



Comune di
Verona

Consorzio ZAI



Interporto
Sudrante
Europa



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL QUADRANTE EUROPA - AREA NORD

L.R. 23.04.2004 n° 11

PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO AREA DI INTERVENTO UNITARIO A.I.U.2

Progettisti:

- Ufficio Tecnico Consorzio ZAI
Ing. Andrea Betteghella
Geom. Moreno Bosco
Geom. Marta Pippa

Il Presidente

Il Progettista



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gennaio 2025

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

Progetto unitario di coordinamento (PUC) della A.I.U. n. 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I N D I C E

ART. 1	Soggetto attuatore e modalità di attuazione	pag. 2
ART. 2	Permessi di Costruire e Agibilità degli edifici	pag. 2
ART. 3	Elaborati del P.U.C.	pag. 2
ART. 4	Limite di edificabilità e ipotesi di ingombro dei fabbricati	pag. 3
ART. 5	Parametri edilizi	pag. 3
ART. 6	Tipi edilizi consentiti	pag. 4
ART. 7	Funzioni ammissibili	pag. 4
ART. 8	Planivolumetrico e altezza massima degli edifici	pag. 4
ART. 9	Accessi carrai	pag. 5
ART. 10	Superfici a parcheggio	pag. 5
ART. 11	Superfici a verde	pag. 5
ART. 12	Opere di urbanizzazione	pag. 6
ART. 13	Recinzioni	pag. 7
ART. 14	Elaborati di progetto per le unità minime d'intervento - Lotti	pag. 7
ART. 15	Flessibilità del disegno del P.U.C.	pag. 9

Art. 1 - Soggetto attuatore e modalità di attuazione

Il soggetto attuatore del P.U.A. e del P.U.C., in applicazione alla legge Statale del 26 Luglio 1975 n° 378, è il Consorzio per la Zona Agricolo Industriale (Z.A.I.). Nell'Area di Intervento Unitario n. 2 (A.I.U. n. 2), 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 delle 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.) che comprende le presenti norme tecniche di attuazione le quali contengono gli elementi direttivi e prescrittivi.

I progetti delle singole U.M.I. "*Unità Minime d'Intervento*" devono uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme, si attuano sulla base di quanto contenuto all'art. 15 delle NTA del PUA e sulla base del rilascio da parte del Comune di Verona del Permesso di Costruire. Ogni singolo progetto finalizzato al rilascio del Permesso di Costruire degli edifici dovrà essere presentato al Comune di Verona e preventivamente approvato, per quanto di competenza, da parte del Consorzio Z.A.I..

Art. 2 Permessi di Costruire e Agibilità degli edifici

All'interno della A.I.U. n. 2, nella configurazione del P.U.C. vengono individuate n. 3 U.M.I. (lotti). I singoli Permessi di Costruire per la realizzazione dei fabbricati potranno essere presentati distintamente per ciascun lotto solo in seguito al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e dopo la comunicazione dell'inizio dei lavori delle stesse. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del professionista abilitato presso i competenti uffici comunali, solo dopo la comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione mancanti, attestata da apposita dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori.

Art. 3 - Elaborati del P.U.C.

Il Piano Unitario di Coordinamento P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati Descrittivi:

- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione.

Elaborati Grafici:

- Tav. 1 - Inquadramento Generale: Stralci di PUA;
- Tav. 2 - Inquadramento Generale: Rilievo dello stato attuale e Ortofoto;
- Tav. 3 - Planimetria catastale elenco mappali di proprietà;
- Tav. 4 - Stato di progetto;

- Tav. 5 - Ipotesi planivolumetrico di progetto;
- Tav. 6 - Schema delle reti tecnologiche – Stato di fatto e Progetto.

Art. 4 - Limite di edificabilità e ipotesi di ingombro dei fabbricati

Le “Aree d’Intervento Unitario”, definite A.I.U. 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 superfici coperte massime e le altezze massime consentite sono quelle riportate nella Tav. 4. Il limite di edificabilità è definito e indicato in tratteggio all’interno della U.M.I. e stabilisce il perimetro all’interno del quale l’edificio può collocarsi. Sono ammessi, locali 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 non operativi, autorimesse e parcheggi P1, banchine di carico). Tali locali, se esterni alla Superficie Coperta, devono rispettare la disciplina ecologico ed ambientale ed essere completamente interrati. Le superfici per locali accessori fuori terra non superiori al 20% dell'unità edilizia di cui fanno parte da adibire a rimessa di veicoli o deposito biciclette o allo stoccaggio temporaneo e alle raccolte differenziate dei rifiuti avranno altezza interna netta massima misurata all'intradosso non superiore a m 2,40 e dovranno prevedere l'accesso dalle parti comuni o dall'area a parcheggio o dall'esterno dell'unità edilizia.

Art. 5 - 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 dal P.U.A. per ogni “Area d’Intervento Unitario” ed è riferito alla superficie dell’intera area. Il P.U.A. ha previsto che nel dare esecuzione al Piano se si intende suddividere un’Area d’Intervento Unitario in più Unità Minime d’Intervento, queste singolarmente possono derogare dal rispetto di tale rapporto purché esso sia comunque rispettato all’interno dell’Area d’Intervento Unitario. La superficie copribile massima della A.I.U. n. 2 come indicato nella TAV. P2 del P.U.A. è pari al 50% della superficie della intera A.I.U.. Per ciascuna U.M.I. nel P.U.C. vengono individuate le superfici coperte realizzabili entro il limite di edificabilità. Ai sensi dell’Art. 8.2 delle NTA del P.U.A., sono garantite le seguenti distanze minime degli edifici:

- dall’asse delle strade interne minima tra $DS/H=1/1$;
- 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 pertinenti alla attività principale, senza limitazioni quantitative; gli ampliamenti dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico sanitarie vigenti.

Art. 6 - Tipi edilizi consentiti

All'interno delle singole U.M.I. 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. 7 - Funzioni ammissibili

Le aree e gli edifici compresi dalla A.I.U. 2 sono destinati alle attività di logistica ferroviaria. Sono le aree riservate alla costruzione di manufatti nei quali si svolgono attività connesse con quelle dei terminals 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 delle aree per la logistica possono essere collocate funzioni direzionali e di servizio agli operatori della logistica pertinenti alla attività di logistica.

Art. 8 – Planivolumetrico e altezza massima degli edifici

La composizione planivolumetrica rappresentata nella Tav. 5 ha carattere indicativo non vincolante; le sagome degli edifici si intendono come sagome indicative, che potranno liberamente disporsi all'interno delle relative U.M.I. rispettando i limiti di edificabilità imposti dal P.U.C. (distanze dai fabbricati e dai confini, distanze stabilite dalle fasce di rispetto delle arterie stradali e ferroviarie così come indicate negli elaborati di progetto).

L'altezza massima dei fabbricati è stabilita in:

- metri 25 per gli edifici di Tipo A - Edifici per la logistica; 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. e da parte delle autorità preposte alla sicurezza del volo aereo.
- metri 15 per gli edifici di Tipo B - Edifici in linea o a blocco per le attività direzionali e di servizio.

Art. 9 - Accessi carrai.

Gli ingressi carrabili sono indicati nel progetto del P.U.C.. Lievi modifiche agli accessi potranno essere autorizzate solo previo parere favorevole dell'ufficio mobilità e traffico del Comune. Sarà facoltà del Consorzio Z.A.I., in sede di approvazione dei progetti, esprimere proprio parere di competenza per possibili modifiche a seguito di motivate e particolari esigenze costruttive e di viabilità interna alla U.M.I..

Art. 10 - Superfici a parcheggio.

L'Art. 8.4 delle NTA del P.U.A. stabilisce che all'interno di ogni "*Area d'Intervento Unitario*" deve essere ricavata una superficie da destinarsi a parcheggio non inferiore al 10% dell'area complessiva della A.I.U. medesima. Tale indicazione di superficie minima è da intendersi prescrittiva. Le singole Unità Minime d'Intervento, possono derogare dal rispetto di tale rapporto percentuale destinato per aree a parcheggio purché, tale rapporto, sia comunque rispettato all'interno della A.I.U. 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. La superficie a parcheggio interna alla singola U.M.I. potrà essere ricavata in tutto o in parte all'interno di strutture multipiano o interrate.

Art. 11 - Superfici a verde.

Le NTA del P.U.A. non stabiliscono una superficie minima da destinare a verde nelle aree del presente P.U.C..

Le aree verdi sono definite in sede di P.U.C. e rappresentano il verde connesso alla viabilità.

Nelle tavole di progetto di P.U.C. sono individuate le zone destinate a verde connesso con strade e parcheggi, con la perimetrazione delle relative aree. In tali aree vengono mantenute le piante ad alto fusto e le colture esistenti e il tappeto erboso spontaneo uniforme.

Le aree a verde privato interne alle U.M.I. saranno eventualmente progettate in sede di richiesta del Permesso di Costruire e realizzate dagli aventi titolo nella fase di realizzazione dei lotti.

Per gli interventi a verde realizzati all'interno delle singole UMI (lotti), il Consorzio Z.A.I., potrà in sede di rilascio del parere di competenza, modificare e ridefinire le quantità previste sia in misura che in qualità rispetto al progetto presentato fermo restando le quantità minime previste. Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui ai punti precedenti dovranno essere adeguatamente sviluppate nello Studio di Fattibilità Tecnico-Economica per il rilascio del P.d.C. degli edifici.

Art. 12 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione previste dalla A.I.U. n. 2 saranno realizzate a cura e spese del Consorzio ZAI, come previsto dall'art 3 della Convenzione del P.U.A., ed entro i termini di rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

Il Consorzio ZAI provvederà alla stesura dello Studio di Fattibilità Tecnico-Economica, da sottoporre per approvazione al Comune di Verona per il rilascio del Permesso di costruire.

Per quanto riguarda i tracciati dei sottoservizi riportati nel P.U.C. questi si intendono indicativi; l'estensione dell'intera rete dei sottoservizi con i dettagli costruttivi sarà definita nello Studio di Fattibilità Tecnico-Economica delle opere di urbanizzazione e concordata con gli Enti Gestori di riferimento (già contattati in via preliminare durante la stesura del P.U.C. per la condivisione delle scelte progettuali di massima). In tale sede si potranno valutare eventuali variazioni e/o modifiche dei tracciati delle reti e degli impianti tecnologici in relazione alle esigenze espresse dall'Enti Gestori e allo stato dei luoghi senza che ciò costituisca variante al P.U.C..

Nella realizzazione della rete fognaria e della rete idrica dovranno essere osservate le prescrizioni fissate dalla società Acque veronesi s.c. a r.l., per la messa in esercizio, si dovrà ottenere il nulla osta dall'Azienda previo collaudo tecnico eseguito dalla stessa. Acque Veronesi s.c. a r.l. effettuerà, alla conclusione delle opere a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera delle reti stesse, la presa in carico degli impianti, il trasferimento a proprio patrimonio degli impianti di sollevamento, compresi i contatori delle utenze degli impianti e la presa in carico di eventuali oneri concessori richiesti da Enti terzi.

Per le reti di competenza AGSM AIM dovranno essere osservate le prescrizioni fissate dalla società che effettuerà la presa in carico, a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera, delle reti stesse e degli impianti connessi, compresi i contatori delle utenze degli impianti, la presa in carico di eventuali oneri concessori richiesti da Enti terzi e il trasferimento a proprio patrimonio degli impianti tecnologici e delle cabine elettriche realizzate dal Consorzio ZAI; il tutto corredato dagli elaborati "as built" e dagli allegati previsti dall'Ente Gestore, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.

La posa in opera della segnaletica stradale dovrà essere approvata dal Settore Mobilità e Traffico del Comune di Verona ed aver luogo prima dell'apertura delle nuove strade. Il progetto della segnaletica orizzontale e verticale sarà a fine opere oggetto di specifica ordinanza comunale.

Il Consorzio ZAI comunicherà al Comune, la data di inizio e fine dei lavori delle opere di urbanizzazione, il nominativo del professionista incaricato della direzione lavori, il nominativo del professionista incaricato del collaudo tecnico amministrativo o certificato di regolare esecuzione, unitamente a quello della ditta esecutrice dei lavori stessi.

Art. 13 - Recinzioni.

Le recinzioni dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dal R.E. art. 27, con sistemi decorosi e duraturi, con murature in c.a. con una altezza massima che non può superare in nessun punto m 1,00 fuori dal piano campagna e per la parte superiore con grigliati metallici in acciaio zincato o similari per una altezza massima complessiva della recinzione fino a m 2,50. Potranno inoltre essere realizzate, previo parere di competenza da parte del Consorzio ZAI, altre tipologie costruttive, se autorizzate dal Comune di Verona.

Art. 14 - 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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 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 in 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. 15 - Flessibilità del disegno del P.U.C.

Il P.U.C. è stato redatto sulla base di un rilievo dello stato dei luoghi. All'interno della A.I.U. n. 2 è stato individuato un punto come caposaldo di riferimento plano-altimetrico la cui descrizione viene riportata nel progetto del P.U.C.. E' possibile tuttavia che nel tracciare il confine delle infrastrutture viarie o nel definire le Unità Minime d'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 P.U.C. e non costituente variante.

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