

PUA
PER L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO DESTINATO
A MAGAZZINO A SERVIZIO DI UN'IMPRESA EDILE
POSTO IN ZONA "D2" – Produttiva di espansione

LOCALITA': [VIA PURGA](#)
COMMITTENTE: [ANDERLONI MATTEO](#)
TAVOLA N.: [12](#)
OGGETTO TAVOLA: [NORME DI ATTUAZIONE](#)

Velo V.se, li [Novembre 2025](#)

IL TECNICO

IL COMMITTENTE

Ing. Massimiliano Scapini

procura al tecnico



Geom. Gregorio Peroni

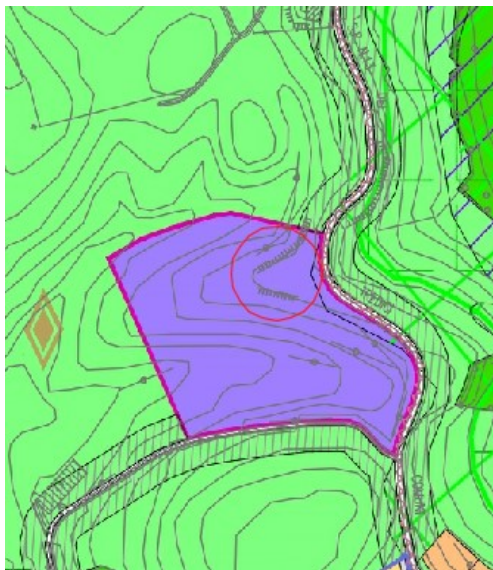


Studio Tecnico Geom. Peroni Gregorio

Via Lessinia 7, 37030 Velo Veronese (VR) - tel. 340-4997611, e-mail: gregorioperoni@gmail.com, PEC: gregorio.peroni@geopec.it

STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI:

PIANO INTERVENTI



Art. 51 – ZONA "D2" – Produttiva di espansione

1. Trattasi di zone destinate all'insediamento di attività artigianali e commerciali, depositi, centri servizi, magazzini, laboratori ed ammettendo tutte quelle attività compatibili con la destinazione di zona; nonché le strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. Sono ammesse anche le attività commerciali che risultano essere conseguenti all'attività produttiva dell'azienda insediata che deve essere comunque prevalente sia per superfici che per addetti.
2. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura massima ammesso. Non è consentito il rilascio dei certificati di agibilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
3. L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole di P.I. ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti. Dovranno pertanto essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali e i flussi di traffico che interessano le connessioni urbane ed interurbane. Dovranno inoltre essere previsti gli standards di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standards urbanistici.
4. Gli interventi si attuano a mezzo di P.P. pubblico o di P.U.A. ai sensi delle presenti norme.
5. Le strutture, ove saranno ubicate le attività produttive, dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50 a valle. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura

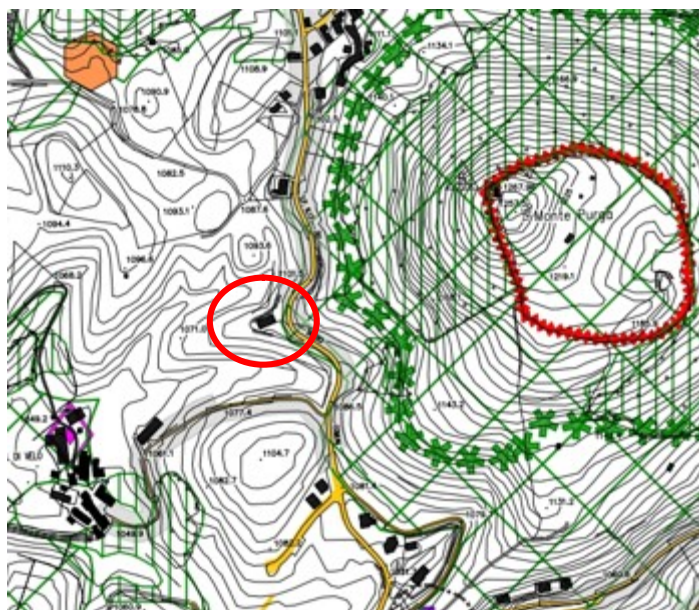
produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate e comprovate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce, fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso parti al 50% del lotto. L'altezza di tutte le strutture produttive, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 9,00 a valle, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro una altezza massima di ml. 8,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra con esclusione dell'abitazione, sia inferiore o uguale a 1,5 volte la superficie del lotto.

6. Nella realizzazione degli strumenti urbanistici attuativi si prescrive il rispetto delle indicazioni di cui alle tavole di P.I. in scala 1:2000, facendo obbligo del rispetto organizzativo dell'intero ambito oggetto di pianificazione. L'intervento dovrà rispettare le previsioni di P.I. Le eventuali modifiche alla viabilità sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale.
7. Sono ammesse le trasposizioni nei limiti di cui all'art. 11 della L.R. 27/6/1985 n°61, e s.m.i.

ZONA "D2" Produttiva di Espansione		
Indice territoriale	mq/mq	
Indice fondiario	mq/mq	
Superficie minima del lotto	mq	1500,00
Superficie massima del lotto	mq	
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	9,00 a valle
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00 (*)
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00 (*)
Superfici scoperte permeabili (minimo)	mq/mq	20%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	mq/mq	80%
Cavedi		ammessi
Cortili chiusi		ammessi
NOTE	(*) tra pareti finestre ml. 7,50	

P.A.T.I. DELL'UNIONE DEI COMUNI (Roverè Veronese, San Mauro di Saline e Velo Veronese)

1- Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



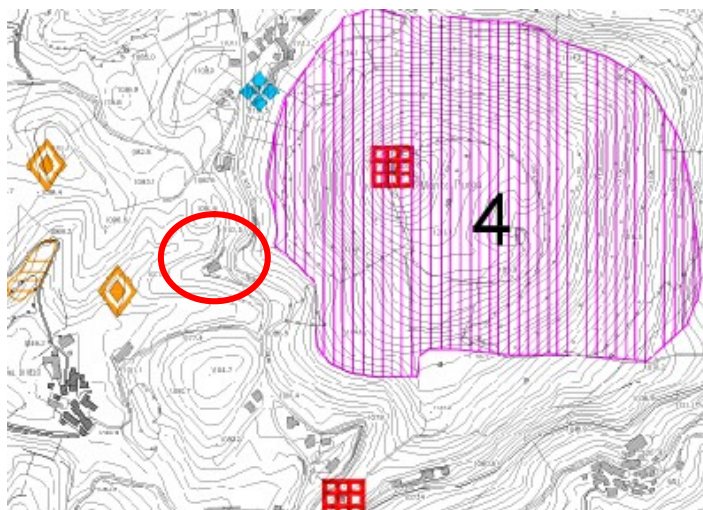
Vincolo sismico – O.P.C.M. 3274/2003 / O.P.C.M. 3519/2006 – Zona 3 e Zona 2

Il territorio dei Comuni di Roverè Veronese e Velo Veronese è classificato come Zona 3 mentre il territorio del Comune di San Mauro di Saline in Zona 2. Lo studio di compatibilità sismica relativo al comune di San Mauro di Saline ha ottenuto il parere positivo della Segreteria Regionale per l'Ambiente prot. 11611 del 12.01.2011.

Direttive

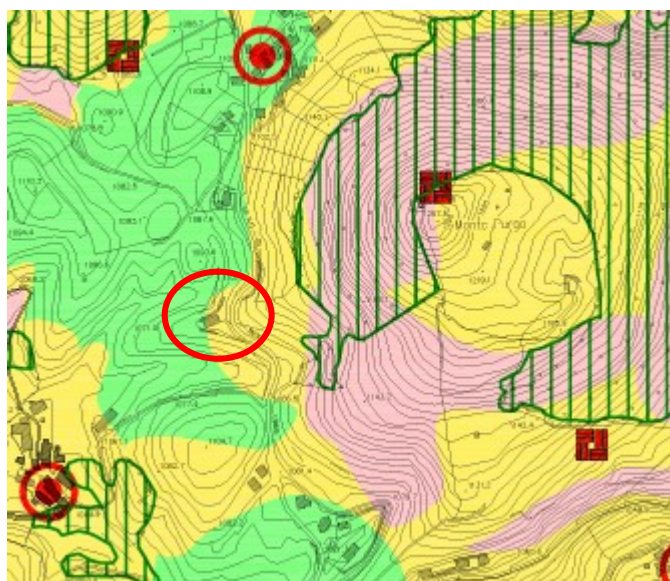
Gli interventi dovranno rispettare le specifiche prescrizioni della classificazione ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e O.P.C.M. 3519/2006, ed è fatto salvo quanto previsto dalla D.G.R. 22/01/2008 n. 71, che introduce disposizioni sulla modalità di calcolo strutturale dei progetti.

2- Carta delle Invarianti



Nulla da segnalare

3- Carta della Fragilità



Aree idonee

Trattasi delle aree prative sub pianeggianti e/o lievemente ondulate caratterizzate da basse pendenze inferiori a 15°, con terreni di fondazione distinti da buone caratteristiche geotecniche e dove non vi sono condizioni di rischio geologico-idraulico per cui non si hanno limiti all'edificazione. In queste aree sono obbligatorie le indagini geognostiche previste della legislazione vigente.

Gli interventi edilizi potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano di Tutela delle Acque Approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale della Regione Veneto N.107 del 5 novembre 2009.

Tali aree devono essere monitorate con particolare attenzione nel P.I. mediante indagine di dettaglio di tipo geotecnico estese all'area interessata dal P.A.T.I. con indagini dirette tali da valutare le prescrizioni da fornire ai progettisti sia nella fase di interventi puntuali che estesi a grandi aree.

In tali aree l'edificabilità è possibile, ma data la particolare fragilità del territorio, richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche secondo quanto previsto dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Aree idonee a condizione

Sono aree le cui caratteristiche litologiche, geomorfologiche od idrogeologiche presentano parziali limitazioni all'edificazione e richiedono specifici studi e indagini geologiche/idrogeologiche per ogni tipo di intervento urbanistico che necessiti di concessione e/o autorizzazione edilizia al fine di valutare la fattibilità delle opere, le modalità esecutive degli interventi e la messa in sicurezza di altri edifici o infrastrutture adiacenti.

Le indagini per la caratterizzazione del sito, per la definizione del modello geologico e per la modellazione geotecnica dei terreni interessati dagli interventi dovrà essere ottenuta attraverso studi e indagini commisurate all'importanza, all'estensione e alla tipologia delle opere riferite al contesto geologico e morfologico locale. Dovranno anche essere valutati, sia dal punto di vista geologico che geotecnico ed idrogeologico, gli effetti che gli interventi potranno produrre sull'ambiente circostante in tutte le fasi di realizzazione e ad opera ultimata, facendo particolare riferimento alle opere al contorno. In tali aree l'edificabilità è limitata in rapporto con le risultanze dell'indagine ed in particolare si è suddiviso, in:

01 Aree idonee a condizione per vulnerabilità idrogeologica medio bassa;

02 Aree idonee a condizione per carsismo, elevate vulnerabilità idrogeologiche.

Nel merito della pericolosità sismica i P.I. dovranno prevedere delle tavole secondo la più recente normativa nel settore della microzonazione sismica.

In questa fase si dovrà tener conto delle caratteristiche geologiche e strutturali, della morfologia e dei rapporti tra depositi di copertura e substrato e alla distribuzione delle aree in studio, ricostruite le sezioni geologico-tecniche utili a prime considerazioni sulla pericolosità sismica locale. In relazione agli effetti dovuti ad una sollecitazione sismica, gli aspetti geologici e geomorfologici che saranno da considerare nella zonizzazione sismica sono:

1. amplificazione per effetti topografici e morfologici. Sono discontinuità morfologiche che possono comportare l'amplificazione del moto del suolo connessa con la focalizzazione delle onde sismiche, quali:

- pendii con inclinazione $>15^\circ$ e dislivello superiore a circa 30 metri;
- bordi di terrazzo o zone di ciglio ($H > 10$ metri);
- creste rocciose sottili (larghezza di cresta molto inferiore alla larghezza alla base e pendenza media $>30^\circ$).

2. amplificazione per effetti litologici. L'amplificazione è legata in primo luogo a differenze di rigidità sismica tra substrato e copertura e secondariamente alla conformazione geometrica con conseguenti fenomeni di focalizzazione delle onde sismiche: valli fluviali, conoidi, falde di detrito, ammassi rocciosi molto fratturati;

3. amplificazioni per morfologie sepolte. In questo caso il fenomeno di amplificazione è generato a causa di un substrato roccioso con morfologia sepolta molto accidentata. Ciò può produrre anche fenomeni di focalizzazione delle onde sismiche. Le tavole di microzonazione sismica realizzate distinguono:

- Zone stabili suscettibili di amplificazione, nelle quali sono attese amplificazione del moto sismico, come effetto della situazione litostratigrafia e morfologica locale
- Zone suscettibili di instabilità, nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio.

02 Idoneo a condizione per carsismo, elevata vulnerabilità idrogeologica:

Sono aree caratterizzate da pendenze medie comprese tra 15° e 30° . Trattasi delle aree altamente carsificate e di elevata vulnerabilità intrinseca delle falde sotterranee.

Direttive

Il P.I., sulla base del grado di vulnerabilità intrinseca provvederà a disciplinare la progettazione e la localizzazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione del P.A.T. I.

Prescrizioni e vincoli

Lo spargimento dei liquami zootecnici, deve essere subordinato ad un piano di concimazione, secondo le modalità indicate nelle linee guida contenute nella D.G.R.V. 3/08/1993 n. 3782 e successive modificazioni. In attesa dell'approvazione dei P.I. gli interventi di tipo urbanistico ed edilizio e le opere di miglioramento fondiario, anche di tipo agronomico, in grado di incidere sull'oggetto di tutela di cui al presente articolo, dovranno essere compatibili con il grado di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi indicato nelle direttive che precedono. I progetti di P.U.A. e gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e) ed f), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con D.G.R. n.107 del 5 novembre 2009. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:

- a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti direttive e prescrizioni;
- b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;

c) illustrate, anche progettualmente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione proposte.
Nelle aree a vulnerabilità intrinseca alta, elevata ed estremamente elevata si predispone quanto segue:

1) che si adottino sistemi di smaltimento dei reflui domestici atti a impedire l'apporto di inquinanti verso le falde idriche sotterranee: a tal fine il P.I. dovrà predisporre un regolamento comunale di smaltimento dei reflui distinto nelle diverse aree del territorio comunale che permetta la necessaria depurazione prima dell'immissione nel suolo o nelle acque superficiali o, laddove impossibilitati al loro asporto totale e trasporto in idoneo impianto di depurazione.

2) che siano precluse in queste aree la realizzazione di centri di pericolo che possono pregiudicare la qualità delle acque sotterranee quali: discariche, industrie a rischio, stoccaggio temporaneo dei rifiuti, depuratori, vasche e cisterne con stoccaggio di materiali liquidi pericolosi.

Si prescrive inoltre:

3) siano attivati dei dispositivi di monitoraggio delle acque sotterranee a cura e a spese dei soggetti abilitati ad intervenire;

4) che si adottino sistemi di smaltimento dei reflui domestici atti a impedire l'apporto di inquinanti verso le falde idriche sotterranee: a tal fine il P.I. dovrà predisporre un regolamento comunale di smaltimento dei reflui distinto nelle diverse aree del territorio comunale che permetta la necessaria depurazione prima dell'immissione nel suolo o nelle acque superficiali o, laddove impossibilitati al loro asporto totale e trasporto in idoneo impianto di depurazione.

5) Lo spargimento dei liquami zootecnici, deve essere subordinato ad un piano di concimazione secondo le modalità indicate nelle linee guida previste dal Piano di Tutela delle Acque.

Il P.I. stabilisce all'interno dell'area individuata che venga effettuato il censimento analitico dei seguenti centri di pericolo potenziale:

1. allevamenti zootecnici;
2. aree a spandimento liquami zootecnici
3. depositi e stoccaggi di materiali pericolosi
4. cisterne e depositi di materiali liquidi
5. pozzi dismessi
6. attività antropiche pericolose

Gli interventi edilizi potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano di Tutela delle Acque approvato con la Delibera del Consiglio Regionale della Regione Veneto N.107 del 5 novembre 2009. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:

a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti direttive e prescrizioni;

b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;

c) illustrate, anche progettualmente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione proposte.

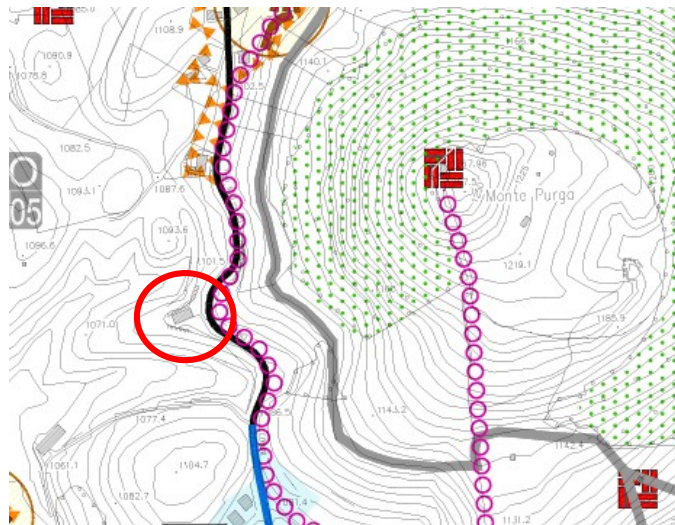
In generale si predispone quanto segue:

1) che si adottino sistemi di smaltimento dei reflui domestici atti a impedire l'apporto di inquinanti verso le falde idriche sotterranee: a tal fine il P.I. dovrà predisporre un regolamento comunale di smaltimento dei reflui distinto nelle diverse aree del territorio comunale che permetta la necessaria depurazione prima dell'immissione nel suolo o nelle acque superficiali o, laddove impossibilitati al loro asporto totale e trasporto in idoneo impianto di depurazione;

2) che siano precluse in queste aree la realizzazione di centri di pericolo che possono pregiudicare la qualità delle acque sotterranee quali: stoccaggio temporaneo dei rifiuti, depuratori, vasche e cisterne con stoccaggio di materiali liquidi pericolosi come previsto da normativa vigente;

3) lo spargimento dei liquami zootecnici, deve essere subordinato ad un piano di concimazione, secondo le modalità indicate nelle linee guida previste dal Piano di Tutela delle Acque.

4- Carta della Trasformabilità



Nulla da segnalare