

studio biguzzi e associati

geom.LorenzoBiguzzi_geom.DamianoBissoli_geom.MirkoPanzan_arch.MarellaMaestrello

progettazione urbanistica . progettazione architettonica civile e industriale. indagine preliminare e studio di fattibilità economica .progettazione esecutiva e gestione cantiere.assistenza per atti notarili

indirizzo : via Duomo n.7,
37051 Bovolone, VR
tel 045 6971296
e-mail studio@biguzzieassociati.it
c.f./p.iva 04482140235



COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

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

Progetto unitario di coordinamento (PUC)

della A.I.U. n. 7

P	U	C
---	---	---

A	R
---	---

0	0	7
---	---	---

Norme Tecniche di Attuazione

Agosto 2025	-	02
DATA	SCALA	REV.

arch. Marella Maestrello
PROGETTISTA

DIR. LAVORI

per Figura 11	Angelo Cordioli	
per Consorzio ZAI	Matteo Gasparato	
COMMITTENTI		

Art. 1 - Soggetto attuatore e modalità di attuazione

I soggetti attuatori del PUC sono il Consorzio ZAI e la Società Figura 11 srl , proprietari delle intere aree che formano l'AIU 7.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) contengono tutti gli elementi necessari per la progettazione degli interventi edilizi.

I progetti delle singole Unità Minime di Intervento (UMI) devono uniformarsi alle prescrizioni delle presenti NTA, si attuano sulla base di quanto contenuto all'Art. 15 delle NTA del PUA e dovranno essere preventivamente approvati, per quanto di competenza, dal Consorzio ZAI, prima della presentazione al Comune di Verona che è l'Ente preposto al rilascio dei Permessi di Costruire per la costruzione degli edifici.

Il PUC è stato redatto sulla base di un rilievo dello stato dei luoghi.

Art. 2 - Permessi di Costruire e Agibilità degli edifici

All'interno dell'AIU 7, nella configurazione del PUC, vengono individuate n. 3 UMI (lotti).

I singoli Permessi di Costruire per la realizzazione degli interventi sulle varie UMI potranno essere presentati distintamente per ciascun lotto, ma anche su più UMI unite tra loro; in quest'ultimo caso le distanze previste tra esse non trovano applicazione.

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate anche per singoli stralci funzionali e potranno essere conseguentemente presentate le relative Segnalazioni Certificate di Agibilità.

Per ogni eventuale stralcio dovrà comunque essere individuato il 10% di area a parcheggio calcolato sulla superficie del lotto pertinenziale.

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

Il Piano Unitario di Coordinamento PUC è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Inquadramento generale dell'area estratti CTR - ortofoto e catastale
- 2 Stralci del PUA – TAV P1 e P2
- 3 Planimetria catastale – Tabella delle proprietà
- 4.1 Rilievo dello stato di fatto - Planimetria
- 4.2 Rilievo dello stato di fatto – Sezioni trasversali
- 4.3 Rilievo dello stato di fatto degli Elettrodotti e relativa DPA (*132Kv Bussolengo M.A.-Verona Sud*) , (*220kV Bussolengo S.S. - Ferrara*) (*220kV Sandra - Dugale*) (*132kV Peschiera D.G. - Verona S.L.*)
- 5.1 Planimetria dello stato di progetto – individuazione UMI
- 5.2 Planivolumetrico
6. Relazione illustrativa (Elaborato scritto)
7. Norme Tecniche di attuazione (Elaborato scritto)
8. Schema di Convenzione tra le parti (Elaborato scritto)

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

Nelle UMI sono indicati i limiti di edificabilità (perimetro), all'interno delle quali possono essere realizzati gli edifici.

Le superfici coperte (SC) e le altezze sono quelle riportate nella Tav. 5. del presente PUC.

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 SC, devono rispettare la disciplina ecologica 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 ml. 2,40 e dovranno prevedere l'accesso dalle parti comuni o dall'area a parcheggio o dall'esterno dell'unità edilizia.

Art. 5 - Tipi edilizi consentiti.

All'interno delle singole UMI 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. 6 - Parametri edilizi - Superficie coperta, planivolumetrico, altezza massima degli edifici e dati stereometrici

La superficie copribile massima della AIU 7 è pari al 50% della sua superficie.

Le superfici coperte potranno essere realizzate all'interno del limite di edificabilità.

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.

Le dimensioni dei fabbricati edilizi saranno determinati dalla superficie coperta e dalle quote planimetriche ed altimetriche riportate nella tavola 5, le quali hanno carattere indicativo non vincolante. Le sagome degli edifici si intendono come sagome indicative, che potranno liberamente disporsi all'interno delle relative UMI rispettando i limiti di edificabilità imposti dal PUC (distanze dai fabbricati e dai confini, distanze stabilite dalle fasce di rispetto delle arterie stradali così come indicate negli elaborati di progetto e distanze dagli elettrodotti).

L'altezza massima dei fabbricati è stabilita in:

- metri 20 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, previa variante al PUA, come previsto dall'Art. 14 del PRG e previo a parere vincolante da parte del Consorzio ZAI. Preso atto della presenza del vincolo imposto dall'Ente Nazionale per L'Aviazione Civile (ENAC), disciplinato dall'Art. 52 comma 2 lettera G delle NTA del PI Vigente, in sede di istanza di titolo abilitativo finalizzato alla realizzazione delle opere attuative del PUC, per la parte interessata dal vincolo aeroportuale verrà acquisito il parere di ENAC sulla compatibilità degli interventi.
- metri 15 per gli edifici di Tipo B Edifici in linea o a blocco per le attività direzionali e di servizio.

Ai sensi dell'Art. 8.2 delle NTA del PUA, le distanze degli Edifici e Volumi tecnici (impianto antincendio / cabine elettriche) dai confini dell'AIU7 e tra UMI sono indicate nella Tav 5.1. Planimetria UMI.

Si precisa che la realizzazione dei volumi tecnologici (impianto antincendio e cabine elettriche) possono derogare dalle distanze previste nelle Tav. 5.1 e Tav. 5.2, garantendo una distanza minima di 5 ml e H/2 dal perimetro della AIU7 e tra le UMI.

I dati stereometrici sono di seguito riportati:

Superficie complessiva A.I.U.		221.431 mq
Superficie copribile max	50%	110.715,5 mq
Superficie minima a parcheggi	10%	22.143,1 mq

UMI	Superficie U.M.I.	Sup. coperta massima	Tipologia edilizia	Altezze massime consentite (art. 8 NTA)	Sup. minima a parcheggio interna alle U.M.I.
1	10.961 mq	5.480,5 mq	A	20 ml	1.097 mq
			B	15 ml	
2	191.101 mq	95.550,5 mq	A	20 ml	19.111 mq
			B	15 ml	
3	19.369 mq	9.684,5 mq	A	20 ml	1.937 mq
			B	15 ml	
Totale	221.431 mq	110.715,5 mq		221.431 mq	22.145 mq

Rimane possibile il trasferimento di superficie copribile tra UMI, ferma la superficie copribile massima dell'AIU7.

Art. 7 - Funzioni ammissibili

All'interno delle aree per la logistica integrata possono essere collocate, oltre alle funzioni di logistica, anche quelle funzioni di servizio agli operatori della logistica (uffici e le sale riunioni, luoghi di esposizione delle merci, servizi di mensa e ristoro, 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.

Possono inoltre trovare collocazione binari singoli o fasci di binari di raccordo tra i manufatti e la rete ferroviaria generale.

Art. 8 - Accessi carrai.

Gli ingressi carrabili sono indicati nel progetto del PUC. Lievi modifiche agli accessi potranno essere autorizzate in fase di PdC. 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. 9 - Superfici a parcheggio.

L'Art. 8.4 delle NTA del PUA 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 UMI, possono derogare dal rispetto di tale rapporto percentuale destinato per aree a parcheggio purché, tale rapporto, sia comunque rispettato all'interno della AIU 7 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 UMI potrà essere ricavata in tutto o in parte all'interno di strutture multipiano o interrate.

Art. 10 - 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 Z.A.I., altre tipologie costruttive, se autorizzate dal Comune di Verona.

Art. 11 - Elaborati di progetto per le unità minime d'intervento – Lotti.

Gli elaborati del progetto relativi all'attuazione edilizia di una o più UMI 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 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.
- Al momento della presentazione dei PdC saranno richiesti, al Consorzio di Bonifica Veronese, gli aggiornamenti dei pareri di compatibilità idraulica, rispetto a quanto già acquisito sede di PUA e allegato alle presenti NTA

Art. 12 - Flessibilità del disegno del PUC

Le indicazioni planivolumetriche di cui alla tavola 5.1 sono indicative e non prescrittive rispetto alle istanze di Permesso a Costruire per la realizzazione degli immobili, come meglio specificato nel precedente Art. 6.

Art. 13 - Elettrodotti.

All'interno della AIU 7 sono presenti elettrodotti ad alta tensione di Terna Rete Italia Spa, indicati nella Tav. 4.3 del PUC. Il progetto di PUC comprende i rilievi piano altimetrici delle linee elettriche ed un elaborato grafico riportante le fasce di rispetto elettromagnetiche e le distanze di prima approssimazione relative ai tratti di elettrodotti presenti ad oggi sull'area, fornite dall'Ente proprietario. I progetti presentati in sede edilizia dovranno rispettare la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici. Si allegano alle presenti NTA le PEC ricevute da Terna con le DPA delle reti elettriche insistenti sulle aree.

Art. 14 - Pareri allegati

Alle presenti NTA si allega inoltre la Relazione di compatibilità idraulica del PUA Quadrante Europa Area Nord e la Relazione di compatibilità idraulica del PUA Quadrante Europa Area Nord-Variante N.1 approvato con delibera della Giunta Comunale di Verona n. 269 del 12.07.2016.