



Comune di
Verona

Consorzio ZAI



Interporto
Quadrante
Europa

ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ART. 109 - COMPARTO VIA DELLA CHIMICA

Il progettista

Il presidente



Data: 13/06/2022 P.G.: 212339

Art. 109 Piano degli Interventi Vigente - Variante

Art. 109 Tessuto per attività produttive (Comparto Urbanistico Via della Chimica)

<u>TESTO ATTUALE Art. 109 - Tessuto per attività produttive</u>	<u>TESTO MODIFICATO Art. 109 - Tessuto per attività produttive</u>
1. Tipo morfologico-edilizio e funzionale: Trattasi di tessuto esistente caratterizzato dalla presenza di usi prevalentemente di tipo produttivo artigianale/industriale, con elevati piani di permeabilità dei suoli. La tipologia prevalente a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie. 2. Categorie funzionali: - usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2 tranne esercizi di vicinato e pubblici esercizi; ad eccezione del comparto di Via della Chimica di cui al successivo comma 5; UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9; - usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato). 3. Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi: UF = 0.6 mq/mq RC = 60% SF Hmax = 1 piano per la destinazione d'uso principale produttiva; massimo 2 piani per la parte destinata ad usi regolati di cui al punto 2, lett.b) DC = 6 mt. o H/2 A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 3. 4. Per i lotti inedificati alla data di adozione del PI che rientrano nell'ambito delle aree assegnate per legge al Consorzio ZAI ai sensi dell'art. 2 del D.PR. 3 ottobre 1977, la titolarità dell'intervento è assegnata al Consorzio ZAI. È prevista l'attuazione diretta degli interventi da parte del Consorzio ZAI nell'ambito denominato dalla variante n. 2 al PAQE "Eco città del Crocione". Il Consorzio ZAI assume	1. Tipo morfologico-edilizio e funzionale: Trattasi di tessuto esistente caratterizzato dalla presenza di usi prevalentemente di tipo produttivo artigianale/industriale, con elevati piani di permeabilità dei suoli. La tipologia prevalente a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie. 2. Categorie funzionali: - usi non ammessi: UT1 eccetto l'alloggio per il custode; UT2 tranne esercizi di vicinato e pubblici esercizi; ad eccezione del comparto di Via della Chimica di cui al successivo comma 5; UT4; UT5; UT6/A-B-C da 1 a 9; - usi regolati: UT1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; UT3/1 uffici aperti al pubblico, esercizi di vicinato UT2/1.1 e pubblici esercizi UT2/1.3 purché non prevalenti nel fabbricato (inferiori al 50% della SUL del fabbricato). 3. Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi: UF = 0.6 mq/mq RC = 60% SF Hmax = 1 piano per la destinazione d'uso principale produttiva; massimo 2 piani per la parte destinata ad usi regolati di cui al punto 2, lett.b) DC = 6 mt. o H/2 A - Nuove costruzioni su lotto inedificato o parzialmente edificato alla data di adozione del PI: Si applicano gli indici di edificabilità di cui al presente punto 3. 4. Per i lotti inedificati alla data di adozione del PI che rientrano nell'ambito delle aree assegnate per legge al Consorzio ZAI ai sensi dell'art. 2 del D.PR. 3 ottobre 1977, la titolarità dell'intervento è assegnata al Consorzio ZAI. È prevista l'attuazione diretta degli interventi da parte del Consorzio ZAI nell'ambito denominato dalla variante n. 2 al PAQE "Eco città del Crocione". Il Consorzio ZAI assume

l'obbligazione della realizzazione contestuale a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e di cedere il tutto gratuitamente al Comune. I lotti inedificati alla data di adozione del PI che non rientrano nell'ambito delle aree assegnate per legge al Consorzio ZAI ai sensi dell'art. 2 del D.PR. 3 ottobre 1977, ma che risultano comunque funzionalmente connessi alle aree di cui sopra dotate di opere di urbanizzazione primaria possono prevedere l'attuazione degli interventi edificatori ad iniziativa privata, previa stipula di convenzione con il Consorzio ZAI medesimo. 5. Per quanto concerne il "Comparto urbanistico di via della Chimica" è prevista l'attuazione diretta degli interventi da parte del Consorzio ZAI. L'edificazione è subordinata alla sottoscrizione di un accordo con il Comune, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, nell'ambito del quale il Consorzio ZAI assuma l'obbligazione della realizzazione contestuale a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e di un'opera compensativa consistente in una sala civica di SUL non inferiore a 150 mq e di cedere il tutto gratuitamente al Comune. In tale comparto si ammette la seguente categoria funzionale: - usi regolati: UT2-UT3 tutti, con la previsione di un unico alloggio per il custode come previsto al precedente comma 2; - usi non ammessi: tutti quelli non regolati. 6. La porzione di detto comparto destinata ad attività produttiva, comprensiva di aree a standard, non potrà superare il 40% della superficie complessiva del comparto. 1. Di seguito gli Indici stereometrici e la Disciplina degli interventi edilizi all'interno del comparto per attività produttive e direzionali U3: UF = 0,6 mq/mq RC = 60% SF H max = 1 piano per la destinazione d'uso principale produttiva; massimo 2 piani per la parte destinata ad usi regolati di cui al punto 2, lett. b) DC = 6 mt Q = H/2 2. Di seguito gli Indici stereometrici e la Disciplina degli interventi edilizi all'interno del comparto per attività U2: UF = 1 mq/mq	l'obbligazione della realizzazione contestuale a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e di cedere il tutto gratuitamente al Comune. I lotti inedificati alla data di adozione del PI che non rientrano nell'ambito delle aree assegnate per legge al Consorzio ZAI ai sensi dell'art. 2 del D.PR. 3 ottobre 1977, ma che risultano comunque funzionalmente connessi alle aree di cui sopra dotate di opere di urbanizzazione primaria possono prevedere l'attuazione degli interventi edificatori ad iniziativa privata, previa stipula di convenzione con il Consorzio ZAI medesimo. 5. Per quanto concerne il "Comparto urbanistico di via della Chimica" è prevista l'attuazione diretta degli interventi da parte del Consorzio ZAI. L'edificazione è subordinata alla sottoscrizione di un accordo con il Comune, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, nell'ambito del quale il Consorzio ZAI assuma l'obbligazione della realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria mancanti da cedere gratuitamente al Comune, e della realizzazione di un manufatto di SUL non inferiore a 150 mq, che il Consorzio ZAI destinerà ad attività associative per almeno 20 anni e che, in tale periodo, verrà concesso in godimento, ad associazioni del territorio. In tale comparto si ammette la seguente categoria funzionale: - usi regolati: usi produttivi e manifatturieri, artigianali e di logistica distributiva: UT3-2 e UT3-2.1 Nell'ambito della destinazione d'uso principale - usi produttivi e manifatturieri, artigianali e di logistica distributiva sono ammesse le seguenti destinazioni accessorie: a) UT/1.1: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento, come previsto al precedente comma 2; b) UT2, UT3/1 (uffici non aperti al pubblico) purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della destinazione d'uso principale ed alla ulteriore condizione che siano collegati funzionalmente e pertinenziali all'attività produttiva cui sono a servizio; - usi non ammessi: tutti quelli non regolati. 6. Nella porzione di detto comparto destinata ad attività associative si ammette la seguente categoria funzionale: UT6-A/2 per attività collettive pubbliche o di uso pubblico e private ricreative, associative e attrezzature di
---	--

Hmax = 5 piani fuori terra RC = 40% SF B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3.1 (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): - massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; - la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento. C - ABROGATO D - ABROGATO 7. Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui al precedente punto 3. lettera "A": IP = 20% DA e DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100 mq	interesse comune, costituite da centri civici, sociali e culturali. 1. Di seguito gli Indici stereometrici e la Disciplina degli interventi edilizi all'interno del comparto per attività produttive: UF = 0,6 mq/mq RC = 60% SF H max = 1 piano per la destinazione d'uso principale produttiva; massimo 2 piani per la parte destinata ad usi regolati di cui al punto 2, lett. b) DC = 6 mt Q = H/2 2. Di seguito gli Indici stereometrici e la Disciplina degli interventi edilizi all'interno del comparto per attività associative UT6-A/2: UF = 0,20 mq/mq Hmax = 6 m RC = 0,30% SF B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3.1 (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.): - massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI; - la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento. C - ABROGATO D - ABROGATO 7. Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui al precedente punto 3. lettera "A": IP = 20% DA e DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100 mq
--	---