

VARIANTE DI RIMODULAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Proposta di Accordo di Pianificazione in variante al PI, ex art. 6 della L.R. 11/2004 di ambiti di ristrutturazione urbana, ambiti I e II del Masterplan della ZAI storica nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio.

Ubicazione area oggetto d'analisi: viale dell'Industria n°11 37135

Ditta richiedente/proprietaria: Eva Magazzini e Frigoriferi Verona srl

Elaborato Grafico con Individuazione degli Ambiti di Intervento

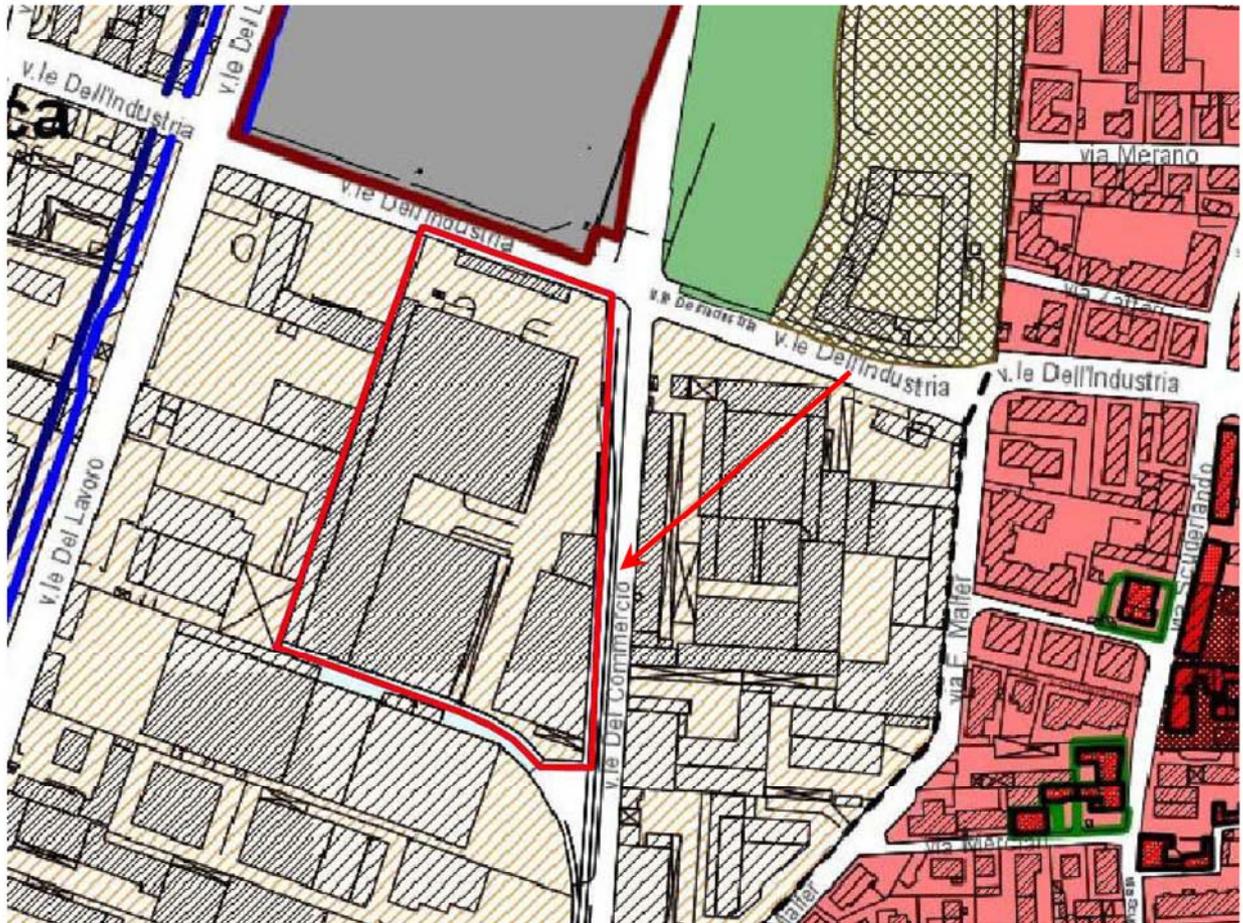
EVA SRL
[Handwritten signature]



Verona, 30 Giugno 2016

Piano degli Interventi

Tavola 4 - Disciplina Regolativa - Città Esistente - Tessuti



Estratto scala 1:5000

Livello: Piano degli Interventi
Tavola 4 - Disciplina Regolativa
Città Esistente - Tessuti

Norme Generali

[Art. 13 - Usi del Territorio](#)

[Piano Casa - Regolamento DCC N. 85 DEL 30.11.2011](#)

Tessuto	Tessuto Produttivo della ZAI Storica: Ambito I
ZTO del DM 1444/68	Zona "D" (Completamento)
PINTO	ART_113

[Accedi](#)

Livello: Piano degli Interventi
Disciplina Regolativa - Operativa
Varianti Adottate e Approvate

Stato	Approvata
Variante nr	9 - Accordo di programma - Variante Filobus
Efficace dal	09/08/2014

Art. 113 - Tessuto produttivo della ZAI (Ambiti I - II e III)

1. Trattasi di un tessuto produttivo esistente caratterizzante la ZAI storica da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ampie porzioni del tessuto urbano con lo scopo di rifunzionalizzare parti anche consistenti della città produttiva, da attuarsi tramite integrale riprogettazione morfologica e tipologica degli impianti esistenti nella programmazione quinquennale del PI.
 - 1.1. Questo tessuto è costituito da **tre sistemi** di aree:
 - a) il **primo** comprende le aree poste a ridosso dei quartieri storici lungo l'asse centrale di viale del Lavoro/Nazioni;
 - b) il **secondo** riguarda la fascia posta tra i quartieri di Santa Lucia e Golosine e viale Torricelli;
 - c) il **terzo** comprende i tessuti situati tra via Torricelli/Fermi/ Gioia/ Pasteur e l'Autostrada.
 - 1.2. Il **primo sistema (Ambito I)** di riqualificazione comprende i tessuti della ZAI storica posti lungo l'asse centrale del viale Nazioni/Lavoro/Piave che presentano diffusi fenomeni di dismissione o sottoutilizzo e per i quali si prevede una riqualificazione funzionale di tipo integrato con prevalenza di attività e servizi nonché una forte dotazione di aree ed attrezzature pubbliche che compensi le carenze dei quartieri limitrofi.
In queste aree si prevedono trasformazioni caratterizzate da funzioni prevalentemente commerciali, direzionali, ricettive, culturali turistiche e congressuali nonché funzioni metropolitane di eccellenza ad integrazione del distretto fieristico e del polo culturale.
 - 1.3. Il **secondo sistema (Ambito II)** comprende i tessuti della ZAI che si estendono nella fascia urbana posta tra i quartieri storici prevalentemente residenziali di Santa Lucia e Golosine e Borgo Roma e gli ambiti produttivi più consolidati che si attestano su via Torricelli; un'area di cerniera a sud di B.go Roma posta tra le Officine Adige e fino all'Autostrada ed un'area posta in loc. Basso Acquar.
Le aree localizzate in questo ambito sono destinate dal PI a nuovi insediamenti integrati con una caratterizzazione prevalentemente residenziale nei tessuti della ZAI fino a via Torricelli.
La residenza può essere ammessa al di sotto di via Torricelli e nell'area di via Basso Acquar.
Sono altresì ammissibili attività terziarie e commercio a scala di quartiere, nuove centralità a scala locale con aree per servizi pubblici, verde, orientate a raggiungere l'obiettivo urbanistico di creare nuove aree a servizi e nuove centralità urbane anche allo scopo superare le condizioni di monofunzionalità dei tessuti edilizi dei quartieri e di formare zone cuscinetto tra i quartieri stessi ed i tessuti produttivi della ZAI storica.
 - 1.4. Il **terzo sistema (Ambito III)** è definito come tessuto industriale esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato, quali attività artigianali, terziarie e commerciali. Tali destinazioni sono sorte come quota del produttivo esistente o come insediamenti impropri. Le tipologie prevalenti sono a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.
Tale **Ambito III** è confermato nella funzione artigianale/industriale con limitate possibilità di integrazione con attività di tipo terziario e commerciale a condizione che siano accompagnate dalla realizzazione di servizi pubblici o privati ad uso pubblico, al fine di migliorare la qualità insediativa e le condizioni di vivibilità per addetti, utenti e visitatori.

In tutti gli Ambiti sopra descritti le trasformazioni urbanistiche possono avvenire esclusivamente previo accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 ed il loro inserimento nel PI operativo quinquennale.

DISCIPLINA DEGLI AMBITI I (primo sistema)

2. **Disciplina funzionale:**
 - a) **Usi non ammessi:** U2/1, U2/2, U2/4, U3/1, U3/2, U3/4, U3/5, U3/6, U4/tutti, U6/tutti;
 - b) **Usi regolati:** U1/1 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. Nell'ambito delle funzioni ammesse o regolate dalla disciplina funzionale, sono ricomprese le seguenti funzioni integrative, in quanto direttamente connesse pertinenti alla funzione produttiva principale, nella misura complessiva massima del 20% della SUL esistente e/o in progetto e con il limite massimo complessivo di 250 mq per unità produttiva:
 - a) locale adibito ad uffici strettamente necessari all'esercizio dell'attività produttiva ivi insediata;
 - b) esercizi di vicinato per la vendita di prodotti realizzati in proprio in loco nell'insediamento produttivo di cui sono pertinenti.

3. Disciplina degli interventi edilizi:

3.1 Indici stereometrici:

UF = 0.6 mq/mq

RC = 60% SF

DC = 6 mt. O H/2

A - Nuove costruzioni su lotto inedito alla data di adozione del PI:

Non ammesse.

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.):

a) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C - Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti:

a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; la SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma è **soggetta** alle limitazioni quantitative di cui al precedente punto 3.1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico - sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;

b) **ristrutturazione edilizia con ampliamenti e modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001:** non ammessa.

D - Realizzazione di autorimesse private pertinenziali:

sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purché la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella

dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

4. Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "C/a"

IP = 20%

DA E DAR = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq.

DISCIPLINA DEGLI AMBITI II - (secondo sistema)

5. Disciplina funzionale:

a) **Usi non ammessi:** U2/1, U2/2, U2/4, U3/1, U3/2, U3/4, U3/5, U3/6, U4/tutti, U6/tutti;

b) **Usi regolati:** U1/1 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.

Nell'ambito delle funzioni ammesse o regolate dalla disciplina funzionale, sono ricomprese le seguenti funzioni integrative, in quanto direttamente connesse pertinenti alla funzione produttiva principale, nella misura complessiva massima del 20% della SUL esistente e/o in progetto e con il limite massimo complessivo di 250 mq per unità produttiva:

a) locale adibito ad uffici strettamente necessari all'esercizio dell'attività produttiva ivi insediata;

b) esercizi di vicinato per la vendita di prodotti realizzati in proprio in loco nell'insediamento produttivo di cui sono pertinenti.

6. Disciplina degli interventi edilizi

6.1 Indici stereometrici:

UF = 0.6 mq/mq

RC = 60% SF

H_{max} = 2 piani

DC = 6 mt. O H/2

A - Nuove costruzioni su lotto inedito alla data di adozione del PI:

Non ammesse.

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.):

- a) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
- b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C - Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti:

a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; la SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente punto 6.1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico-sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente punto 5;

b) **ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:**

- 1. Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli indici di cui al precedente punto 6.1 del tessuto di appartenenza e della disciplina funzionale di cui al precedente punto 5;
- 2. Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al precedente punto 5., è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purché il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza massima/numero dei piani previsti dal precedente punto 6.1 e la disciplina funzionale di cui al precedente punto 5.

D - Realizzazione di autorimesse private pertinenziali:

sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purché la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

7. Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A", "C/a" e "C/b"

IP = 20%

DA E DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq.

DISCIPLINA DEGLI AMBITI III (terzo sistema)

8. Disciplina funzionale:

- a) **Usi non ammessi:** U2/1, U2/2, U2/4, U3/1, U3/2, U3/4, U3/5, U3/6, U4/tutti, U6/tutti;
- b) **Usi regolati:** U1/1 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. Nell'ambito delle funzioni ammesse o regolate dalla disciplina funzionale, sono ricomprese le seguenti funzioni integrative, in quanto direttamente connesse pertinenti alla funzione produttiva principale, nella misura complessiva massima del 20% della SUL esistente e/o in progetto e con il limite massimo complessivo di 250 mq per unità produttiva:
 - a) locale adibito ad uffici strettamente necessari all'esercizio dell'attività produttiva ivi insediata;
 - b) esercizi di vicinato per la vendita di prodotti realizzati in proprio in loco nell'insediamento produttivo di cui sono pertinenti.

9. Disciplina degli interventi edilizi.

9.1 Indici stereometrici:

UF = 0.6 mq/mq

RC = 60% SF

Hmax = 2 piani

DC = 6 mt. O H/2

A - Nuove costruzioni su lotto ineditato alla data di adozione del PI:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 9.1

**Livello: Piano degli Interventi
Tavola 5 - Disciplina Operativa
Ambiti Soggetti a Scheda Norma**

Repertorio Normativo - Sezione 1 - Accordi Art. 6

Manifestazione	95-B2
Richiedente	Eva Magazzini Frigoriferi Verona srl
PI NTO	<u>Documento</u>
Scheda Norma	<u>95</u>
STATO	Fascicolo 2 con Scheda

Repertorio Normativo SEZIONE 1

Sup. Permeabile Territoriale	30%
Sup. Permeabile Fondiarria	0%
Densità Arborea Da	1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
Densità Arbustiva	2 arbusti/100 mq

REPERTORIO NORMATIVO - SEZIONE 1
II° bando

Nr. Progr.	Nr. Repertorio	ATO	DISCIPLINA ECOLOGICA - AMBIENTALE ART. 8 NTO				QUOTA ERS (SUL)	ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI
			Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (Da)	Densità arbustiva (Dar)		
109	95	4	30%		1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	2 arbusti/100 mq		

Art. 156 - Contenuti specifici delle "schede norma" e del repertorio normativo

1. La scheda norma, a cui si applicano i criteri di flessibilità di cui all'art. 04 - "Criteri e limiti di flessibilità del PI" delle presenti norme, è suddivisa nelle seguenti sezioni:
 - a) Schema progettuale;
 - b) Carature urbanistiche;
 - c) Modalità di attuazione;
 - d) Direttive e prescrizioni;
2. Lo **schema progettuale** riporta gli elementi guida per la successiva progettazione tra quelli di seguito elencati:
 - a) La delimitazione dell'ambito di intervento;
 - b) L'area di concentrazione volumetrica;
 - c) La misura delle altezze massime e delle minori distanze degli edifici in progetto rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444, che il PI, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) della L.R. 11/2004, disciplina puntualmente; resta ferma l'ulteriore possibilità di prevedere minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 all'interno dell'ambito di intervento nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a), della L.R. 11/2004;
 - d) La direttrice preferenziale della viabilità di progetto;
 - e) La direttrice preferenziale dei percorsi ciclopedonali di progetto;
 - f) La previsione dell'allargamento stradale;
 - g) L'indicazione preferenziale della viabilità di accesso;
 - h) La localizzazione preferenziale dei parcheggi;
 - i) La localizzazione del verde e dei servizi "VS";
 - j) La localizzazione del verde di mitigazione "VM";
3. Nella sezione **Carature urbanistiche** sono riportati:
 - a) La superficie territoriale di intervento "ST" (al netto di eventuali proprietà comunali);
 - b) La classe perequativa assegnata che si rapporta ai criteri perequativi di cui al successivo art. 158;
 - c) La SUL complessivamente attribuita, la cui disciplina funzionale, salve le previsioni specifiche riportate nella scheda norma, è definita nell'art. 159 - **Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale**; al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso alle scelte di pianificazione urbanistica inserite nel PI operativo, la SUL attribuita, anche nella componente relativa all'acquisizione del credito edilizio rapportata alla classe perequativa assegnata dall'art. 158, deve essere recepita - nella sua totalità - nell'accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/2004 e succ. modificaz., ferma restando la possibilità di disciplinare la successione temporale degli interventi nei termini di legge ed i limiti di flessibilità di cui al precedente art. 4.
 - d) Il numero massimo dei piani fuori terra;
 - e) La percentuale minima di VS, pari ad almeno il 50% della ST, da cedere gratuitamente al Comune; in sede di convenzione il Comune può consentire il raggiungimento della percentuale minima di VS eccedente gli standards di cui all'art. 20 anche mediante vincolo di destinazione d'uso a VM registrato e trascritto; nelle norme generali contenute nella parte prima delle presenti norme sono precisati i limiti rispetto ai quali è ammessa l'eventuale monetizzazione sostitutiva in luogo totale o parziale della cessione; il Comune in sede di PUA o di convenzionamento del comparto urbanistico decide altresì sulla ammissibilità o meno della costituzione del vincolo di destinazione a VM registrato e trascritto a favore del Comune in luogo della cessione o monetizzazione sostitutiva;
4. Nella sezione "**Modalità di attuazione**" è precisato se la realizzazione dell'intervento è subordinata alla approvazione e convenzionamento di un PUA, o al convenzionamento di un comparto urbanistico con rilascio del titolo abilitativo diretto;

5. Nella sezione "*Direttive e prescrizioni*" sono riportate le "*direttive*" e le "*prescrizioni*" che devono essere rispettate nella progettazione dell'intervento urbanistico attuativo o edilizio.
6. Le direttive sono destinate ad orientare e condizionare la progettazione dei PUA, dei comparti e gli interventi diretti, sulla base di previsioni urbanistiche integrate e coordinate degli interventi su scala territoriale.
7. Le direttive vincolano la progettazione in tutti i casi in cui il progetto urbanistico e/o edilizio proposto non documenti una soluzione alternativa che dimostri:
 - a) le ragioni tecniche per le quali il progetto debba discostarsi dalle direttive della scheda norma;
 - b) il rispetto degli obiettivi previsti dalla direttiva di grado almeno pari a quello desumibile dalla direttiva stessa o i contenuti migliorativi della soluzione alternativa proposta, rispetto alle previsioni originarie della scheda norma;
8. Le valutazioni che precedono devono essere esplicitamente dichiarate e puntualmente evidenziate dal progettista negli elaborati progettuali.
9. Le prescrizioni della scheda norma sono cogenti e non derogabili, salvo che per gli aspetti di flessibilità espressamente ammessi dalle presenti norme e dal repertorio.
10. Nel repertorio normativo, sezione impatto idraulico, è allegata una tabella che con riferimento ai singoli interventi previsti dalle schede norma, in cui vengono individuate le misure compensative con il dimensionamento minimo dei volumi d'invaso ritenuto idoneo a garantire l'invarianza idraulica degli interventi previsti. Le modalità di attuazione degli interventi di compensazione e mitigazione sono precisate nel prontuario di mitigazione ambientale.
11. La relazione istruttoria, le conclusioni del responsabile del procedimento ed il provvedimento finale di approvazione del progetto alternativo alla direttiva devono obbligatoriamente contenere il giudizio di ammissibilità e compatibilità degli scostamenti rispetto alle direttive riportate nella scheda norma.
12. Nell'apposita sezione del repertorio normativo relativo agli accordi, oltre alla numerazione progressiva ed all'indicazione dell'ATO di riferimento, sono riportati altri richiami normativi, prescrizioni e direttive necessarie per completare il quadro di riferimento per l'approvazione dei PUA e degli interventi di comparto.
13. I progetti relativi ai PUA ed agli interventi di comparto urbanistico previsti devono in ogni caso rispettare le prescrizioni ed i vincoli e dimostrare il rispetto delle direttive, derivanti dall'applicazione degli articoli inseriti nella parte prima, Titolo 1, **Capo 3 - Sistema dei Vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto**, nel **Capo 4 - Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica**, e nell'**art. 145 - Allevamenti zootecnico - intensivi e disciplina delle distanze**, anche se non richiamati o riportati nelle schede norma.