

CONSORZIO ZAI

VERONA

P U A

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

DEL QUADRANTE EUROPA – AREA NORD

Progetto Unitario di Coordinamento (PUC)

A.I.U. N. 8

VARIANTE N°2

RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PRESIDENTE

IL PROGETTISTA

.....

.....

Ottobre 2023

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

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

Sommario

Introduzione.....	2
Scopo della variante n°2 al progetto unitario di coordinamento (PUC) della AIU n° 8	3
ART. 1 - Elaborati del P.U.C. A.I.U. n° 8 Variante 2.....	3
ART. 2 - Soggetto e modalità di attuazione	4
ART. 3 - Limite di edificabilità e ipotesi di ingombro dei fabbricati.	4
ART 4 - Ex. Artt. 5, 6, 8, 9, 10 del PUC originario Varante 1.....	5
ART. 5 - Funzioni ammissibili	5
ART. 6 - Recinzioni.....	5
ART. 7 - Flessibilità del disegno del P.U.C.....	6

Introduzione

La presente variante si riferisce al progetto di coordinamento unitario dell'area A.I.U. 8 individuata dal Piano Urbanistico Attuativo del Quadrante Europa area nord approvato con Delibera della Giunta Comunale di Verona n°41 del 30.06.2011 e successiva variante approvata con Delibera della Consiglio Comunale n°269 del 12/07/2016.

Il PUC, riferito all'area A.I.U. 8, è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n°82 del 09.03.2016 e con successiva variante approvata con delibera della Giunta Comunale n°347 del 06/11/2016.

Come stabilito dall'art. 13.3 della 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 Z.A.I. e definisce le unità minime di intervento (UMI) e l'ordine da seguire nell'attuazione dei singoli progetti relativi alle singole UMI e delle opere di urbanizzazione ad esse relative.

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.

Scopo della variante n°2 al progetto unitario di coordinamento (PUC) della AIU n° 8

La presente variante si qualifica come variante normativa e propone la modifica del limite di edificabilità della UMI 8 lungo il lato ovest, ponendolo ad una distanza di 15m dal perimetro della unità minima di intervento, come meglio specificato nella Tav 04 "Planimetria dello stato di progetto e nuovo limite di edificabilità".

Tale modifica nasce dall'esigenza dei proprietari di collocare alcuni nuovi spazi, a servizio della piattaforma n°5, di supporto all'attività principale e per il controllo sulle merci e sulla viabilità senza occupare lo spazio di manovra dei mezzi pesanti.

Si evidenzia inoltre che sarà previsto l'inserimento di alcuni manufatti accessori, collocati nella confinante A.I.U. n°6, di servizio alla funzione del sistema intermodale, nel rispetto dei parametri esposti nell'art. 8.2 delle NTA del PUA Quadrante Europa.

ART. 1 - Elaborati del P.U.C. A.I.U. n° 8 Variante 2

Il Piano Unitario di coordinamento approvato (con Delibera della Giunta Comunale n°82 del 09/03/2016) 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.

Gli elaborati della Variante n°1 (approvata con Delibera della Giunta Comunale n°347 del 06/11/2017) del PUA A.I.U n°8 sono composti da:

A. Relazione illustrativa della variante n°1;

B. Elaborati Grafici:

Tav 04 VAR Planimetria dello stato di progetto e ipotesi di ingombro dei fabbricati alla scala 1:1.000;

Tav 05 VAR Sezioni trasversali alla scala 1:500;

Tav 6.1 VAR Schema delle reti tecnologiche: rete acquedotto e fognatura alla scala 1:2.000;

Tav 6.2 VAR Schema delle reti tecnologiche: rete elettrica e gas alla scala 1:2.000.

Gli elaborati oggetto della presente variante al P.U.C. sono composti da:

A. Relazione illustrativa del piano e Norme Tecniche di attuazione della variante n°2;

B. Elaborati Grafici:

Tav 04 VAR2 Planimetria dello stato di progetto e nuovo limite di edificabilità alla scala 1:1.000;

Tav 05 VAR2 Sezioni trasversali alla scala 1:500.

ART. 2 - 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 Z.A.I. 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 Z.A.I. Tale condizione di "Aree progetto Tipo B" viene riconfermata anche a seguito di eventuali future cessioni da parte del Consorzio Z.A.I. 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 di 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 Z.A.I.

Ogni singolo Permesso di Costruire dovrà essere presentato al Comune di Verona e preventivamente approvato da parte del Consorzio Z.A.I.

Il rilascio del Permesso di Costruire delle opere, da parte del Consorzio Z.A.I. 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. 3 - 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.

Per quanto riguarda la UMI 8, la presente variante propone la modifica del limite di edificabilità lungo il lato ovest, ponendolo ad una distanza di 15m dal perimetro della UMI.

Resta invariato il limite di edificabilità previsto dal PUA, di 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,

servizi igienici 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. 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.5 delle presenti norme.

ART 4 - Ex. Artt. 5, 6, 8, 9, 10 del PUC originario Variante 1

La variante 2 non comporta modifiche a parametri e tipologie edilizie, altezza dei fabbricati, superfici a parcheggio e alle NTA del Piano Particolareggiato relativamente alle aree verdi.

Si confermano i contenuti e gli articoli, di seguito citati, del PUC originario della Variante 1:

- Art. 5- Parametri edilizi;
- Art. 6 Tipi edilizi consentiti;
- Art. 8 Altezza massima degli edifici;
- Art. 9 Superficie a parcheggio;
- Art.10 Superficie a verde.

ART. 5 - 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.

All'interno della confinante A.I.U. 6 è consentito l'inserimento di alcuni manufatti accessori di servizio alla funzione del sistema intermodale, nel rispetto dei parametri nell'art. 8.2 delle NTA del PUA Quadrante Europa.

ART. 6 - 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. 7 - Flessibilità del disegno del P.U.C.

Il 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
