



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 Fragiocomo

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. Maria Pippa
Geom. Moreno Bosco

Data: 14/07/2022 P.G.: 252464

Relazione tecnica



COMUNE DI VERONA

Quadrante Europa

Consorzio ZAI

Via Sommacampagna n° 61 - 37137 VERONA



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL

"Comparto urbanistico di via della Chimica"

(Art. 109 - Tessuto per attività produttive)

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

IL PROGETTISTA

IL PROPONENTE
Consorzio Zai

Ottobre 2021



1 INTRODUZIONE E OGGETTO DELLA VARIANTE AL P.I.

il Comune di Verona, con Delibera C.C. n. 91 del 23/12/2011 ha approvato il piano degli interventi che ha identificato la zona industriale ZAI DUE in località Basson come “Tessuto per attività produttive”, disciplinata dall’art. 109 delle Norme Tecniche Operative e dal Repertorio Normativo; l’ambito in questione risulta essere ricompreso con la legge 26.7.1975 n. 378 .

L’area del comparto appartiene per il 90% circa al Consorzio ZAI e per il restante 10% circa al Comune di Verona; l’art. 109, comma 3, punto A, delle citate N.T.O. e il Repertorio Normativo (Sez.11-Ambiti Perimetrati; rep.n.21; ATO 8) prevedono l’attuazione diretta del “comparto urbanistico di via della Chimica” da parte del Consorzio ZAI, previa sottoscrizione di un accordo con il Comune ai sensi dell’art. 11 della legge 241/90; l’art. 109 sopra citato pone a carico del Consorzio ZAI l’obbligo di realizzare contestualmente, a proprie cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria mancanti e *“una sala civica di SUL non inferiore a 150 mq”*, quale opera compensativa da cedere gratuitamente al Comune; il medesimo articolo, dopo avere previsto le destinazioni UT-2 (commerciale) e UT-3 (produttivo/direzionale), quali categorie funzionali ammissibili in detto comparto, dispone che *“la porzione di comparto destinata ad attività produttiva, comprensiva di aree a standard, non potrà superare il 40% della superficie complessiva del comparto”*.

Con comunicazione in data 15/10/2020, inviata al Sindaco, all’Assessore all’Urbanistica e alla Direzione Urbanistica del Comune di Verona, il Presidente del Consorzio ZAI ha segnalato che sono pervenute al Consorzio Zai numerose richieste per insediare nel menzionato comparto attività produttive, e che da tempo è invece scemato l’interesse per le destinazioni d’uso commerciali; in considerazione di quanto sopra, il Consorzio ZAI con la menzionata nota del 15.10.2020 ha proposto alla Amministrazione Comunale quanto segue: a) di destinare il comparto esclusivamente ad attività produttive, eliminando la prevalente destinazione commerciale prevista dal vigente PI; b) di permutare, l’area di mq. 2.062 circa di proprietà comunale con una porzione di area di mq. 2.110 circa di proprietà del Consorzio ZAI; c) di costituire sull’area sopracitata di mq. 2.110 circa (dopo l’acquisizione della stessa al patrimonio comunale a seguito della permuta) un diritto di superficie in favore del Consorzio ZAI o, in alternativa, di assegnare detta area in



concessione al Consorzio ZAI medesimo, in entrambi i casi gratuitamente, per un periodo di almeno 20 anni, affinché il Consorzio ZAI possa edificarvi, a propria cura e spese, un piccolo manufatto da concedere in godimento ad associazioni del territorio; d) di stralciare, in conseguenza della eliminazione della più redditizia destinazione commerciale e della previsione di un manufatto per attività associative, l'obbligo di realizzare una sala civica, quale opera compensativa; e) di approvare in funzione di quanto sopra una variante al P.I. mediante un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica della Regione Veneto del 23 aprile 2004 n. 11; la Giunta Comunale di Verona, con decisione n. 1209 del 1.12.2020, ha espresso parere favorevole in merito alla proposta del Consorzio ZAI e pertanto è stato dato avvio alla procedura di variante.

In particolare, in sede istruttoria, il Consorzio ZAI ha condiviso la valutazione espressa dall'ufficio patrimonio e espropri del Comune di Verona, con nota del 20.9.2021 PG 314069, di procedere (in luogo della permuta) all'acquisto dell'area di proprietà comunale di mq. 1548 circa e conseguentemente il previsto manufatto da destinare ad attività associative (che verrà edificato in luogo della sala civica) rimarrà in proprietà del Consorzio ZAI.

La variante al P.I. proposta del Consorzio ZAI, come evidenziato nell'elaborato TAV.00 – TAVOLA DI VARIANTE, prevede anche la ricollocazione dell'arteria stradale di collegamento con via Gardesane rappresentata nell'attuale Piano degli Interventi nella Tav. 6.1 "Programmatica Opere Pubbliche" – nuovo intervento 3.48. La proposta progettuale di nuova localizzazione della futura viabilità prevista dal Comune di Verona relativa al collegamento della ZAI 2 alla S.P. 5 via Gardesane così come inserita nella relazione programmatica del P.I., risulterebbe più funzionale alle esigenze di collegamento tra la S.P. 5 la ZAI 2 e la tangenziale in quanto localizzata in area più limitrofa allo svincolo della tangenziale e di conseguenza consentirebbe un collegamento più diretto alla nuova viabilità provinciale Verona-lago di Garda; altro fattore non meno importante è rappresentato da un costo dell'opera pubblica inferiore a quello del tracciato attuale del P.I. considerato che la variante viabilistica proposta ha uno sviluppo inferiore perché posta in posizione più prossima alla S.P.5 e di conseguenza un risparmio per l'acquisizione o esproprio delle aree necessarie alla sua realizzazione. Inoltre la variante viabilistica proposta dal Consorzio Zai non costituisce vincolo, come ora previsto, allo sviluppo complessivo del "Comparto di via della Chimica" garantendo il completamento del tessuto industriale esistente anche con l'eventuale ampliamento contiguo degli attuali insediamenti industriali. Il settore strade del



Comune di Verona, come da nota del 4/01/2021, ha espresso parere di massima favorevole alla proposta di variante della viabilità.

2 DESCRIZIONE INTERVENTO SUL COMPARTO

L'ambito territoriale di intervento oggetto della *"variante al P.I. - comparto di via della Chimica"* ha una superficie di circa 22.685 mq ed è organizzato in un unico comparto, suddiviso in due lotti produttivi e un lotto per attività associative, oltre a parcheggi a standard di uso pubblico. L'area di comparto è ubicata nell'ambito territoriale sito nella parte ovest del Comune di Verona in località Z.A.I. 2 – Bassona e si affaccia a ovest su via della chimica e su via della meccanica a sud. L'area in oggetto risulta essere marginale rispetto al contesto residenziale, fortemente cresciuto negli ultimi anni ed invece in buona parte contigua con l'area industriale esistente. Tale area, è quasi interamente di proprietà del Consorzio Z.A.I. fatta salva una porzione di terreno di proprietà del Comune di Verona.

Il comparto di intervento interessa i seguenti terreni: Comune di Verona, Sezione Sud: Foglio 194 mappali 219-249-456-460-462-463-641parte-669parte-693parte-697parte-698parte-699parte-960parte-968parte-1097parte-1100parte-1107. I terreni sopra indicati sono di proprietà in parte del Consorzio ZAI e in parte del Comune di Verona, come indicato nel piano particellare (allegato Tavola 02). Nello specifico la *"variante al P.I. - comparto di via della Chimica"*, di iniziativa pubblica del Consorzio Zai (Ente pubblico economico), prevede la realizzazione di due lotti a destinazione produttiva, manifatturiera, artigianale e logistica pari a rispettivamente a mq 12.346 (lotto 1) e mq 5.223 (lotto 2), la realizzazione delle aree a standard (parcheggi e verde) che verranno tutte cedute al Comune di Verona come avvenuto per i precedenti interventi e la realizzazione di un'opera per attività associative (lotto 3). Il Consorzio ZAI provvederà alla esecuzione, a proprie spese, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti. Più precisamente il Consorzio ZAI provvederà alla esecuzione ed estensione, a mezzo di ditte appaltatrici, delle seguenti opere pubbliche:

- a) spazi di sosta e di parcheggio, marciapiedi con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- b) aree verdi;
- c) rete di pubblica illuminazione;
- d) sistema di smaltimento acque meteoriche;

I sopra indicati lavori saranno realizzati con l'osservanza delle vigenti norme tecniche per l'esecuzione delle opere stradali - comprensive di tipi e particolari costruttivi - che saranno



allegate al progetto definitivo oggetto di permesso a costruire delle opere. Rimarranno a cura degli Enti/Aziende e a carico del Consorzio ZAI, le operazioni di connessione/collegamento alle reti esistenti. Per le opere di urbanizzazione la cui gestione compete ad Acque Veronesi, l'inizio dei lavori dovrà essere preventivamente comunicato al Referente Lavori di Acque Veronesi utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito di Acque Veronesi.

Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica e la verifica tecnica della rete fognaria.

3 DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DEL COMPARTO E CALCOLO DEGLI STANDARDS

I dati stereometrici e il calcolo degli standard sono sviluppati graficamente nell'elaborato di progetto (Tav.04), che indica il perimetro di ambito, gli accessi ai lotti 1 e 2, i parcheggi pubblici P1 e P2 e l'ambito del lotto 3 riservato al manufatto per attività associative. In tale elaborato sono indicati anche i parametri ecologico-ambientali.

4 LOTTO DESTINATO AD ATTIVITA' ASSOCIATIVE

Il lotto è localizzato nella parte sud-est del comparto e quindi più prossimo al contesto residenziale, fortemente cresciuto negli ultimi anni. Il Consorzio ZAI si impegna a realizzare su di esso un manufatto di SUL non inferiore a 150 mq che destinerà ad attività associative per un periodo di 20 anni e verrà concesso in godimento ad associazioni del territorio. Tale edificio sarà concepito come spazio polifunzionale. Per la sua realizzazione il Consorzio ZAI presenterà il progetto definitivo delle opere che verrà elaborato successivamente alla definizione e approvazione dell'accordo di programma.