

Comune di Velo Veronese

Regione del Veneto

Provincia di Verona

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.:8

OGGETTO TAVOLA: [RELAZIONE TECNICA](#)

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

IL TECNICO

IL COMMITTENTE

Ing. Massimiliano Scanini

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

Premessa

Il fabbricato oggetto della presente proposta di intervento è stato realizzato nell'anno 1997 con destinazione urbanistica originaria di annesso rustico adibito a ricovero per attrezzi agricoli.

Successivamente, con la variante al P.R.G. approvata nel 2008, l'area è stata riclassificata come zona *D2 – produttiva di espansione*, destinazione confermata anche nel vigente Piano degli Interventi. L'immobile si colloca pertanto in un contesto a vocazione produttiva, nel quale l'intervento proposto si integra in modo coerente sia sotto il profilo funzionale sia sotto quello paesaggistico-ambientale.

Le opere previste non comportano ampliamenti significativi né alterazioni sostanziali della sagoma esistente, limitandosi principalmente a interventi di adeguamento e finitura esterna, con conseguente contenuto impatto sul territorio e sulla percezione visiva del fabbricato.

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede le seguenti opere:

- Cambio di destinazione d'uso del fabbricato da deposito per attrezzi agricoli a deposito per attrezzature edili.
- Realizzazione di un piano seminterrato al di sotto dell'edificio esistente, attualmente tombato ma già strutturalmente idoneo; pertanto non si rendono necessari interventi di sottomurazione né la realizzazione di nuovi solai, ma verrà semplicemente rimosso il terreno interno già smosso e realizzata una pavimentazione in cls battuto.
- L'accesso al nuovo livello avverrà mediante:
 - apertura di un varco sul prospetto sud per la formazione di una porta di ingresso;
 - rimodellamento e livellamento del terreno per la creazione di uno scivolo carrabile di accesso al piano seminterrato;
 - realizzazione di una scala interna di collegamento verticale tra piano terra e piano seminterrato.
- Costruzione di un ripostiglio interrato esterno sull'area a sud del fabbricato, indipendente dal corpo di fabbrica esistente, destinato a funzioni di deposito accessorio.
- Modifica del prospetto sud del piano terra, mediante tamponamento dell'attuale portone e installazione di una nuova finestra idonea a garantire aerazione e illuminazione naturale degli spazi interni.

Le opere proposte non comportano alterazioni significative della sagoma del fabbricato e si configurano come interventi di adeguamento funzionale e miglioramento dell'utilizzo degli spazi esistenti.

Servizi e utenze

Considerata la destinazione d'uso a magazzino, il fabbricato non necessita attualmente di allacciamento alle reti di energia elettrica e acquedotto, fatta salva la possibilità di predisporre tali connessioni in futuro qualora si rendessero necessarie per esigenze operative.

Si evidenzia inoltre che le linee di distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile corrono in aderenza al lotto oggetto di intervento; pertanto, eventuali allacci futuri potranno essere eseguiti con modalità tecnicamente semplici e senza necessità di opere rilevanti o invasive.

Opere di mitigazione

La dotazione di verde perimetrale risulta già presente fin dalla realizzazione originaria dell'edificio e consiste in alberi ad alto fusto che circondano le aree di manovra, contribuendo alla mitigazione visiva e all'inserimento paesaggistico del manufatto.

Tale dotazione è ritenuta idonea e sufficiente a compensare l'impatto dell'intervento proposto.

Area destinata a parcheggi

Ai sensi dell'art. 31, c. 3b, della L.R. 11/2004, per le attività industriali e artigianali deve essere previsto un parcheggio pari a 10 m² ogni 100 m² di superficie delle singole zone.

Applicando tale parametro ai 634,10 m² del fabbricato, il fabbisogno minimo risulta pari a 63,40 m². Sono pertanto previsti n. 6 posti auto delle dimensioni standard 5,00 × 2,50 m, per una superficie complessiva di 75 m², superiore al minimo normativo richiesto.

Acque meteoriche

La regimazione delle acque provenienti dalla copertura è garantita mediante convogliamento in un pozzo perdente attraverso tubazioni interrato in PVC.

I piazzali di manovra, non pavimentati, consentono inoltre la naturale infiltrazione nel terreno delle acque meteoriche, senza necessità di ulteriori opere di smaltimento.

Standard urbanistici

Si rende necessario richiedere la monetizzazione degli standard urbanistici relativi agli spazi a parcheggio individuati nella tavola 5 pari a 221,75 mq a parcheggio e 221,75 di area verde (ART 5 DEL D.M. LL. PP. 2/04/1968 N 1444), in quanto non risulta tecnicamente possibile reperire all'interno del lotto le superfici minime prescritte per la necessità di mantenere le aree di manovra e accesso ai fini della sicurezza e della funzionalità del deposito; si richiede pertanto che l'Amministrazione comunale proceda alla determinazione dell'importo da corrispondere, calcolato secondo i parametri e le tabelle vigenti, al fine di poter completare l'iter del presente titolo edilizio.

Conclusioni

L'intervento proposto risulta pienamente coerente con la destinazione urbanistica vigente, rientrando nelle previsioni del Piano degli Interventi e rispettando le disposizioni normative applicabili.

La nuova destinazione a deposito per attrezzature edili si integra con la funzione produttiva dell'area e consente una razionalizzazione e valorizzazione dell'immobile esistente, in particolare attraverso il recupero del piano seminterrato attualmente non utilizzato.

L'insieme delle opere proposte contribuisce a un miglioramento funzionale dell'edificio senza alterarne in maniera significativa l'impatto sul territorio.