



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

Comune di Verona
Sindaco
Damiano Tommasi
Assessore alla Pianificazione Territoriale -
Urbanistica
Avv. Barbara Bissoli

Amministrativo gestione del territorio -
Autorità di Bacino
Dott.ssa Donatella Fragiaco

Pianificazione e Progettazione
Urbanistica
Arch. Arnaldo Toffoli
Arch. Paola Prospero
Arch. Rosa Cimmino

Presidente ZAI
Dott. Matteo Gasparato

Direttore ZAI
Dott. Nicola Boaretti

Ufficio Tecnico ZAI
Ing. Gianni Oltramari
Geom. Marta Pippa
Geom. Moreno Bosco

Data: 13/06/2021 P.G.: 212325

Norme Tecniche di Attuazione



COMUNE DI VERONA

CONSORZIO ZAI



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL
"Comparto urbanistico di via della Chimica"
(Art. 109 - Tessuto per attività produttive)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



INDICE

Disciplina dell'ambito del Comparto oggetto di accordo di programma

- ART. 1 Finalità e ambito di applicazione
- ART. 2 Elaborati
- ART. 3 Soggetto e modalità di attuazione
- ART. 4 Criteri e limiti di flessibilità
- ART. 5 Invarianza idraulica
- ART. 6 Zonizzazione sismica
- ART. 7 Limite di edificabilità e ipotesi di ingombro dei fabbricati
- ART. 8 Parametri edilizi
- ART. 9 Tipi edilizi consentiti
- ART. 10 Funzioni ammissibili
- ART. 11 Altezza massima degli edifici
- ART. 12 Accessi carrai
- ART. 13 Superfici a parcheggio
- ART. 14 Recinzioni
- ART. 15 Verde privato interno ai lotti
- ART. 16 Opere di urbanizzazione
- ART. 17 Prescrizioni specifiche per la realizzazione delle OOUU e degli interventi edilizi



ART. 1 - Finalità e ambito di applicazione

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione dell'accordo di programma in variante al PI per per il "Comparto urbanistico di via della Chimica" (Art. 109 - Tessuto per attività produttive), il cui ambito è individuato nella TAV. 01 *Inquadramento Generale* e nella TAV. 02 *Mappa catastale ed elenco catastale delle proprietà, elenco mappali oggetto di compravendita*.

Esse devono essere rispettate in fase di redazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione per il Permesso di costruire, nel progetto dei lotti e nel progetto dell'edificio per attività associative.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina valgono le Norme Tecniche Operative del PI – var 23, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore.

ART 2 - Elaborati

L'accordo di programma è costituito dai seguenti elaborati:

00 Tavola di Variante

01 Inquadramento generale

02 Mappa catastale ed elenco catastale delle proprietà, elenco mappali oggetto di compravendita

03 Planimetria di rilievo e sottoservizi esistenti

04 Planimetria di Progetto Planivolumetrico

05 Planimetria di progetto segnaletica

06 Schema reti tecnologiche Sezione tipo

07 Sala per volontariato e collettività Ipotesi tipologica non vincolante

Relazione Tecnica

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione di compatibilità idraulica

Art.109 PI Vigente-Variante

Preventivo sommario di spesa: Quadro economico - opere di urbanizzazione

**ART. 3 - Soggetto e modalità di attuazione**

Il Soggetto attuatore del presente accordo è il Consorzio ZAI.

I progetti devono uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme e si attuano sulla base del rilascio da parte del Comune del permesso a costruire. Ogni singolo progetto volto al rilascio del permesso a costruire dovrà essere presentato al Comune di Verona e preventivamente sottoposto e approvato dal Consorzio Z.A.I..

In sede di rilascio del permesso a costruire, gli interventi edificatori realizzati nel "Comparto urbanistico di via della Chimica" dai soggetti convenzionati con il Consorzio ZAI, ai quali l'ente abbia assegnato in proprietà (con sovrapprezzo determinato a norma dell'art. 5 L. 378/1975) aree espropriate o acquistate nonché urbanizzate dall'ente medesimo, fruiscono dello scomputo della quota di contributo riferita agli oneri di urbanizzazione primaria, in relazione ai costi di urbanizzazione sostenuti e documentati dal Consorzio ZAI (art. 86 LRV 61/1985). Gli interventi edificatori realizzati dal Consorzio ZAI direttamente sono esenti dal contributo di costruzione a norma dell'art. 17, comma 3, lett. c) DPR 380/2001.

Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di Permesso di Costruire/SCIA se ammessa, per ogni singolo lotto. E' possibile presentare un unico P.d.C. relativo a due o più lotti; non è invece ammesso presentare più permessi di costruire per ogni singolo lotto.

Gli interventi relativi alle opere pubbliche, si attuano previo ottenimento del P.d.C. e tracciamento delle opere pubbliche a standard.

ART. 4 - Criteri e limiti di flessibilità

Il presente accordo di programma è stato redatto sulla base della carta tecnica regionale aggiornata allo stato dei luoghi. E' possibile tuttavia che nel tracciare il confine delle infrastrutture viarie o nel definire i lotti e le superfici delle aree annesse si debba apportare qualche minima variazione al tracciato indicato nelle tavole grafiche. Qualora ciò avvenga si intende questa modifica relativa ai soli tracciati e non alle quantità, compatibile con le indicazioni dell'accordo di programma e non costituisce variante.

ART. 5 - Invarianza idraulica

In rispetto alla normativa vigente e al principio di Invarianza idraulica risulta necessaria la realizzazione di un sistema di smaltimento delle acque al suolo, che permetta l'allontanamento delle acque dalle zone urbanizzate ed impermeabilizzate con efficienza e velocità.

Nell'ambito della valutazione di compatibilità idraulica, si sono individuate le misure compensative ritenute idonee a garantire l'invarianza idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità, rinviando la progettazione definitiva ai singoli progetti edilizi per il



rilascio dei permessi a costruire dei singoli lotti e delle opere pubbliche.

Il Genio Civile di Verona con il parere n° del in seguito all'esame del parere del Consorzio di Bonifica, della Normativa vigente e della valutazione di compatibilità idraulica, ha dato parere favorevole all'adozione delle soluzioni e misure compensative individuate nella relazione di compatibilità idraulica, subordinatamente all'osservanza di alcune prescrizioni in essa contenute e formulate nei pareri stessi delle Autorità competenti, allegati all'art.16.

Dovranno essere rispettate le disposizioni, derivanti dai pareri espressi dalle Autorità Competenti in allegato e, contenute nel Repertorio Normativo.

ART.6 – Zonizzazione sismica

In rispetto alla normativa vigente, con intervenuta deliberazione n. 244 in data 9 marzo 2021 (BUR 38 del 16 marzo 2021), la Giunta Regionale ha approvato il nuovo elenco dei comuni sismici del Veneto ed il Comune di Verona è stato classificato in zona 2. Tale circostanza comporta la necessità di acquisire il parere ex art. 89 del DPR 380/2001 dal competente ufficio regionale sui contenuti dell'accordo (variante e planivolumetrico). Il Genio Civile di Verona con il parere n° del in seguito all'esame ha dato parere favorevole.

ART. 7 - Limite di edificabilità e ipotesi di ingombro dei fabbricati

I lotti corrispondono a dimensioni operative entro le quali assumono una definizione architettonico urbanistica le indicazioni funzionali relative all'uso del suolo e degli edifici e quella relativa agli indici e parametri edilizi ed urbanistici.

Il limite di edificabilità è definito e indicato in tratteggio all'interno di ciascun lotto e stabilisce il perimetro all'interno del quale l'edificio può collocarsi, fatti salvi vincoli o servitù esistenti imposte dalle norme in vigore e fermo restando il rispetto delle distanze tra fabbricati, interni ed esterni all'accordo di programma e dai confini, come sotto riportate, che verranno verificate in sede edilizia in funzione dell'altezza proposta per i fabbricati dei singoli lotti oggetto di accordo di programma.

Dovranno essere garantite le seguenti distanze minime:

- dal ciglio delle strade: 10 m;
- dai confini tra lotti interni all'ambito Comparto: 6 m o H/2 o in aderenza;
- dai confini dei lotti del Comparto rispetto le aree esterne: 6 m o H/2.

In TAV.04 *Planimetria di progetto - -Planivolumetrico* sono riportate delle *ipotesi di ingombro dei fabbricati* indicative e non vincolanti.

Nel caso di lotti contigui interni al Comparto è previsto che si possa edificare a confine in relazione a quanto riportato nella TAV.04 *Planimetria di progetto - -Planivolumetrico*. In sede di assegnazione dei lotti ai privati e di autorizzazione del progetto sarà facoltà del Consorzio Z.A.I. valutare l'ipotesi di possibili accorpamenti tra due o più lotti, anche confinanti, in relazione ai rapporti con i lotti adiacenti.

All'interno dei singoli lotti sono ammessi, anche all'esterno dei limiti di edificabilità rappresentati nella TAV.04 *Planimetria di progetto - -Planivolumetrico*, modesti volumi tecnici per la realizzazione di cabine elettriche e serbatoi, fuori terra e interrati con volumi interrati anche disposti su più piani, nei limiti stabiliti dall'art.9 c.1 NTO del PI; in tali casi dovranno comunque essere rispettate le



distanze minime di legge.

ART. 8 - Parametri edilizi

Nella TAV. 00 *Variante Urbanistica* e TAV.04 *Planimetria di progetto - -Planivolumetrico*, sono riportate le carature urbanistiche ed edilizie di progetto relativamente ai lotti. E' consentito l'accorpamento dei lotti ove possibile.

All'interno degli edifici è possibile realizzare, nel rispetto della SUL massima consentita e purché all'interno della sagoma del fabbricato, piani e soppalchi intermedi, sia per attività produttiva, manifatturiera, artigianale e logistica integrata sia per attività direzionali e di servizio, queste superfici dovranno in ogni caso essere adibite a funzioni ammissibili ed essere compatibili con le norme igienico sanitarie vigenti.

Dovranno essere inoltre rispettati i parametri ecologico ambientali (Da/Dar – SPt/SPf) stabiliti dal Repertorio Normativo.

La ripartizione tra lotti della DA e della DAr complessiva è riportata nella TAV. 04 *Planimetria di Progetto - Planivolumetrico*.

In sede edilizia potrà altresì essere richiesta la monetizzazione della Da e Dar in caso di impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere.

ART. 9 - Tipi edilizi consentiti

All'interno dei singoli lotti sono consentiti tutti i tipi di costruzione che servono da contenitore per le attività produttive, manifatturiere, artigianali e di logistica. Gli edifici potranno essere singoli o multipli con corpi di fabbrica isolati. Per il lotto 3 sono consentiti tutti i tipi di costruzione che servono da contenitore per le attività associative.

ART. 10 - Funzioni ammissibili

Le aree e gli edifici compresi nei lotti 1 e 2 del "Comparto urbanistico di via della Chimica" sono riservate alle attività produttive, manifatturiere, artigianali e di logistica riferite a quel complesso di funzioni che ne costituiscono le modalità operative contemporanee.

Oltre alle funzioni "basiche" di magazzino e di preparazione degli ordini, le attività di logistica comprendono le attività di imballaggio, pre e post manufacturing, assemblaggio, gestione delle scorte e le attività ad esse collegate. All'interno delle aree produttive, manifatturiere, artigianali e di logistica possono essere collocate anche quelle funzioni direzionali e di servizio agli operatori: gli uffici e le sale riunioni, i luoghi di esposizione delle merci, i servizi di mensa e ristoro, i luoghi per il tempo libero e per il relax e in genere tutte quelle funzioni di servizio agli operatori riferite ad un concetto moderno del lavoro all'interno di un'azienda.

Per le aree e gli edifici compresi nei lotti 1 e 2 si ammette la seguente categoria funzionale: 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, ai sensi dell'art.159 c.10 delle NTO del PI, 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; b) UT2, UT3/1 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.

All'interno di tali aree possono inoltre trovare collocazione, piazzali per la sosta e il parcheggio destinati ai veicoli del trasporto merci veicoli e in genere aree attrezzate per dare servizi adeguati alle attività produttive e manifatturiere, artigianali e di logistica, officine di riparazione dei mezzi a servizio della attività. Sarà cura del Consorzio Z.A.I. valutare all'atto di assegnazione delle aree le peculiarità e caratteristiche dell'azienda insediabile in relazione alla tipologia di attività svolta ed ai relativi processi produttivi e logistici.

Nel lotto 3 del "Comparto urbanistico di via della Chimica" si ammette la seguente categoria funzionale: UT6-A/2 per attività collettive pubbliche o di uso pubblico e private ricreative, associative e attrezzature di interesse comune, costituite da centri civici, sociali e culturali.

ART. 11 - Altezza massima degli edifici

L'altezza massima dei fabbricati, nei lotti 1 e 2 del "Comparto urbanistico di via della Chimica", è stabilita in metri 20.

Potrà essere estesa al limite massimo di metri 30 a seguito di motivate e particolari esigenze di stoccaggio o di processo produttivo dell'azienda che si dovrà insediare. Tale modifica sarà soggetta a parere vincolante da parte del Consorzio Z.A.I. Sono ammessi più piani per la destinazione d'uso principale. L'altezza massima degli edifici trova riferimento nella quota dei capisaldi identificati nella TAV.03 *Planimetria di rilievo e sottoservizi esistenti*.

L'altezza massima dei fabbricati del lotto 3 è stabilita in metri 6.

ART. 12 - Accessi carrai

Gli ingressi carrabili sono indicati nella TAV.04 *Planimetria di progetto - Planivolumetrico*. Sarà facoltà al Consorzio Z.A.I. valutare sulla base di specifica richiesta degli assegnatari dei lotti, modifiche della posizione degli accessi a seguito di motivate e particolari esigenze costruttive, di stoccaggio o di processo produttivo dell'azienda che si dovrà insediare, purché non comportino una diminuzione delle superfici, delle aree destinate a standard o delle infrastrutture a rete, salvo per queste ultime il parere favorevole dell'ente gestore.

A tutela della qualità degli interventi edilizi futuri sarà vietata l'apertura di ingressi carrabili non espressamente autorizzati dal Consorzio Z.a.i.

**ART. 13 - Superfici a parcheggio**

L'accordo di programma prevede una dotazione di parcheggi P2 a standard volta a soddisfare le esigenze di sosta e di parcheggio pubblico. Tali aree a parcheggio sono identificate con Parcheggio 1 - Parcheggio 2. Le aree a standard a parcheggio prevedono nel loro ambito aree a verde di arredo stradale. Tali aree verdi verranno realizzate con zone a prato, con alberature e arredate con panchine e cestini porta rifiuti.

Le superfici a parcheggio dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dall'art.16 *Disciplina dei parcheggi pubblici e di uso pubblico o privati* delle NTO del PI.

All'interno di ogni lotto per attività produttive, dovrà essere inoltre ricavata una superficie P1 da destinarsi a parcheggio privato non inferiore al 10% dell'area medesima. Tale indicazione di superficie minima è da intendersi prescrittiva. Tale prescrizione non si applica per il lotto 3. La superficie a parcheggio interna ai singoli lotti potrà essere ricavata in tutto o in parte all'interno di strutture multipiano o interrato. Le aree a parcheggio sono quelle comprensive delle aree di manovra, le aree (stalli) a servizio delle autovetture e dei mezzi pesanti per la sosta breve o prolungata e le aree per le operazioni di carico e scarico delle merci.

Art. 14 - Recinzioni

Le recinzioni dovranno uniformarsi alle caratteristiche descritte all'art. 55 del Regolamento edilizio comunale.

Art. 15 - Verde privato interno ai lotti

Le presenti norme stabiliscono una superficie minima da destinare a verde nelle aree interne ai lotti non inferiore al 10% della superficie fondiaria del lotto. Le aree verdi dovranno essere definite sulla base di appositi progetti definitivi all'atto della richiesta di Permesso a costruire. La distanza minima da rispettare per la posa degli alberi dal confine dei lotti con altre proprietà è pari a m 3,00. Per le aiuole dove prevedere il filare alberato è necessaria una larghezza minima pari a 4,00 m; si consiglia un impianto di irrigazione con ala gocciolante. Le specie arboree da utilizzare sono le seguenti: Acero campestre, Carpino bianco, Fraxinus excelsior, Corylus colurna, Carpinus betulus fastigiata, Ginkgo biloba, Fraxinus ornus obelisk, Quercus robur fastigiata Koster, Quercus robur regal prince. In sede edilizia potrà altresì essere richiesta la monetizzazione della Da e Dar in caso di impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere.

Le presenti norme stabiliscono una superficie minima da destinare a verde nelle aree interne al lotto 3 non inferiore al 30% della superficie fondiaria del lotto.

ART. 16 - Opere di urbanizzazione

Gli interventi edilizi, previsti all'interno delle singole aree edificabili, e infrastrutturali previsti dal presente accordo di programma sono comunque subordinati alla esistenza e/o alla realizzazione della viabilità di accesso ai singoli lotti e delle relative opere di urbanizzazione mancanti,



comprehensive dei sottoservizi e delle opere necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici esistenti.

Le planimetrie di progetto indicano i tracciati e gli schemi delle dorsali principali delle seguenti infrastrutture a rete: -Rete della viabilità -Rete fognatura -Rete acquedotto -Rete gas -Rete elettrica-Rete dati.

Gli elaborati grafici distinguono i tratti di rete esistenti da quelli di progetto previsti dal presente accordo di programma ai fini della dotazione di ogni singolo lotto dei necessari sottoservizi e della relativa viabilità.

Per quanto riguarda i tracciati di progetto questi si intendono indicativi. L'estensione dell'intera rete dei sottoservizi con i dettagli costruttivi dovrà essere concordata con l'ente gestore sulla base di appositi progetti definitivi. In tale sede si valuteranno eventuali variazioni dei tracciati delle reti in relazione alle esigenze espresse dall'Ente Gestore e allo stato dei luoghi. Nella tavola di progetto TAV.06 *Schema Reti Tecnologiche – Sezione tipo* sono indicati i singoli tratti delle infrastrutture correlati alla realizzazione dei rispettivi lotti.

I progetti definitivi dovranno contenere il dettaglio delle misure di compensazione idraulica previste dalla relazione di compatibilità idraulica dell'accordo di programma, in base all'effettivo utilizzo del suolo e alla sistemazione superficiale, prevedendo soluzioni adeguate a garantire l'invarianza e la sicurezza idraulica dell'intervento.

ART. 17 - Prescrizioni specifiche per la realizzazione delle OOUU e degli interventi edilizi

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi, dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nei pareri sotto riportati e allegati alle presenti norme di attuazione:

Acque Veronesi parere prot. n° 0304613/2021 del 13.09.2021;

Megareti parere prot. n° 0314061/2021 del 20.09.2021;

AGSM AIM parere prt. N° 0320154/2021 del 23.09.2021;

ARPAV parere n° 0310378/2021 del 16.09.2021;

Comune di Verona Strade , Giardini, Mobilità, Traffico, Tecnico Circoscrizioni, Arredo Urbano, Ufficio Mobilità e Traffico parere n° 0304227/2021 del 19/09/2021;

Comune di Verona Ambiente parere prot. n° 0314298/2021 del 20.09.2021;

Comune di Verona SUAP parere prot. n° 0320414/2021 del 24.09.2021.