



**Comune
di Verona**

Attuazione Urbanistica e PEBA

PUC "A.I.U. 2"

Istanza del 7 febbraio 2025 PG. 054854

Integrata il 18 marzo 2025 PG. 105207 ed il 08 luglio 2025 PG. 252177

Fascicolo 06.02/313/2025

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

PUC A.I.U.2

**in attuazione del P.P. 719_125 "Area Nord - Var.1"
allegato sub A alla delibera di approvazione**

PROPONENTI : Consorzio ZAI

LOCALITA' : Quadrante Europa

ATO : 9

CIRCOSCRIZIONE : 4^a

ISTANZA: 7 febbraio 2025, PG. 054854, **integrata** 18 marzo 2025, PG. 105207

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: 11 febbraio 2025, PG. 059753

INTEGRAZIONI DOCUMENTALI: 18 marzo 2025, PG. 105207

INDIZIONE CdS: 07 aprile 2025 PG 129356

integrazioni 16 giugno 2025, PG. n.252177

08 luglio 2025, PG. 252177

solleciti RFI 10.12.2025, 09.02.2026, 27.03.2026

CHIUSURA Cds 26/05/2026

TERMINI PER L'APPROVAZIONE: 12 giugno 2026 (45gg dal 26/05/2026)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE: Geom. Davide Bosio

PROGETTISTA: Ing. Andrea Betteghella

PREMESSE

Con delibera di Consiglio Comunale n. 41/2011 è stata approvato il *Piano Particolareggiato Quadrante Europa Area Nord*, con successiva deliberazione di Giunta Comunale n.269/2016 è stata approvata la variante sostanziale n.1 al Piano Particolareggiato (PP), tutt'ora vigente.

Le norme di attuazione del Piano Particolareggiato prevedono agli art. 12-13 e 14 la predisposizione di "Progetti unitari di coordinamento" (PUC art.13.3) propedeutici alla fase attuativa dello stesso attraverso aree progetto, utilizzando, quali dimensioni operative, *Aree di Intervento Unitario* (A.I.U.) e *Unità Minime di Intervento* (U.M.I.).

Il Piano Particolareggiato individua, al suo interno, 19 Ambiti di Intervento Unitario.

Il PUC non possiede le caratteristiche di PUA e non è assoggettato alle disposizioni dell'art. 20 della L.R. 11/2004, ma costituisce progetto intermedio tra il Piano Particolareggiato e il permesso di costruire per la realizzazione delle opere previste nei vari A.I.U..

Anche la sua approvazione si differenzia dalle procedure di PUA: l'art. 13.3 delle NTA del Piano Particolareggiato sopra richiamato prevedono che "il Progetto Unitario di Coordinamentodovrà

Comune di Verona

Progettazione e Pianificazione Urbanistica

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077535 – fax 045 8077511

E-mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO V65U24

essere approvato dalla Giunta Comunale che ne verifica la congruità urbanistica entro il termine di 45 giorni dalla data della sua presentazione....”;

Il Piano Particolareggiato, all'art.13 delle NTA, distingue aree progetto di tipo A, la cui proprietà è mista e la cui l'attuazione avviene coordinando i diversi soggetti proprietari, attraverso un progetto unitario di coordinamento ed una convenzione, ed aree progetto di tipo B, che appartengono esclusivamente al Consorzio che ne ha acquisito o è in via di acquisizione della proprietà.

L'area relativa all'Ambito di Intervento Unitario A.I.U. 2, è di tipo B.

Il Piano Particolareggiato stabilisce che anche per tali aree, di tipo B, la cui operatività è demandata totalmente al Consorzio, venga redatto un progetto unitario di coordinamento (P.U.C.), con lo scopo di verificare la congruenza delle previsioni attuative con il Piano Particolareggiato, chiarire il senso della soluzione progettuale prefigurata e definire la partizione delle A.I.U. in lotti e di verificare il rispetto degli indici e dei parametri per gli interventi edilizi stabiliti dal Piano Particolareggiato.

Le tavole “P4 Progetto Guida” e “P5 Planivolumetrico” del Piano Particolareggiato costituiscono infatti una direttiva per l'operatività interna alle singole aree di progetto e le sagome riportate negli elaborati sono indicative: in base alla norma le stesse potranno liberamente disporsi all'interno dei comparti edificatori secondo le istanze dei progetti edilizi oggetto di permesso di costruire e rispettando i limiti di edificabilità imposti dal piano (distanze dai fabbricati e dai confini, distanze stabilite dalla fasce di rispetto delle arterie stradali, così come indicate negli elaborati di progetto).

Non sono invece suscettibili di modifica col PUC i parametri stereometrici e le destinazioni d'uso previste nelle tavole “P1 Uso del del suolo e degli edifici - Zonizzazione” e “P2 Modalità di attuazione - Indici e parametri edilizi e urbanistici” dal Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato Area Nord per il PUC AIU2, prevede la seguente destinazione d'uso: “aree per la logistica ferroviaria”, normate dall'art. 7.2 delle NTA del PP.

Tale aree sono “.....riservate alla costruzione di manufatti nei quali si svolgono attività connesse con quelle dei terminal intermodali. Oltre alle attività di riparazione e manutenzione di tutto il materiale rotabile, compresi i carri e le locomotive, all'interno dell'area sono consentite le attività proprie della logistica che derivano dall'attività del traffico combinato.

All'interno di tali aree trovano inoltre collocazione quei fasci di binari di raccordo tra i nuovi manufatti e la rete ferroviaria generale.....e sono collocate direttamente a ridosso delle aree ferroviarie riservate ai terminals intermodali” .

ITER ISTRUTTORIO

Ciò premesso, in ottemperanza a quanto previsto dal sopracitato articolo, l'Andrea Betteghello, tecnico incaricato da Consorzio ZAI, in data 07 febbraio 2025, PG.054854, ha presentato, a mezzo PEC, istanza di approvazione del P.U.C. (Progetto Unitario di Coordinamento) relativo all' A.I.U. n.2.

In data 11 febbraio 2025 con nota PG. 059753, è stato trasmesso l'avvio del Procedimento e contestuale interruzioni dei termini per assenza di elaborati necessari, in quanto:



- all'interno dell'ambito di PUC erano presenti aree di proprietari terzi dissenzienti – in quanto non firmatari dell'istanza di approvazione - in mancanza di Piano Particolare di Esproprio;
- carenze nell'elaborato "Relazione Tecnica" in merito alle motivazioni a supporto della modifica del perimetro dell'ambito d'intervento della A.I.U., ai sensi dell'art.17 delle NTA del Piano Particolareggiato.

Con la medesima nota si chiedeva al Consorzio ZAI di presentare la documentazione integrativa entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.

In data 12 marzo 2025, con nota PG. 96353 il Consorzio richiedeva una proroga di 60 giorni per ottemperare alle richieste di integrazione e consegnare gli elaborati aggiornati/adequati.

Valutate positivamente le integrazioni documentali depositate il 18 marzo 2025 - PG 105207, è stato possibile con nota PG 129356 del 07 aprile 2025 indire e convocare la Conferenza di Servizi Istruttoria, i cui termini del procedimento per la definizione della proposta sono stati sospesi per l'acquisizione dei pareri ai fini della congruità urbanistica della proposta del PUC.

In sede di Conferenza è stata convocata anche RFI, considerata l'importanza delle fasce di rispetto relative alla costruenda linea AV/AC Brescia-Verona, interessante l'ambito delle UMI 1 e UMI2.

In data 17 giugno 2025, con nota PG. 222699 si è provveduto a verbalizzare la conferenza sopra richiamata, allegando i pareri pervenuti (Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione Pubblica, Direzione Infrastrutture e Mobilità, Acque Veronesi, Magis Spa, Terna Rete Italia, e Veneto Strade – PG. Vari) e con l'indicazione che le prescrizioni contenute in tali pareri potevano essere ottemperate durante le successive fasi progettuali. Tuttavia la mancata espressione di parere da parte di RFI - considerata l'importanza delle fasce di rispetto sulla costruenda linea AV/AC Brescia-Verona - non ha permesso la conclusione dei lavori della conferenza.

Successivamente, la scrivente Direzione con nota PG n. 258160 in data 11 luglio 2025, prendeva atto di quanto ricevuto dal Consorzio ZAI in data 16 giugno 2025, PG. n.252177 relativamente all'esenzione dal pagamento del contributo a scomputo delle opere di urbanizzazione, in quanto opere ed attrezzature di interesse generale realizzate da ente istituzionalmente competente in attuazione di strumenti urbanistici.

Si sono succeduti ulteriori solleciti a RFI (PG. 455377 del 10.12.2025, PG. 053276 del 09.02.2026 ed infine PG 119836 del 27.03.2026). Con la richiesta del 27.03.2026 è stato comunicato a RFI che, in assenza di riscontro entro il 07.04.2026, si sarebbe provveduto alla conclusione della conferenza di servizi indetta il 07.04.2025, proseguendo l'iter di approvazione del PUC e demandando alle successive fasi attuative le prescrizioni per l'approvazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, nonché per le autorizzazioni edilizie dei manufatti. Non essendo pervenuto alcun parere da parte di RFI nei termini previsti e sentito per vie brevi il Consorzio ZAI comunque in contatto con i referenti di RFI, con verbale del 26/05/2026 si è conclusa la conferenza dei servizi, comunicata al soggetto attuatore con nota in pari data PG 198372, consentendo la ripresa del termine dei 45 giorni per l'approvazione del P.U.C. da parte della Giunta Comunale;

Il termine per l'approvazione del PUC oggetto della presente deliberazione scade il **12/06/2026**.

DESCRIZIONE DEL P.U.C.

Comune di Verona

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N



Ai sensi dell'art.17 "Flessibilità del disegno di Piano" delle NTA del Piano Particolareggiato Area Nord, si è proceduto ad adattare il perimetro dell'AIU 2 alle effettive aree di proprietà del Consorzio ZAI, apportando perciò minime variazioni al perimetro dello stesso attraverso il riconfinamento in contraddittorio con gli Eni confinanti: Consorzio di Bonifica Veronese a nord, Veneto Strade ad Ovest e Sud, RFI ad est. Tali minime variazioni risultano compatibili con le indicazioni del Piano e non costituiscono Variante.

Pertanto la definizione del perimetro dell'ambito AIU 2 è conforme.

Le destinazioni e funzioni ammesse in tale ambito di Intervento sono disciplinate nelle NTA del PUC all'art.7 e riprendono quanto previsto e normato all'art. 7.2 "Aree per la logistica ferroviaria" delle NTA del Piano Particolareggiato Area Nord, ovvero *"le aree riservate alla costruzione di manufatti nei quali si svolgono attività connesse con quelle dei terminal intermodali. Oltre alle attività di riparazione e manutenzione di tutto il materiale rotabile, compresi i carri e le locomotive, all'interno dell'area sono consentite le attività proprie della logistica che derivano dalla attività del traffico combinato."*

All'interno di tali aree trovano inoltre collocazione quei fasci di binari di raccordo tra i nuovi manufatti e la rete ferroviaria generale".

All'interno della AIU 2, nel progetto di P.U.C. sono individuate 3 Unità Minime di Intervento (UMI), riferite a lotti non edificati, con l'eccezione dell'UMI 1 in cui è presente un fabbricato ad uso residenziale, di proprietà del Consorzio dal 01.12.2025, di cui ne è prevista la demolizione.

Il PUC prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione (viabilità, verde, sottoservizi e parcheggi) come evidenziato nella Tavola 5 – Ipotesi planivolumetrico di progetto. La composizione planivolumetrica rappresentata ha comunque carattere indicativo e non vincolante: le sagome sono indicative e potranno disporsi liberamente all'interno delle UMI rispettando i limiti imposti dal P.U.C. (distanze tra fabbricati e dai confini, distanze dovute a fasce di rispetto ferroviarie e stradali, ecc.).

Nel rispetto delle carature ammesse dal Piano Particolareggiato Area Nord, nell'elaborato tavola 4 – stato di progetto, si evince come la superficie di parcheggio pertinenziale accessorio definito dalla norma di piano, ovvero 10% superficie d'ambito venga garantita (superficie complessiva AIU mq 87.220, superficie minima parcheggi 8.722 mq, superficie reale destinata a parcheggio 8.790 mq).

In riferimento ai dati stereometrici riportati nell'elaborato "nell'elaborato tavola 4 – stato di progetto", il P.U.C. AIU 2, prevede un rapporto massimo di copertura del 50% dell'ambito, un'altezza massima di m 25 per gli "Edifici per la logistica" (Tipo A) e di m.15 per gli "Edifici in linea o a blocco per le attività direzionali e di servizio" (Tipo B).

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate a cura del Consorzio ZAI ed ultimate entro il termine di rilascio del Certificato di Agibilità degli Edifici. I tracciati dei sotto servizi – già oggetto di parere positivo con prescrizioni/indicazioni degli Enti gestori da attuarsi nella fase progettuale, potranno essere oggetto di eventuali modifiche senza che esse costituiscano variante al PUC.

Il PUC della AIU n.2 risulta composto dai seguenti elaborati:

Comune di Verona

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

<i>n. elaborato</i>	<i>Titolo Elaborato</i>	<i>Nome File</i>	<i>Data e n. Protocollo</i>
TAV 01	Inquadramento generale – stralci PUA	<i>PUC AIU 2 - 01 - Inquadramento generale Mar.25.pdf.p7m</i>	18.03.2025 PG 105207
TAV 02	Rilievo dello stato attuale - Ortofoto	<i>PUC AIU 2 - 02 - Rilievo e ortofoto.pdf.p7m</i>	07.02.2025 PG 054854
TAV 03	Planimetria catastale – elenco mappali di proprietà	<i>PUC AIU 2 - 03 - Planimetria catastale_elenco proprietà Mar. 25.pdf.p7m</i>	18.03.2025 PG 105207
TAV 04	Stato di progetto	<i>PUC AIU 2 - 04 - Stato di progetto 3 UMI Luglio 25.pdf.p7m</i>	08.07.2025 PG 252177
TAV 05	Ipotesi planivolumetrico di progetto	<i>PUC AIU 2 - 05 - Planivolumetrico 3 UMI Mar. 25.pdf.p7m</i>	18.03.2025 PG 105207
TAV 06	Schema delle reti tecnologiche	<i>PUC AIU 2 - 06 - Schema delle reti tecnologiche 3 UMI Mar. 25.pdf.p7m</i>	18.03.2025 PG 105207
S.N.	Allegato 1	<i>PUC AIU 2 - Allegato 1.pdf.p7m</i>	18.03.2025 PG 105207
S.N.	Norme Tecniche di Attuazione	<i>TAV5.2 - Planivolumetrico _2025-04-17_.pdf.p7m</i>	07.02.2025 PG 054854
S.N.	Relazione tecnica	<i>TAV6 - Relazione illustrativa _2025-04-22_.pdf.p7m</i>	18.03.2025 PG 105207

A seguito dell'approvazione del PUC potrà essere presentato il PdC per l'attuazione dell'intervento.

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

In data 28 Ottobre 2025 è stata approvata in Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 15 L.R. 11/2004 la Variante al PAT di adeguamento al PTCP e PTRC, ratificata con Deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17/12/2025, efficace dal 17 gennaio 2026.

Rispetto all'ambito in esame:

- il PTRC approvato con DCRV n. 62 del 30 giugno 2020, alla Tavola 04-Mobilità localizza tra le varie informazioni i caselli autostradali richiamati all'art. 40- *“Aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni della rete ferroviaria regionale”* delle rispettive norme. Detto articolo al comma 3 indica le modalità per l'attuazione della riorganizzazione del sistema infrastrutturale e insediativo, fatto salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di entrata in vigore del PTRC.

- il PTCP approvato con DGRV n. 236 del 03 marzo 2015, tratta il tema del Sistema Insediativo – Infrastrutturale nella Tavola 4b e nelle relative Norme Tecniche agli artt. 55-56-57, 59 e 60. Le norme del Piano prevalgono sugli elaborati grafici ed hanno valenza di “direttiva”, come precisato all'art./co.2 delle stesse norme.

La Variante di adeguamento al PAT sopraccitata, restituisce tali informazioni alla Tav. 4.3- Carta delle Trasformabilità” con corrispondenza agli articoli delle NTA n.54bis-“Ambiti produttivi di interesse provinciale” e n.65-“Infrastrutture della mobilità: Autostrada e tangenziale”. L'art. 54Bis riporta solo delle Direttive utili per la futura programmazione (ndr:”*opportunità evolutive*”); l'art.65, prescrive le disposizioni dell'art. 40 delle NTA del PTRC entro un raggio di 2KM dal baricentro geometrico dei caselli autostradali. L'articolo regionale tuttavia fa salvi gli strumenti urbanistici comunali vigenti, come sopra evidenziato.

Tutto ciò premesso, consente di affermare che la Variante al PAT di adeguamento al PTRC e PTCP non incide sulla valutazione favorevole di congruità del PUC alla Variante 1 al Piano Particolareggiato vigente, approvata con DGC n. 296 del 12 luglio 2016 e tutt'ora vigente.



CONCLUSIONI

Il Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) dell'AIU 2, come rappresentato negli elaborati allegati all'istanza, è conforme:

- al PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, alla successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con DCC n. 27 del 10 giugno 2021 ed alla variante di adeguamento al PTCP e PTRC approvata in Conferenza di servizi il 28/10/2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17/12/2025, efficace dal 17 gennaio 2026;
- al Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive Varianti n.22, n.23 e n.29 vigenti;
- alle norme ed ai parametri stabiliti dalla vigente Variante n.1 al Piano Particolareggiato approvata con Delibera di Giunta Comunale n.269 del 21 luglio 2016.

Si ritiene pertanto che sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 13.3 delle Norme Tecniche del Piano Particolareggiato Area Nord, demandando alla successive fasi progettuali edilizie:

- le prescrizioni impartite dagli Enti contenute nel Verbale della seduta della Conferenza di Servizi, nello specifico:
 - Acque Veronesi Scarl con comunicazione PG. 156953 del 24.04.2025;
 - V-Reti con comunicazione PG. PG159581 del 29.04.2025;
 - Veneto Strade Spa con comunicazione PG.166105 del 06.05.2025;
 - AGSM AIM (ora MAGIS) con comunicazione PG.166952 del 06.05.2025;
 - Direzione Mobilità e Traffico (ora Infrastrutture viarie e mobilità/Segnaletica stradale/ Ufficio pareri tecnici) con comunicazione PG. 174164 del 12.05.2025;
 - Direzione Strade Giardini Arredo urbano (ora Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione pubblica) PG.1751555 del 12.05.2025;
- sia prodotta la necessaria documentazione di VINCA di cui al Regolamento Regionale n. 4/2025, alla DGR 28/2025 e al DDR 3/2025;
- sia acquisito il parere di Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. al fine di chiarire le fasce di rispetto ferroviarie con particolare riguardo a quelle derivante dalla costruenda linea AV/AC Brescia – Verona, rispetto alle UMI 1 e UMI 2.

Il tecnico istruttore
geom. Davide Bosio

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)

Il Responsabile del Procedimento
arch. Paola Prospero

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)

VISTO
La Dirigente
Direzione Urbanistica e PEBA
arch. Anna Grazi

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)