

CONSORZIO ZAI
VERONA

P U A
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL QUADRANTE EUROPA – AREA NORD
progetto unitario di coordinamento (PUC)

A.I.U. N. 8

RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PRESIDENTE

IL PROGETTISTA



Proa

Ottobre 2015

Piano urbanistico attuativo (P.U.A.) del Quadrante Europa– Area Nord

Progetto unitario di coordinamento (PUC) della A.I.U. n. 8

I N D I C E

Introduzione	pag. 2
ART. 1 Scopo del progetto unitario di coordinamento (PUC);	pag. 3
ART. 2 Area di intervento unitario 8 (AIU 8);	pag. 3
ART. 3 Elaborati del P.U.C.;	pag. 3
ART. 4 Soggetto e modalità di attuazione;	pag. 3
ART. 5 Limite di edificabilità e ipotesi di ingombro dei fabbricati;	pag. 4
ART. 6 Parametri edilizi;	pag. 5
ART. 7 Tipi edilizi consentiti;	pag. 5
ART. 8 Altezza massima degli edifici;	pag. 6
ART. 9 Accessi carrai;	pag. 6
ART. 10 Superfici a parcheggio;	pag. 6
ART. 11 Superficie a verde;	pag. 6
ART. 12 Opere di urbanizzazione;	pag. 7
ART. 13 Superfici a parcheggio;	pag. 7
ART. 14 Recinzioni;	pag. 8
ART. 15 Elaborati di progetto per le unità minime d'intervento;	pag. 8
ART. 16 Flessibilità del disegno del P.U.C.;	pag. 10

Introduzione

Il presente progetto unitario di coordinamento riguarda l'Area di Intervento Unitario 8 (A.I.U. n. 8), individuata dal PUA piano urbanistico attuativo del Quadrante Europa area nord approvato con delibera della Giunta Comunale di Verona n. 41 del 30.06.2011.

L'area è dedicata alla logistica integrata ed è un'area di Tipo B, cioè appartenente interamente al Consorzio ZAI, non sono quindi necessari programmi di intervento tra più soggetti proprietari dei suoli, ai sensi dell'Art. 13.2 delle Norme di Attuazione del PUA.

Le aree ricomprese dalla A.I.U. 8 sono riservate alle attività di logistica riferite a quel complesso di funzioni che ne costituiscono le modalità operative contemporanee. Sono collocate nella parte centrale dell'area del PUA e ne occupano la superficie maggiore. Oltre alle funzioni "basiche" di magazzinaggio 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 per la logistica integrata possono essere collocate anche quelle funzioni di servizio agli operatori della logistica: 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.

All'interno di tali aree possono inoltre trovare collocazione binari singoli o fasci di binari di raccordo tra i manufatti e la rete ferroviaria generale.

Qualora si rilevasse una discordanza tra le prescrizioni fornite attraverso gli elaborati grafici in tavola e quelle fornite dalle presenti norme, prevalgono queste ultime.

Art. 1. Scopo del progetto unitario di coordinamento (PUC)

Come stabilito dall'Art. 13.3 delle NTA del PUA, il Progetto unitario di coordinamento, verifica la congruenza tra le indicazioni del Piano e le intenzioni attuative, valuta la soluzione volumetrica proposta dal Piano attuativo alla luce delle esigenze operative dell'Ente Consorzio ZAI e definisce le Unità minime di intervento (lotti) e l'ordine da seguire nell'attuazione dei singoli progetti relativi alle singole "unità minime d'intervento" e delle opere di urbanizzazione ad esse relative.

Art. 2. Area di intervento unitario 8 (AIU 8)

Per le "Aree progetto" il P.U.A. ha definito un Progetto guida (Tav P4) e un Planivolumetrico (Tav. P5), distinguendo gli edifici esistenti da quelli di nuova costruzione. Lo scopo del "Progetto guida" e del "Planivolumetrico" è quello di orientare l'intervento all'interno dell'area di piano e di dimostrare le possibilità operative all'interno di ciascuna "Area di intervento unitario" di configurare l'assetto che l'intera area del P.U.A. potrebbe raggiungere se venissero attuati tutti gli interventi consentiti dal presente P.U.A.

Il "Progetto guida" e il "Planivolumetrico" costituiscono una direttiva per l'operatività interna alle singole "Aree progetto" ma quanto indicato non risulta prescrittivo.

Nell'area di intervento unitario n 8, le esigenze operative dell'Ente Consorzio ZAI hanno evidenziato la necessità di modificare le previsioni planivolumetriche definite dal "Progetto guida" e dal "planivolumetrico" di cui all'Art. 11 del NTA del PUA. Di conseguenza in base a quanto indicato nell'Art. 14 delle NTA del PUA, viene predisposto un progetto unitario di coordinamento (P.U.C.).

All'interno della A.I.U. n. 8, nella configurazione del presente PUC vengono individuate 9 U.M.I. (lotti). Le U.M.I. 1-2-3-4-9 si riferiscono a nuovi lotti ad oggi non edificati; le U.M.I. 5-6-7-8 si riferiscono a lotti con edifici esistenti.

Art 3. Elaborati del P.U.C.

Il Piano Unitario di coordinamento è costituito dai seguenti elaborati:

A. Relazione illustrativa del piano e Norme Tecniche di attuazione;

B. Elaborati Grafici:

1. Inquadramento generale dell'area alla scala 1:5.000;
2. stralcio del PUA – TAV P1 e P2 alla scala 1:2000;
3. Stato attuale A.I.U. n. 8 alla scala 1:1.000;
4. Planimetria dello stato di progetto e ipotesi di ingombro dei fabbricati alla scala 1:1.000;
5. Sezioni trasversali alla scala 1:500;
- 6.1 Schema delle reti tecnologiche: rete acquedotto e fognatura alla scala 1:2.000;
- 6.2 Schema delle reti tecnologiche: rete elettrica e gas alla scala 1:2.000;

Art. 4 - Soggetto e modalità di attuazione

Il soggetto attuatore del PUA e del PUC, in applicazione alla legge Statale del 26 Luglio 1975 n° 378, è il Consorzio per la Zona Agricola Industriale Z.A.I. Nel caso in oggetto

(A.I.U. n. 8) non è necessario esplicitare il coordinamento tra i soggetti proprietari previsto dall'Art. 13.4 del PUA in quanto si tratta di un'area di tipo B. Le "Aree progetto Tipo B" appartengono interamente all'Ente Consorzio ZAI che ne ha acquisito o è in via di acquisizione della proprietà. Per queste aree non si pone la necessità di un coordinamento dei programmi di intervento tra più soggetti proprietari dei suoli, e l'operatività è totalmente demandata all'Ente Consorzio ZAI. Tale condizione di "Aree progetto Tipo B" viene riconfermata anche a seguito di eventuali future cessioni da parte del Consorzio Zai di aree (UMI o lotti) all'interno della A.I.U.

I progetti delle singole "Unità minime d'intervento" devono uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme e si attuano sulla base di quanto contenuto all'art. 15 del PUA: a) sulla base del rilascio da parte del Comune del permesso a costruire nel caso di progetti di iniziativa privata; b) direttamente dall'Ente Consorzio ZAI in base all'art. 25 della L.R. 7 novembre 2003 n. 27, nel caso di progetti di iniziativa dell'Ente Consorzio ZAI.

Ogni singolo permesso a costruire dovrà essere presentato al comune di Verona e preventivamente approvato da parte del Consorzio Z.A.I..

Il rilascio del permesso a costruire delle opere, da parte del Consorzio ZAI e dei soggetti proprietari con esso convenzionati, sarà gratuito a sensi della legge 10/1977 art. 9 lettera f) e del D.P.R. n° 380/01 art. 17 comma c.

Art. 5. Limite di edificabilità e ipotesi di ingombro dei fabbricati.

Le "Aree d'intervento unitario (Comparti edificatori)" 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.

Le "Aree d'intervento unitario" costituiscono le unità di riferimento per l'applicazione e la verifica degli standards edilizi e urbanistici previsti dal P.U.A.

Il limite di edificabilità è definito e indicato in tratteggio all'interno di ciascuna Area di intervento unitario e stabilisce il perimetro all'interno del quale l'edificio effettivo può collocarsi. Il PUA prevede all'interno della AIU 8, che il limite di edificabilità disti minimo 20 m dal perimetro dell'Area di intervento unitario.

Il PUA ha previsto inoltre che, qualora nel dare esecuzione al piano si intenda suddividere un'Area di intervento unitario in più Unità minime di intervento-Lotti, il limite di edificabilità rimane fisso sui lati non contigui dei lotti.

Viene pertanto definita nel presente PUC e riportato sulla TAV.4. una *ipotesi di ingombro dei fabbricati* all'interno della quale potranno essere posizionate le superfici coperte da realizzare nella UMI (lotto).

Per tutte le UMI del presente PUC è prevista la costruzione in aderenza per i singoli lotti in relazione a quanto riportato nella stessa TAV.4.

Sarà facoltà al Consorzio Z.A.I. di valutare l'ipotesi in sede di assegnazione dei lotti ai privati e di autorizzazione del progetto, di possibili accorpamenti tra due o più UMI (lotti), come peraltro evidenziato nella TAV.4, in relazione ai nuovi rapporti con i lotti adiacenti.

All'interno delle singole UMI (lotti) sono ammessi, anche all'esterno della sagoma di ingombro dei fabbricati previsti nella TAV.4 dal presente P.U.C., volumi tecnici per cabine

elettriche fuori terra e volumi interrati anche disposti su più piani. I volumi interrati potranno essere completamente interrati o emergenti non oltre m. 1,00 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie ed asserviti alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse e parcheggi). Nella U.M.I. n. 8 a seguito di riqualificazione edilizia è possibile il riaccorpamento dei fabbricati esistenti e la realizzazione di uno o più corpi di fabbrica secondo quanto indicato nell'art. 7 delle presenti norme.

Art. 6 - Parametri edilizi.

Il rapporto massimo di copertura è' il rapporto percentuale esistente tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Tale rapporto espresso in percentuale, è definito per ogni "*Area d'intervento unitario*" e vale per l'intera area. Il PUA ha previsto che nel dare esecuzione al Piano si intende suddividere un' "*Area d'intervento unitario*" in più "*Unità minime d'intervento*", queste singolarmente potranno derogare dal rispetto di tale rapporto purché esso sia comunque rispettato all'interno dell' "*Area d'intervento unitario*" nella sua totalità. La superficie copribile massima della A.I.U. n. 8 come indicato nella TAV. P2 del PUA è pari al 50% della superficie della intera A.I.U..

Nella configurazione del presente PUC vengono individuate nella tabella di TAV. 4, superfici coperte di progetto relativamente alle UMI n. 1-2-3-4-9; la superficie coperta residua, derivante dalla differenza tra la superficie coperta ammessa nella A.I.U. n. 8 e quella complessiva indicata UMI n. 1-2-3-4-9 potrà essere ripartita tra tutte le UMI nel rispetto del limite massimo di edificabilità per ogni singola UMI (lotto) senza che ciò costituisca variante al presente P.U.C.

Le dimensioni dei manufatti edilizi saranno determinate dalla superficie coperta e dalle quote planimetriche ed altimetriche.

Ai sensi dell'Art. 8.2 delle NTA del PUA, sono garantite le seguenti distanze minime degli edifici:

- dal ciglio delle strade interne distanza minima 5 m;
- dai confini del lotto distanza minima $\frac{1}{2} H$ con un minimo di m. 5 o in aderenza.
- tra edifici differenti distanza minima H fabbricato più alto con minimo m. 10 oppure in aderenza per edifici in linea

All'interno degli edifici è possibile realizzare, nel rispetto delle volumetrie massime consentite e purché all'interno della sagoma del fabbricato, piani e soppalchi intermedi, sia per attività di logistica integrata sia per attività direzionali e di servizio, senza limitazioni quantitative; gli ampliamenti dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico sanitarie vigenti.

Art. 7 Tipi edilizi consentiti.

All'interno delle singole UMI (lotti) sono consentite edificazioni che attuino i seguenti tipi edilizi:

Tipo A – Edifici per la logistica, intendendosi tutti i tipi di costruzione che servono da contenitore per le attività di logistica integrata e/o ferroviaria. Gli edifici potranno essere singoli o multipli con corpi di fabbrica isolati.

Tipo B – Edifici in linea o a blocco anche con corpi di fabbrica isolati per le attività direzionali e di servizio, intendendosi le costruzioni che ospitano sia le attività direzionali e di servizio al Quadrante Europa, sia le attività direzionali e di servizio interne alle singole “Aree d'intervento unitario”.

Art. 8 - Funzioni ammissibili

Le aree e gli edifici ricompresi dalla A.I.U. 8 sono riservate alle attività di logistica riferite a quel complesso di funzioni che ne costituiscono le modalità operative contemporanee. Oltre alle funzioni “basiche” di magazzinaggio 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 per la logistica integrata possono essere collocate anche quelle funzioni direzionali e di servizio agli operatori della logistica: 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.

All'interno di tali aree possono inoltre trovare collocazione binari singoli o fasci di binari di raccordo tra i manufatti e la rete ferroviaria generale. 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 logistici e produttivi.

Art. 9 Altezza massima degli edifici.

L'altezza massima dei fabbricati è stabilita in:

- metri 20 per gli edifici di Tipo A – Edifici per la logistica e potrà essere modificata 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..
- metri 15 per gli edifici di Tipo B Edifici in linea o a blocco per le attività direzionali e di servizio.

Art. 10 Accessi carrai.

Gli ingressi carrabili sono indicati nella TAV.4 Sarà facoltà al Consorzio Z.A.I. di valutare l'ipotesi in sede di realizzazione e di assegnazione dei lotti ai privati, di possibili modifiche a seguito di motivate e particolari esigenze costruttive, di stoccaggio o di processo produttivo dell'azienda che si dovrà insediare. A tutela della qualità degli interventi edilizi futuri sarà vietata l'apertura di ingressi carrabili non espressamente autorizzati dal Consorzio Z.a.i.

Art. 11 Superfici a parcheggio.

L'Art. 8.4 delle NTA del PUA stabilisce per le Aree della logistica integrata che all'interno di ogni "*Area d'intervento unitario*" dovrà essere ricavata una superficie da destinarsi a parcheggio non inferiore al 10% dell'area medesima. Tale indicazione di superficie minima è da intendersi prescrittiva. La superficie a parcheggio interna alle singole "*Aree d'intervento unitario*" potrà essere ricavata in tutto o in parte all'interno di strutture multipiano o interrato.

Le Unità minime d'intervento (lotti) , possono derogare dal rispetto dei rapporti percentuali di aree a parcheggio stabiliti dal presente articolo purché essi siano comunque rispettati all'interno dell'"Area di intervento unitario" nella sua totalità. Le aree a parcheggio sono quelle comprensive delle aree di manovra, le aree a servizio delle autovetture e dei mezzi pesanti per la sosta breve o prolungata e per le operazioni di carico e scarico delle merci.

art. 12 Superficie a verde.

Le NTA del PUA non stabiliscono una superficie minima da destinare a verde nelle aree per la logistica integrata. Le aree verdi dovranno comunque essere definite sulla base di appositi progetti esecutivi; tali aree saranno composte da zone a prato, zone da destinare alla piantumazione di alberi di alto fusto disposti lungo il lato perimetrale, che fungeranno da barriera visiva ed acustica, oltre agli arbusti di varia altezza che fungeranno da scenografia a degradare, tali comunque da non costituire ostacolo alla visibilità durante la percorrenza delle strade con gli automezzi. Per gli interventi realizzati da privati all'interno delle singole UMI (lotti) il Consorzio Z.A.I. potrà modificare le alberature e le attrezzature previste sia in misura che in qualità rispetto al progetto presentato.

Art. 13 Opere di urbanizzazione.

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

distinguendo i tratti di rete esistenti da quelli di progetto previsti dal presente PUC ai fini della dotazione di ogni singola UMI 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 esecutivi. 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 4. sono indicati i singoli tratti delle infrastrutture correlati alla realizzazione delle rispettive U.M.I. (lotti). Le opere di urbanizzazione all'interno della A.I.U. n. 8 saranno realizzate a cura e spese del Consorzio Zai entro i termini di rilascio del certificato di agibilità degli edifici e tali opere rimarranno in proprietà al Consorzio Zai medesimo.

Art. 14 Recinzioni.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con murature in c.a. e parte superiore realizzata con grigliati del tipo “orsogril” in acciaio zincato o similari per una altezza massima complessiva fino a m 2,50 e recinzione di tipo cieco realizzate con pilastri e pannelli in cls e/o elementi metallici per una altezza massima fino a m 3,50. Sono inoltre ammesse, previo parere da parte del Consorzio Z.A.I., altre tipologie costruttive.

Art. 15 Elaborati di progetto per le unità minime d'intervento – Lotti

Gli elaborati del progetto relativi ad una o più “Unità minime d'intervento” interne alle “Aree di coordinamento” e/o alle “Aree progetto” devono comprendere:

1. stralcio del piano nella scala 1:2000 da cui risultino tutti i dati ed i vincoli interessanti il lotto e l'area circostante;
2. planimetria in scala non superiore a 1:500 rilevata topograficamente completa di tutte le opere planimetriche ed altimetriche atte ad individuare l'andamento morfologico dell'area, la localizzazione e la dimensione dei fabbricati, nonché le eventuali piantumazioni esistenti. Schema degli allacciamenti alle reti infrastrutturali.
3. planimetria in scala non superiore a 1:500 della sistemazione dell'area con particolare riferimento a:
 - gli accessi pedonali e carrabili;
 - gli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli;
 - le aree a verde e le relative alberature;
 - la pavimentazione, i punti luce esterni e la recinzione;
 - i profili planimetrici ed altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti

e inoltre:

a) per gli edifici per i quali se ne prevede la ristrutturazione e/o l'ampliamento:

a1)- rilievo edilizio costituito da:

- pianta in scala 1:100 e/o 1:200 di tutti i piani utilizzabili eseguita all'altezza di m. 1,50 dal piano del pavimento, con l'indicazione dei vani, di porte e finestre, delle scale, degli impianti fissi eventualmente presenti nei singoli vani, nonché delle coperture.

Sulle piante così descritte dovrà essere indicata la quota assoluta riferita al caposaldo per ciascun piano e per le linee di gronda; dovranno altresì essere apposte chiare e complete annotazioni circa i materiali e lo stato di conservazione degli elementi costruttivi.

- prospetti in scala 1:100 e/o 1:200 atti ad illustrare completamente le caratteristiche dell'edificio. I prospetti saranno ottenuti con rilevamenti diretti e riferiti a piani verticali, paralleli a ciascuna delle fronti principali dell'edificio.
Sui prospetti dovranno essere indicate le aperture di porte e finestre, le linee di gronda, le eventuali falde di copertura;
- un numero adeguato di sezioni verticali in scala 1:100 atte ad illustrare per ciascun edificio la specifica composizione altimetrica, di cui almeno una interessante il vano scale. In questi disegni dovranno essere indicate le strutture verticali ed orizzontali rilevate per misura diretta;
- sezioni caratteristiche schematiche verticali in scala 1:200 illustranti il profilo altimetrico degli edifici e con evidenziata la differenza di quota tra i diversi piani degli edifici stessi, indicando i livelli praticabili in ciascuno di essi;
- documentazione fotografica.

a2) – progetto edilizio costituito da:

- piante, sezioni e prospetti di progetto, disegnato sul rilievo edilizio di cui al punto a1 con individuazione delle eventuali demolizioni e delle nuove opere, dalle quali risultino inoltre: destinazione dei vani e superfici di ciascuno di essi; aperture di porte e finestre e dimensione dei fori esistenti, altezza netta dei piani da pavimento a soffitto, spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci.
Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, ecc...) i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.
- Relazione tecnica con eventuali elaborati aggiuntivi, illustrativa, fra l'altro, della metodologia d'intervento.

b) per gli edifici di nuova edificazione

- Piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, e/o 1:200 dalle quali risultino:
 1. destinazione dei vani e superfici di ciascuno di essi,
 2. aperture di porte e finestre e dimensione dei fori esistenti;
- sezioni quotate in scala 1:100 e/o 1:200 dalle quali risultino:
 1. altezza netta di piani da pavimento a soffitto;
 2. spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
- Prospetti un scala 1:100 e/o 1:200 comprendenti anche volumi tecnici e contenenti le indicazioni dei materiali nonché i prospetti degli edifici contermini. Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna

(muri, scale, strade, recinzioni, ecc...), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

- Particolari architettonici e costruttivi, corredati da relazione tecnica ed illustrativa dei criteri tenuti nella progettazione complessiva e nelle scelte dei caratteri architettonici e costruttivi.

Ogni altra documentazione necessaria per la verifica di conformità alle normative ed al regolamento edilizio vigenti.

Art. 16 Flessibilità del disegno del P.U.C.

Il presente PUC è stato redatto sulla base della carta tecnica regionale aggiornata allo stato dei luoghi. All'interno della A.I.U. n. 8 è stato individuato il punto CPS 02 come riferimento piano altimetrico la cui descrizione viene riportata nella monografia dei capisaldi.

E' possibile tuttavia che nel tracciare il confine delle infrastrutture viarie o nel definire le unità minime di intervento (lotti) si debba apportare qualche minima variazione al tracciato indicato nelle tavole grafiche. Qualora ciò avvenga si intende questa modifica compatibile con le indicazioni di PUC e non costituente variante.

IL PROGETTISTA DEL P.U.C.
Ufficio Tecnico Consorzio Zai

