



Comune di
Verona

Consorzio ZAI

CONSORZIOZAI
UNIONE DI COMUNI ITALIANI

Interporto
Quadrante
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

UFFICIO
Consorzio ZAI
TECNICO

RELAZIONE TECNICA

REV 1
Marzo 2025

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

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

RELAZIONE TECNICA

INDICE

- Introduzione	pag. 2
- Motivazioni di intervento	pag. 3
- Area di Intervento Unitario n. 2 (A.I.U. n. 2)	pag. 3
- Opere di Urbanizzazione	pag. 4
- Descrizione del Progetto Unitario di Coordinamento	pag. 4
- Elaborati di progetto del P.U.C.	pag. 5

Introduzione

Il presente progetto unitario di coordinamento riguarda l'Area di Intervento Unitario n. 2 (A.I.U. n. 2), individuata dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) del Quadrante Europa area nord approvato con delibera della Giunta Comunale di Verona n. 41 del 30.06.2011 e successiva Variante n.1 approvata con delibera della Giunta Comunale di Verona n. 269 del 12.07.2016 e dalla relativa convenzione sottoscritta il 04.03.2022 tra il Consorzio ZAI ed il Comune di Verona.

Per le "Aree progetto" il P.U.A. ha definito un Progetto guida (Tav P4) e un Planivolumetrico (Tav P5). Lo scopo del "Progetto guida" e del "Planivolumetrico" è quello di orientare l'intervento all'interno dell'area di piano, di dimostrare le possibilità operative all'interno di ciascuna "Area di intervento unitario" e 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" ed 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. 2 (A.I.U. n. 2), le esigenze operative dell'Ente Consorzio ZAI hanno evidenziato la necessità di modificare la suddivisione dei lotti e le relative previsioni planivolumetriche definite dal "Progetto guida" e dal "planivolumetrico". Tali modifiche sono attuabili in base a quanto indicato nell'Art. 14 delle Norme tecniche di attuazione del P.U.A., attraverso un Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.).

Il Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.), verifica la congruenza tra le indicazioni del P.U.A. 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 (U.M.I. o 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. Prevede e definisce inoltre quali eventuali opere di urbanizzazione sono necessarie.

I progetti delle singole "*Unità Minime d'Intervento*" si attuano sulla base di quanto contenuto nell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A. e devono uniformarsi alle prescrizioni delle NTA del presente P.U.C.. Ogni singolo progetto volto al rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere presentato al Comune di Verona e preventivamente approvato da parte del Consorzio ZAI.

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.). Nel caso in oggetto, A.I.U. n. 2, non è necessario esplicitare il coordinamento tra i soggetti proprietari previsto dall'Art. 13.4 delle Norme tecniche di attuazione del P.U.A. 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. In particolare per quanto concerne il mappale 254 Foglio 282 si precisa che è oggetto di accordo transattivo (vedi Allegato 1) ai fini dell'acquisizione bonaria. E' inoltre attiva una procedura di esproprio (Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 12 del 24.01.2025). 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 (U.M.I. o lotti) all'interno della A.I.U..

Motivazioni di intervento

Il Consorzio per la Zona Agricolo Industriale (ZAI), con il proprio Interporto Quadrante Europa, è uno snodo fondamentale per il traffico merci ferroviario in Italia.

Negli ultimi anni infatti è stato protagonista di un notevole aumento del traffico intermodale; nel 2023 al Quadrante Europa sono transitate circa 28 milioni di tonnellate di merci, di cui ben 8 milioni via treno, la maggior parte dei quali intermodali.

In forza del continuo sviluppo riscontrato nasce pertanto la necessità di dotare il Quadrante Europa di ulteriori aree per la logistica ferroviaria con l'obiettivo di migliorare i servizi e l'operatività dell'Interporto.

Area di Intervento Unitario n. 2 (A.I.U. n. 2)

L'A.I.U. n. 2 fa parte delle aree per la logistica ferroviaria. Ovvero 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 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.

Nel definire il comparto della A.I.U. 2 si è apportata qualche minima variazione al tracciato indicato nelle tavole grafiche di P.U.A. ed in conformità a quanto previsto dall'art. 17 delle Norme tecniche di attuazione del P.U.A.. In particolare si è proceduto ad adattare il perimetro dell'AIU 2 alle aree di effettiva proprietà del Consorzio ZAI, in quanto: i mappali a Nord sono di proprietà del Consorzio di Bonifica Veronese, a Ovest di Veneto Strade e a Sud ed Est di RFI con la quale società si è proceduto con il ri-confinamento in contraddittorio. Si intende questa modifica compatibile con le indicazioni di Piano e non costituente variante (Vedere Tav. 1 - Inquadramento Generale: Stralci di PUA).

All'interno della A.I.U. 2, nel progetto del P.U.C., vengono individuate n. 3 unità minime di intervento, U.M.I. (lotti).

Le U.M.I. 1, 2 e 3 si riferiscono a nuovi lotti ad oggi non edificati. Il P.U.C. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione (viabilità e sottoservizi), come previsto dall'art 3 della Convenzione del P.U.A.. E' inoltre prevista la demolizione di un fabbricato, ad uso abitativo, sito nella U.M.I. n. 1, in coerenza con quanto riportato nell'elaborato Tav P1 – VAR 1 del P.U.A..

Si prevede la realizzazione della viabilità pubblica di connessione tra l'attuale viabilità dell'Interporto Quadrante Europa e la viabilità a servizio dei futuri insediamenti logistici come meglio identificato nella planimetria di progetto del P.U.C.. In particolare il progetto della viabilità consiste nella realizzazione di un tratto di strada che consente l'accesso ai vari lotti ed il raggiungimento degli stessi con i sottoservizi.

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste dalla A.I.U. n. 2 saranno realizzate a cura e spese del Consorzio ZAI entro i termini di rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

Il Consorzio ZAI provvederà alla stesura del progetto, da sottoporre all'Amministrazione comunale, ed all'esecuzione delle opere per la realizzazione:

- a) delle strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- b) degli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) degli spazi di verde;
- d) della rete di fognatura;

nonché tramite gli Enti e/o le Aziende di competenza, con i quali si sono già intrattenute varie riunioni:

- 1) della rete idrica, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti;
- 2) della infrastruttura della rete di distribuzione dell'E.E, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti;
- 3) della rete di pubblica illuminazione;
- 4) della infrastruttura della rete dati e rete telefonica;
- 5) spostamento ed abbassamento di quota di un collettore di irrigazione del Consorzio di Bonifica Veronese, da mantenere fino alla successiva dismissione a cura di RFI.

Descrizione del P.U.C.

L'A.I.U. n. 2, come già specificato, fa parte delle aree per la logistica ferroviaria.

E' suddivisa in tre lotti (U.M.I.), il cui accesso sarà garantito dalla futura viabilità pubblica di lottizzazione riportata negli elaborati grafici costituenti il P.U.C..

Presso le tre Unità Minime di Intervento le norme del P.U.A. consentono la 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 dall'attività del traffico combinato. Trovano inoltre collocazione quei fasci di binari di raccordo tra i nuovi manufatti e la rete ferroviaria generale.

Nei lotti componenti l'A.I.U. n. 2 è ipotizzata: la realizzazione di un'officina ferroviaria per locomotori (rappresentata nella U.M.I. 1), la realizzazione di una piattaforma logistica (rappresentata nella U.M.I. 2) e la realizzazione di piazzale/parcheggio per lo stoccaggio/sosta di merci o mezzi pesanti (rappresentato nella U.M.I. 3). Vedere elaborato Tav 5 di P.U.C..

I lotti interessati dalla realizzazione di fabbricati, U.M.I. 1 e U.M.I. 2, non sono attraversati da elettrodotti.

Gli accessi carrai e pedonali sono indicati nella Tav. 4 di P.U.C.. Sarà facoltà del Consorzio ZAI di valutare l'ipotesi, in sede di realizzazione e di assegnazione dei lotti, di possibili modifiche a seguito di motivate e particolari esigenze costruttive. A tutela della qualità degli interventi edilizi futuri sarà vietata l'apertura di ingressi carrabili non espressamente autorizzati dal Consorzio ZAI.

Quanto sopra descritto è da considerarsi un'ipotesi progettuale alla quale si darà effettiva attuazione con la realizzazione di progetti definitivi, che saranno presentati per l'ottenimento del Permesso di Costruire agli uffici comunali preposti, pertanto quanto riportato in precedenza ha carattere puramente indicativo e non vincolante sia in termini di composizione planivolumetrica che per gli altri aspetti di carattere progettuale sempre nel rispetto dei vincoli imposti dal P.U.A..

Elaborati di progetto del P.U.C.

Il Piano Unitario di Coordinamento 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.

IL PROGETTISTA DEL P.U.C.

Ufficio Tecnico Consorzio ZAI


