



Data 10/03/2025 Protocollo N° 0121388 Class: H.420.15.1 Fasc.

Allegati N° 5

Oggetto: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO MAGAZZINO LOGISTICO CON ANNESSI UFFICI ED AMPLIAMENTO FABBRICATO PRODUTTIVO in variante al vigente P.I. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012-DITTA: STULZ S.P.A., via Evangelista Torricelli n. 3, Valeggio sul Mincio (VR). Pratica SUAP n. 02165760238-03112023-1546 prot. n. 0067119 del 07/02/2024). Parere ex art. 89 del DPR 380/2001.

Al Comune di Valeggio sul Mincio
Piazza Carlo Alberto 48
37067 Valeggio sul Mincio VR
protocollo.comune.valeggiosulmincio.vr@pecveneto.it
E p.c.

Alla Regione del Veneto
Direzione Difesa del Suolo e della Costa, SOS Lavori e
Servizi Tecnici
Servizio Geologico e Attività Estrattive
Calle Priuli - Cannaregio, 99
30121 VENEZIA

Con nota n° 25095 del 05/11/2024, qui assunta a prot. n° 566986 del 06/11/2024, e successive integrazioni, il Comune di Valeggio sul Mincio ha trasmesso la richiesta al fine di acquisire il parere di compatibilità sismica relativamente al P.d.C. indicato in oggetto.

Con nota n° 116042 del 06/03/2025, la Direzione Difesa del Suolo riteneva soddisfatte le disposizioni previste dalla D.G.R. n. 1572/2013, dalla D.G.R. n. 899/2019, dalla D.G.R. n. 1381/2021 e dall'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001.

Questo Ufficio, pertanto, alla luce di quanto sopra, esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 sul P.d.C. in argomento.

Si precisa che la presente autorizzazione riguarda la sola pianificazione, non le opere in esso previste.

Considerato, infine, che gli studi di microzonazione sismica sono effettuati per garantire una corretta e sicura pianificazione urbanistica e per indirizzare la progettazione, si ricorda che, in fase esecutiva di tutti gli interventi previsti dal PUA è necessaria la predisposizione di opportune verifiche, con particolare attenzione

Responsabile del procedimento: dott. ing. Domenico Vinciguerra
referente pratica: Ing. Bruno Droghetti - tel. 045/8676518

Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione: Uffici territoriali per il dissesto idrogeologico – U.O. Genio Civile Verona
p.le Cadorna n. 2 – cap 37126 Verona Tel.045-8676511– Fax 045-8676577
PEC:geniocivilevr@pec.regione.veneto.it e-mail: geniocivilevr@regione.veneto.it



alla determinazione del potenziale di liquefazione e dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal D.M. 17/1/2018.

1. Relazione illustrativa;
2. Planivolumetrico-rendering;
3. planimetria;
4. Rel. Agg. RUP (contenente la corografia);
5. Parere della difesa del suolo

Cordiali saluti.

Il Direttore
Dott. Ing. Domenico Vinciguerra

copia cartacea composta di 2 pagine, di documento amministrativo informatico firmato digitalmente da DOMENICO VINCIGUERRA, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione del Veneto - art.22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82

Responsabile del procedimento: dott. ing. Domenico Vinciguerra

referente pratica: Ing. Bruno Droghetti - tel. 045/8676518

Area Tutela e Sicurezza del Territorio

Direzione: Uffici territoriali per il dissesto idrogeologico – U.O. Genio Civile Verona
p.le Cadorna n. 2 – cap 37126 Verona Tel.045-8676511– Fax 045-8676577

PEC: geniocivilevr@pec.regione.veneto.it e-mail: geniocivilevr@regione.veneto.it

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

STULZ SPA

**PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO
AD USO MAGAZZINO LOGISTICO CON ANNESSI UFFICI
ED AMPLIAMENTO FABBRICATO PRODUTTIVO**

ai sensi dell'art.4. L.R. 31.12.2012. n. 55

"Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale"

Via Pacinotti snc

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Castelnuovo d/G, 05-02-2024

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Bene Mazzola
n° 798
posizione A
settore architettura
ARCHITETTO

[Firma]

il progettista



MAZZOLA E SACHETTO
studio di architettura

**STUDIO DI ARCHITETTURA
MAZZOLA & SACHETTO**
37014 Castelnuovo d/G (VR)
Via Milano, n. 55/A
Tel.: +39 045.7570000
Fax.: +39 045.6461390
CF.-P.Iva : 02054910233
info@arclab88.com
www.arclab88.com

1. PREMESSA

L'intervento in esame riguarda la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino logistico con annessi uffici e servizi e l'ampliamento di un fabbricato produttivo con impianti e strutture caratterizzati da rilevante qualificazione tecnologica e ambientale per conto della società **STULZ SPA** sui mappali identificati al catasto terreni del Comune di Valeggio sul Mincio al Foglio n. 47 Mappali n. 67, 68 e 69 di complessivi mq. 25.285 catastali e sugli ex mappali n. 191 e 230, di superfici mq. 723,00 attualmente destinati a parcheggio pubblico, che verranno ceduti dal Comune di Valeggio, tramite apposito accordo convenzionato, in cambio della realizzazione di un parcheggio pubblico di complessivi 111 posti macchina, su area comunale individuata su parte del mappale n. 964, prospiciente Via Pacinotti. La superficie totale di intervento risulterà così di mq. 26.008,00.

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Il P.A.T. del Comune di Valeggio sul Mincio definisce la zona oggetto del presente progetto come agricola e pertanto il progetto in esame potrà realizzarsi tramite la procedura urbanistica semplificata di sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'art.4. L.R. 31.12.2012. n. 55

CONVENZIONE

Apposita Convenzione Urbanistica, stipulata presso un notaio di reciproca fiducia, regolerà i rapporti relativi alla procedura oggetto del presente progetto tra il Comune di Valeggio sul Mincio e la Ditta Stulz SpA

2. DATI STEREOMETRICI E PARAMETRI URBANISTICI

Il progetto in esame riguarda una superficie fondiaria complessiva pari a 26.008,00
La costruzione edilizia di progetto ha una superficie coperta di 13.278,70 suddivisa tra:
1.reception/uffici superficie mq. 152,70.
2.area ricevimento merci superficie mq. 1.262,00.
3.area logistica superficie mq. 8.736,00.
4.area produzione superficie mq. 3.068,00.
5.vano tecnico mq. 60,00.

Lo stato di fatto presenta una superficie coperta di mq. 10.972,37 con una potenzialità edificatoria residua di mq. 288,11. Quindi, la superficie coperta di progetto di mq. 13.278,00 detratta della superficie residua dello stato di fatto di mq. 288,11 porta la superficie coperta totale di progetto a mq. 12.930,59 che, ipotizzando una potenzialità edificatoria dell'area comparabile con quella dell'area produttiva adiacente e cioè del 50% della superficie, ne risulta inferiore.

L'altezza massima degli edifici di progetto è fissata in 14.00 ml sotto trave di copertura per il comparto logista e di ml. 10,30 sotto trave di copertura del comparto produzione.

Le distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati si confermano in linea alle prescrizioni del P.A.T. ed in particolare:

- distanza dai confini di proprietà superiore a 7,50 m;
- distanza tra fabbricati maggiore di 10 m;
- distanza dalle strade conforme ai limiti del Codice della Strada.

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E REQUISITI IGIENICO SANITARI

L'intervento di progetto prevede la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino logistico con annessi uffici e servizi e con impianti e strutture caratterizzati da rilevante qualificazione tecnologica e ambientale, composto da un capannone prefabbricato a pianta rettangolare con sviluppo su unico piano fuori terra.

Il fabbricato è internamente suddiviso tra area di ricevimento merci e magazzino logistico con annessi servizi per gli addetti, un'area adibita a sale riunioni e conference hall al piano primo ed un'area uffici al piano secondo.

La zona di ricevimento merci, con presenza prolungata di personale, è posta lungo il lato nord del fabbricato, dove sono posizionate le baie di carico e scarico degli automezzi, opportunamente attrezzate e servite da ampi piazzali esterni.

Tutti gli spazi di lavoro sono stati progettati nel rispetto delle linee guida comunali, regionali e nazionali in ambito igienico sanitario, dotando tutti i locali di adeguate finestrature direttamente comunicanti con l'esterno, mentre dove non possibile tale soluzione si è previsto l'utilizzo di impianti di trattamento d'aria con aerazione forzata e illuminazione artificiale atta a garantire adeguati livelli di comfort e benessere ambientale ai sensi della Delibera Regione Veneto n. 1887 del 27 maggio 1997.

Nello specifico, è stata assicurata, per i locali di lavoro con presenza continuativa di personale, una superficie di illuminazione naturale pari a 1/10 per i primi 1.000 mq della superficie di pavimento (ridotta a 1/12 per i successivi) e una superficie di aerazione naturale pari a 1/20 per i primi 1.000 mq della superficie di pavimento (ridotta a 1/12 per i successivi). Come previsto dalla normativa vigente, la superficie di aero illuminazione è stata suddivisa equamente al 50% tra i lucernari di copertura e le finestrature a parete.

Al fine di garantire un confort superiore, per le zone uffici è stato garantito un rapporto di aero illuminazione uniformato e maggiorato a 1/8, il tutto dimostrato nelle tabelle di calcolo allegate agli elaborati grafici di progetto.

Per quanto invece concerne gli spazi con presenza saltuaria di addetti, quali quelli dei magazzini non presidiati, è stato previsto un rapporto di aero-illuminazione pari a 1/30 per i primi 400 mq della superficie di pavimento (ridotta a 1/50 per i successivi), ai sensi della normativa igienico sanitaria vigente.

Sono previsti servizi igienici per il personale operante all'interno del magazzino. Come da indicazione normativa la dotazione di servizi igienici della zona addetti del magazzino è stata distinta per sesso. Ogni blocco servizi è composto da un anti wc con n.1 lavabo ogni 5 occupanti per turno e da n.2 wc, in linea con la previsione normativa di avere n.1 wc fino a 10 addetti con n.1 wc aggiuntivo per i successivi 30 dipendenti.

Inoltre sono stati rispettati i requisiti obbligatori di legge per i bagni e precisamente: è prevista la ventilazione meccanica dei locali, con ricambio orario superiore al limite minimo imposto da Circolare Regionale n.13/97, ed è garantita una superficie minima utile in pianta del wc di almeno 1.20 mq con lato minimo di 1.00 m, con altezza utile interna di 2.70 m, con pareti piastrellate fino ad almeno 1.80 m di altezza da pavimento finito e con porte di accesso apribili tutte verso l'esterno.

Inoltre sono presenti locali spogliatoi distinti per sesso e distinti dall'antibagno, aventi le seguenti caratteristiche strutturali: superficie in pianta pari a mq 1.50 per singolo addetto occupate in un turno con superficie minima 9 mq da Regolamento Edilizio Comunale; altezza libera interna di m 2.70; ventilazione meccanica con ricambio orario superiore al limite minimo imposto da Circolare Regionale n.13/97; predisposti per l'installazione di armadietti personali per il vestiario, chiudibili a chiave, a doppio scomparto; con una doccia ogni venti utilizzatori presenti per turno.

Il piano di calpestio del pavimento finito interno all'immobile è rialzato di +1,00 ml rispetto al piazzale esterno del fabbricato; inoltre la pavimentazione di tutte le zone uffici e servizi è opportunamente coibentata ed impermeabilizzata dal sottosuolo, realizzata su un sottofondo di riempimento con funzione di vespaio.

In fase esecutiva, dove ritenuto necessario dalla Direzione Lavori, il terreno naturale in sito sarà sottoposto al trattamento di stabilizzazione a calce al fine di conferire al terreno stesso migliori caratteristiche meccaniche funzionali all'utilizzo finale richiesto.

4. DETTAGLI COSTRUTTIVI ED EFFICIENZA ENERGETICA

L'involucro edilizio del fabbricato è costituito da una struttura prefabbricata antisismica con pilastri in c.a.v. e travi in c.a.p, copertura piana a tegoli prefabbricati coibentati e impermeabilizzati, tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati in cemento alleggerito con polistirene.

L'illuminazione e l'areazione naturale del magazzino non presidiato è assicurata da lucernari in policarbonato distribuiti omogeneamente sulla copertura e completi di certificazione di sicurezza anticaduta. Tutti i lucernari sono dimensionati secondo le normative vigenti, come dimostrato negli elaborati grafici allegati.

Nelle aree di ricevimento dove vi è la presenza continuativa di personale, oltre ai lucernari sono previste finestrate a parete con serramenti in misura almeno pari al 50% della superficie minima richiesta da normativa per l'intera area illuminazione.

Le baie di carico sono attrezzate con pedane elettroidrauliche e portoni sezionali ad apertura manuale e di uscite di sicurezza.

La pavimentazione interna del magazzino è costituita da un massetto in calcestruzzo armato con armatura metallica e/o fibre e con finitura superficiale con spolvero al quarzo; la pavimentazione è in grado di sopportare un carico uniformemente distribuito di 5.000 kg/m² ed è dotata di giunti metallici e giunti per il controllo della contrazione.

Il fabbricato è inoltre dotato di blocchi uffici e servizi dei dipendenti. Le finiture interne dei locali uffici e servizi annessi seguono la norma del buon costruire: con pavimenti in ceramica su sottofondo impermeabilizzato e isolato da terra; tramezze divisorie interne in cartongesso rivestite in ceramica nella zona servizi igienici; contro pareti interne in cartongesso con intercapedine coibentata; controsoffittatura all'intradosso dei solai con pannelli in cartongesso a quadrotti. Tutti gli interni, sia orizzontali che verticali, sono tinteggiati con tinte lavabili. I bagni sono dotati di impianto di aerazione forzata secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. Tutto il blocco uffici e servizi è dotato di impianto di riscaldamento e climatizzazione.

La nuova realizzazione è completa d'impianto elettrico e fotovoltaico, d'impianto idrico sanitario, d'impianto antincendio con impianto di spegnimento automatico sprinkler posizionato a soffitto, d'impianto di rilevazione incendi, predisposizione impianto dati/fonia, incluso impianto fognario con allaccio nella pubblica fognatura.

L'intervento in esame prevede l'utilizzo di fonti rinnovabili ai sensi del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, di cui alla Legge n.10 del 09.01.1991 e al Decreto Legislativo n. 28 del 03.03.2011. Nello specifico la nuova costruzione comprende l'utilizzo integrato di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, tramite la realizzazione di impianti termici a pompa di calore e tramite l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio.

Al fine di garantire la prevenzione dell'inquinamento luminoso e assicurare il risparmio energetico dell'intervento, l'impianto elettrico di illuminazione sia per l'illuminazione esterna che interna dell'immobile, è stato redatto in conformità alla normativa di settore attualmente vigente, in particolare alla Legge Regionale Veneto n.17/2009.

L'edificio è progettato in ottemperanza alla Legge n.13/1989 e s.m.i. per persone portatrici di handicap e l'accessibilità è garantita sia per le aree esterne che per le aree interne del

magazzino e della zona uffici e sale riunione. I percorsi pedonali esterni avranno una larghezza minima di 120 cm. e tutti i piazzali saranno perfettamente accessibili. Nelle aree di parcheggio è presente un posto auto per portatori di handicap ogni 50 stalli di sosta, di larghezza non inferiore a 3.20 m, secondo le normative vigenti. Le aree interne sono accessibili tramite rampa di ingresso avente pendenza inferiore al 5%. Inoltre ogni blocco uffici è stato dotato di bagno dedicato per portatori di handicap.

5. SISTEMAZIONI ESTERNE

L'area è interamente ed opportunamente recintata e accessibile dalla strada di lottizzazione. L'ingresso è presidiato per il controllo degli ingressi e delle uscite e dotato di un accesso pedonale protetto collegato al parcheggio pubblico adiacente, rendendo facilmente fruibili le aree a standard.

Le uniche superfici esterne impermeabili sono costituite dai piazzali fronte baie di carico-scarico degli autoarticolati, con finitura della pavimentazione in battuto di cemento armato.

L'area a verde è distribuita lungo tutto il lato sud del lotto, al fine di preservare l'ambiente paesaggistico esistente e di garantire l'invarianza idraulica complessiva dell'intervento. La mitigazione ambientale è garantita tramite la piantumazione di essenze arboree e arbustive di tipo autoctono.

6. INVARIANZA IDRAULICA E RETE SOTTOSERVIZI: ACQUE BIANCHE E NERE

Lo scarico delle acque fognarie sarà relativo alla sola raccolta delle acque reflue dei servizi igienici dei bagni interni al fabbricato. L'intervento è quindi privo di scarichi legati a particolari lavorazioni dell'attività ed è totalmente assimilabile allo scarico domestico. Lo scarico avverrà con allaccio alla pubblica fognatura comunale, previo pozzetto di ispezione sifonato in conformità alle prescrizioni dell'ente gestore.

L'intervento nel suo complesso andrà a limitare l'impermeabilizzazione delle aree scoperte, prevedendo la realizzazione di una superficie a prato verde e di una superficie scoperta in asfalto drenante in percentuale superiore rispetto al limite minimo comunale di area permeabile.

Verranno inoltre adottati opportuni sistemi di captazione delle acque meteoriche dalle superfici scoperte di progetto con successivo recapito nelle trincee drenanti di tre tipologie e pozzi perdenti di adeguata dimensione. Le acque bianche accumulate potranno drenare compatibilmente al coefficiente di permeabilità del sottosuolo ed essere disperse nel terreno ai sensi delle vigenti normative regionali in materia di difesa del suolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.

Tali misure nel loro complesso limiteranno la variazione di permeabilità superficiale tra lo stato dei luoghi rispetto allo stato di progetto, nel rispetto dei dettami di invarianza idraulica.

7. RILEVANTE QUALIFICAZIONE TECNOLOGICA ED AMBIENTALE DEGLI IMPIANTI E DELLE STRUTTURE

Gli impianti e le strutture dell'immobile sono stati progettati con caratteristiche di rilevante qualificazione tecnologica e ambientale di seguito descritte e meglio specificate e dettagliate nelle tavole di progetto:

1. connessione alla rete telematica tramite fibra ottica di ultima generazione con qualità di alta affidabilità per consentire connessioni veloci, stabili e sicure ai fini della trasmissione dati per lo svolgimento delle attività interne ed esterne del magazzino logistico e che supporta software di ultima generazione;

2. lampade a led con accensione e spegnimento automatici tramite sensori di presenza/movimento, con regolazione automatica dell'intensità luminosa in base alla quantità di luce naturale presente e con controllo individuale dell'illuminazione che consente agli operatori di regolare l'illuminazione in base alle loro specifiche attività;
3. altezza utile interna di stoccaggio fino a metri 12 e pavimento con dimensionamento dei carichi e planarità secondo la normativa UNI EN 11146:2005 che consentono l'installazione di scaffalature metalliche per lo stoccaggio intensivo e automatizzato delle merci e l'utilizzo di carrelli elevatori di ultima generazione;
4. sistema di ventilazione meccanica con ricambio controllo della qualità dell'aria con verifica dei livelli CO2 negli uffici al primo piano;
5. riduzione dell'effetto esterno "isola di calore" tramite l'utilizzo di guaina impermeabilizzante di copertura TPO/FPO poliolefine ad elevata riflettanza solare;
6. installazione di sistemi fotovoltaici in copertura per la conversione dell'energia solare in energia elettrica;
7. impianto di riscaldamento e climatizzazione in pompa di calore;
8. ampie aree a verde privato ben piantumate a formare una cortina alberata di mitigazione ambientale;
9. utilizzo di componenti a taglio termico coibentati per limitare il consumo di energia elettrica e favorire il risparmio energetico nelle aree riscaldate / climatizzate;
10. installazione di colonnine di ricarica auto elettriche nei parcheggi privati;

8. PARCHEGGIO PUBBLICO SU VIA PACINOTTI

La Convenzione tra la Ditta Stulz SpA ed il Comune di Valeggio sul Mincio prevede la realizzazione, ad opera di Stulz SpA, di un parcheggio pubblico quale opera compensativa.

Tale parcheggio sarà realizzato lungo Via Pacinotti, su area pubblica, individuata al Catasto Terreni al foglio n. 46 mappale n.964 (parte), destinata allo scopo ed avrà le seguenti caratteristiche :

Dimensione area a parcheggio mq.2.448,00

Numero posti auto : 111

Rete di raccolta delle acque meteoriche costituita da 12 caditoie e 12 pozzi perdenti collegati tra loro da tubazioni in cls vibrocompresso e finestrato.

Rete illuminazione pubblica costituita da 9 pali conici in acciaio.

Rete antincendio costituita da 2 idranti soprasuolo a scarico automatico.

Cordonatura delle aree a verde in elementi di cls a sezione cm. 12/15 con altezza cm. 25.

Aree verdi spartitraffico dotate di 2 cestini portarifiuti.

Il progettista

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIEMONTE
PADOVA
CONVINCITORI
VERONA

Reme Manzoni
n° 798
sezione A
seHore architetura
ARCHITETTO



INQUADRAMENTO
PLANIMETRIA GENERALE
scala 1:500

- AREA STULZ S.p.A.
- AREA EDIFICABILE
- AMPLIAMENTO
- LOTTE CATASTALI
- PRATO
- ASFALTO DRENANTE
- ASFALTO IMPERMEABILE
- PARCHEGGI
- AREA NON SOGGETTA AD INTERVENTO
- AREA SOGGETTA AD INTERVENTO (parzialmente)



PARAMETRI URBANISTICI - SUP. FONDIARIA AMPLIAMENTO STULZ S.p.A.	
PARAMETRI URBANISTICI:	
SUPERFICIE lotto mn 67	13.670,00 mq
SUPERFICIE lotto mn 68	6.023,00 mq
SUPERFICIE lotto mn 69	5.592,00 mq
SUPERFICIE lotto mn ex 191+230 (in cessione del Comune)	723,00 mq
TOT. SUPERFICIE AMBITO DI INTERVENTO	26.008,00 mq

PARAMETRI URBANISTICI - DATI STEREOMETRICI AMPLIAMENTO STULZ S.p.A.	
SUP. COPERTA STATO DI FATTO:	
SUPERFICIE SDF mappale 454	5.450,77 mq
SUPERFICIE SDF mappali 86+90	4.841,43 mq
SUPERFICIE SDF mappali 86+90	600,00 mq
SUPERFICIE SDF mappali 86+90	60,00 mq
SUPERFICIE SDF mappale 454	20,17 mq
TOT. SUPERFICIE COPERTA STATO DI FATTO	10.972,37 mq
SUPERFICIE RESIDUA DISPONIBILE potenzialità edificatoria al 2014	
4.841,43 mq x 20% = 968,28 - 600,00 - 60,00 - 20,17 = 288,11 mq	
SUP. COPERTA DI PROGETTO:	
SUPERFICIE RECEPTION/UFFICI	20,55 m x 7,40 m = 152,70 mq
SUPERFICIE RICEVIMENTO	20,00 m x 63,10 m = 1.262,00 mq
SUPERFICIE LOGISTICA	60,00 m x 145,60 m = 8.736,00 mq
SUPERFICIE PRODUZIONE	(30,00 m x 115,60 m) - (10,00 m x 40,00 m) = 3.068,00 mq
SUPERFICIE VANO TECNICO	2,50 m x 24,00 m = 60,00 mq
SUPERFICIE COPERTA AMPLIAMENTO	13.278,70 mq -
SUPERFICIE COPERTA RESIDUA	288,11 mq =
TOT. SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO	12.930,59 mq
26.008,00 mq x 50% = 13.004,00 mq	
12.930,59 mq ≤ 13.004,00 mq	

**PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN
FABBRICATO AD USO MAGAZZINO LOGISTICO
CON ANNESSI UFFICI
ED AMPLIAMENTO FABBRICATO PRODUTTIVO**

ai sensi dell'art.4. L.R. 31.12.2012. n. 55
"Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale"

Via Antonio Pacinotti
37067 Valeggio sul Mincio (VR)

IL PROGETTISTA	IL DIR. LAVORI	IL PROPRIETARIO
A R C L A B 8 8	COMUNE di VALEGGIO sul MINCIO (VR) committente STULZ S.p.A.	
MAZZOLA & SACHETTO STUDIO DI ARCHITETTURA 37014 Castelnuovo di G. (VR) Via Milano, 55/A Tel. 045 - 75.70.000 e-mail: info@mazsachetto.com	disegno data 05-02-2024	tavola A2 scala 1 : 500 protocollo 04.23.A2

QUESTO DISEGNO E' NOSTRO A TERMINE DI LEGGE E NE E' VIETATA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE SENZA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

**Oggetto: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO MAGAZZINO LOGISTICO
CON ANNESSI UFFICI ED AMPLIAMENTO FABBRICATO PRODUTTIVO**

in variante al vigente P.I. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012

DITTA: **STULZ S.P.A.**, via Evangelista Torricelli n. 3, Valeggio sul Mincio (VR)

Pratica SUAP n. 02165760238-03112023-1546 prot. n. 0067119 del 07/02/2024

Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, per gli effetti dell'art. 14 bis, comma 7, Legge n. 241/1990 – Forma simultanea e in modalità sincrona.

RELAZIONE AGGIUNTIVA DEL RESPONSABILE SUAP

Richiamata in toto la relazione tecnico urbanistica a firma del progettista Arch. Remo Mazzola, con cui viene riportata la storicità dell'azienda, le attuali produzioni e le prospettive dell'azienda stessa e quindi le motivazioni per cui necessita di un ampliamento dall'attuale sede sita in comune di Valeggio Sul Mincio, si allega alla stessa questa relazione aggiuntiva al fine di avviare il procedimento così come previsto per le varianti urbanistiche di cui alle disposizioni normative nazionali e regionali in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive.

IL NUOVO PROGETTO DI AMPLIAMENTO

L'area, in cui è prevista la realizzazione in ampliamento dell'attuale sede della ditta STULZ, in Via Evangelista Torricelli n. 3, risulta attualmente individuata dal vigente strumento urbanistico PAT come zona di espansione "produttiva" e nel vigente P.I. in zona territoriale omogenea tipo agricola - e all'interno di una "fascia di rispetto dell'attuale azienda agricola intensiva".

La proposta di ampliamento dell'attività e conseguentemente della relativa zona territoriale omogenea di tipo "D" prevede le seguenti modifiche alla pianificazione comunale vigente:

- Modifica nel P.I. attraverso l'individuazione di nuova area pari a mq. 26.008,00 con possibilità edificatorie per:
- ampliamento dell'edificio esistente ad uso uffici, magazzini, locali per la lavorazione, deposito logistico per una superficie complessiva di mq. 13.278,70;
- le altezze degli edifici saranno come da progetti edilizi allegati.

VARIANTE AI SENSI ART. 4 L.R. 55/2012

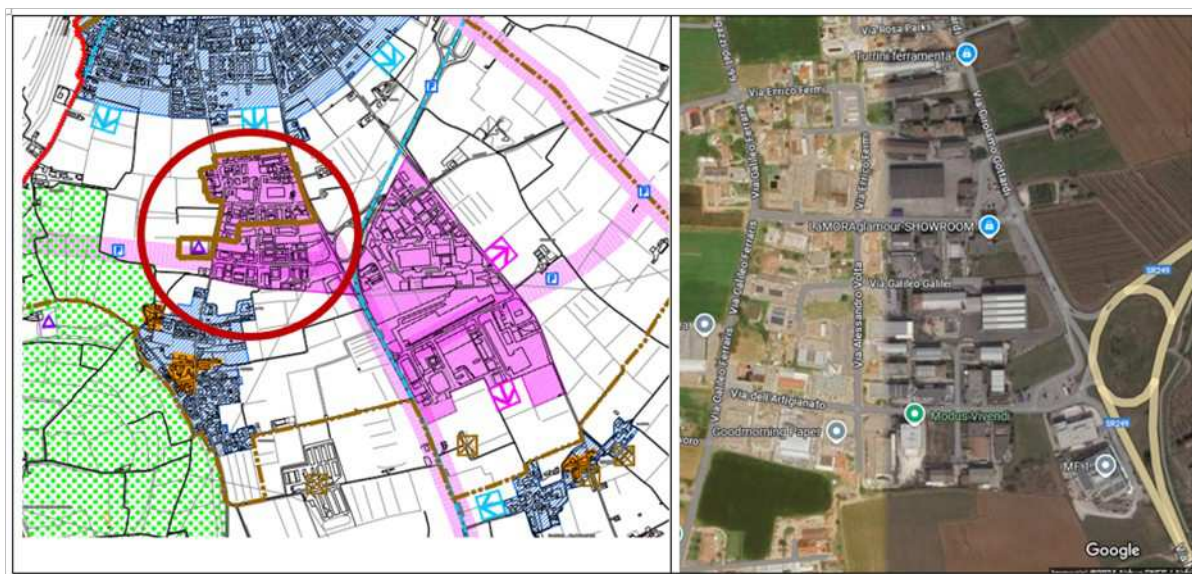
Premesso che l'articolo 8 del D.P.R. 160/2010, con il quale si disciplina l'ipotesi in cui un soggetto intenda ampliare una attività produttiva, afferma in via generale che la richiesta dovrà essere presentata previa verifica che lo "strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti".

In via preliminare il responsabile del servizio SUAP in collaborazione con il responsabile dell'area urbanistica – edilizia privata del Comune di Valeggio Sul Mincio ha attivato una serie di valutazioni tecnico/urbanistiche e di verifiche sia per dimensione (aspetto quantitativo) sia per idoneità di vicinanza all'attuale sede (aspetto qualitativo) accertando nel contempo se vi fosse un'area idonea allo scopo tra le aree già classificate in zona territoriale omogenea tipo "D".

Dopo tali analisi la situazione risulta come da tavole qui sotto riportate

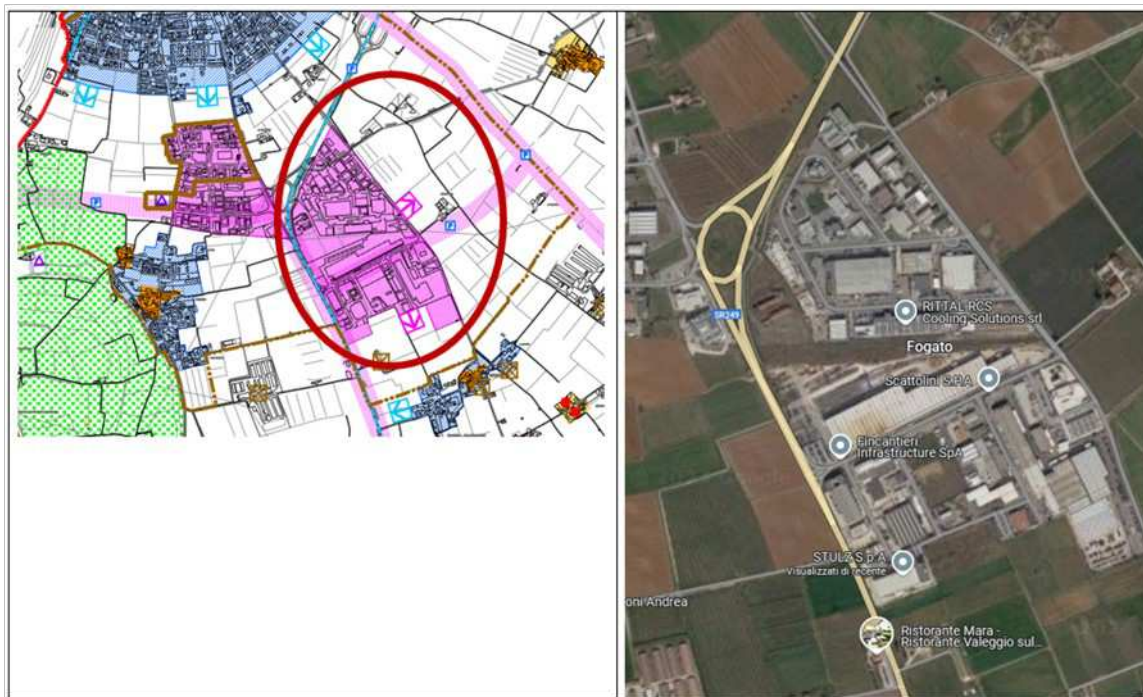
AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DEFINITE NEL VIGENTE PAT

1 – area



Come si evince dallo stato di fatto (foto maps) tutti i lotti produttivi risultano essere edificati e non vi sono aree libere a disposizione.

2 – area



Anche in questo ambito risulta dallo stato di fatto (foto maps) che tutti i lotti produttivi risultano edificati e non risultano aree libere a disposizione.

A seguito di tale atto ricognitivo il sottoscritto responsabile SUAP in collaborazione con il settore Urbanistica al fine di rispondere al dettato di cui al sopracitato art. 8 del DPR n. 160/2010 e della L.R. n. 55/2012 ha proceduto alla verifica di conferma dell'inesistenza di aree produttive già individuate negli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Altro valido contributo per la soprarichiamata attestazione di “verifica” risulta essere quello dell’art. ART. 14. SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

Come sopra riportato la norma del vigente P.I. riconferma i principi fondatori riportati nel previgente art. 48 comma 7 bis della L.R. n. 11/2004, assumendo comunque come criterio generale di riferimento per l’applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, quelli stabiliti dal D.P.R. 160/2010 e la L.R. n. 55/2012.

Risulta opportuno chiarire in quale tipologia “urbanistico/edilizia” potrebbe inserirsi l’intervento de quo. Un valido aiuto risulta essere quanto riportato nella CIRCOLARE 31 luglio 2001, n. 16 - Sportello Unico per le attività produttive, indirizzi in materia urbanistica.

La richiesta presentata risulta essere un “ampliamento” dell’attuale opificio produttivo della ditta STULZ.

La circolare soprarichiamata al punto 1.4 così riporta: *“Per ampliamento si intende l'aumento della precedente dimensione dell'attività in atto sino al limite massimo del raddoppio dell'esistente superficie coperta e/o volume. Si ritiene infatti che una quantità superiore configurerebbe nella sostanza una nuova realizzazione, conformemente ad una prassi interpretativa ormai consolidata seguita nell'applicazione dell'art. 126 della legge regionale 26 giugno 1985, n. 61, come modificato dalla legge regionale 5 marzo 1987, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;”*.

Il progetto prevede un ampliamento dell'attuale sede con una superficie che risulta maggiore del 100% e quindi oltre il raddoppio della superficie coperta esistente, pertanto così come citato nel punto 1.4 dovrà essere considerato anche come *“realizzazione di un nuovo impianto”* così come previsto al punto 1.2 della stessa circolare. Tale fattispecie viene così definita: *“Per realizzazione si intende l'attività di costruzione di nuovi impianti con conseguente zonizzazione dell'area relativa al nuovo impianto. Si intendono compresi in tale categoria gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione in quanto comportano di fatto la creazione di un nuovo insediamento. Tuttavia si segnala che, poiché si determina una significativa variazione sul territorio, è opportuno che tale intervento sia inserito in un contesto di programmazione generale e che le aree siano previamente individuate ... omissis ...”*. Nel merito si specifica che proprio il PAT, come da tavola riportata tra le premesse, in un contesto di programmazione generale ha individuato tale area come ambito di sviluppo urbanistico a destinazione produttiva. Nella fattispecie l'ATO 1 – Valeggio e Borghetto, in cui è ricompreso l'ambito oggetto di intervento, riporta un carico insediativo aggiuntivo per la destinazione *“produttiva”* pari a 200.000 mq, ad oggi tuttora disponibili.

Altro aspetto su cui appare opportuno precisare è quello, a fronte delle disposizioni regionali in materia, riferito proprio al termine di ampliamento e quali possono essere gli orientamenti in materia e come il giudice amministrativo regionale, ha affrontato tale tematismo proprio a fronte di alcuni ricorsi, con cui si sollevava il quesito di *“... omissis ... illogicità ed insufficienza della motivazione e dell'istruttoria, perché lo strumento urbanistico è stato variato senza una adeguata verifica della disponibilità di altre aree produttive nel territorio comunale in cui localizzare l'ampliamento e senza un'adeguata verifica della stretta commisurazione dell'estensione dell'area interessata dalla variante... omissis ...”*.

Il giudice amministrativo più volte ha ribadito il concetto e allo scopo si riporta, a titolo di esempio, una sintesi della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) che con proprio atto n. 00716/2018 REG.PROV.COLL. N. 01576/2016 REG.RIC. in data 23 maggio 2018, così riporta: *“Parimenti infondato è il secondo motivo, con il quale la parte ricorrente lamenta che lo strumento urbanistico è stato variato senza un'adeguata verifica della disponibilità di altre aree produttive nel territorio comunale in cui localizzare l'ampliamento e senza un'adeguata verifica della stretta commisurazione dell'estensione dell'area interessata dalla variante alle specifiche ed esclusive esigenze produttive prospettate nel progetto, prescritte dalla normativa sullo sportello unico. Quanto al primo profilo, va infatti osservato che in caso di ampliamento o ristrutturazione di attività esistenti, al fine di non frustrare la ratio sottesa alla normativa speciale e derogatoria dello*

sportello unico per le imprese volta a snellire semplificando e concentrando in unico procedimento le molteplici attività amministrative necessarie allo sviluppo economico delle imprese in esercizio, l'obbligo per l'Amministrazione di valutare la mancanza di altre aree disponibili e di soluzioni alternative deve ritenersi attenuato o addirittura superfluo, perché la specifica tipologia di progetto presentata comporta che l'ampliamento non possa che essere realizzato in stabile e diretto collegamento con l'insediamento principale da ampliare (cfr. Tar Lombardia, Brescia, Sez. I, 14 febbraio 2018, n. 180; Consiglio della Giustizia Amministrativa 23 dicembre 2016, n. 479; Tar Sicilia, Catania, Sez. I, 30 luglio 2015, n. 2103; Consiglio di Stato, Sez. IV, 6 maggio 2013, n. 2447)".

Appare quindi che per quanto relazionato dal sottoscritto si possa ritenere rispettato il dettato normativo nel rispetto delle due tipologie urbanistiche/edilizie di ampliamento e di realizzazione di nuovo edificio.

Richiamato quanto disposto dalla Circolare Regionale n. 16/2001 e con riferimento al citato articolo 3 della circolare regionale n. 16/2001 al comma 11 nella redazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti disposizioni:

- A) L'estensione dell'area non eccede rispetto al progetto. L'area in questione come dimostrato negli elaborati grafici risulta necessaria per una regolare e sicura movimentazione degli autoarticolati e per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica e di mitigazione ambientale.
Per tali ragioni l'estensione dell'area risulta congrua con le necessità aziendali;
- B) è garantito il rispetto degli standard. Come da tabelle allegate al progetto gli standard sono rispettati;
- C) sono rispettate le disposizioni del PTRC;
- D) è allegata la bozza di convenzione come da disposizioni della Delibera di Giunta Regionale del 19 novembre 2013 n. 2045;
- E) sono previste opere di mitigazione per l'impatto ambientale;
- F) non sono presenti nell'area edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
- G) non sono interessate aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, anzi verranno aumentate le dotazioni a parcheggio pubblico.

Concludendo, si è del parere che, l'istanza di attivazione della procedura prevista dall'art. 8 del DPR 160/2010 e dall'art. 4 della L.R. 55/2012, per quanto sopra riportato, risulta per tempistiche e per semplicità dell'azione amministrativa, la più garantista per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato.

Valeggio Sul Mincio, 08/11/2024

Il responsabile del procedimento
Sportello Unico Attività Produttive
Arch. Annalisa Scaramuzzi
*(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D. Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)*



Data 06/03/2025 Protocollo N° 0116042 Class: H.420.03.1 Fasc. 168 Allegati N° 0

Oggetto: Comune di Valeggio sul Mincio (VR) – Parere di compatibilità sismica (procedura S.U.A.P. art. 4 L.R. 55/2012) per la realizzazione di un fabbricato ad uso magazzino logistico con annessi uffici ed ampliamento fabbricato produttivo in variante al vigente P.I. ai sensi delle D.G.R. n° 1572/2013, n° 899/2019 e n° 1381/2021 e dell'art. 89 del D.P.R. n° 380/2001.

U.O. Genio Civile di Verona
SEDE

Mediante nota prot. n° 647340 in data 19/12/2024 il Genio Civile di Verona ha inoltrato a questa struttura la richiesta di parere di compatibilità sismica, ai sensi delle D.G.R. n° 1572/2013, n° 899/2019 e n° 1381/2021 e dell'art. 89 del D.P.R. n° 380/2001, in merito alla realizzazione di un fabbricato ad uso magazzino logistico e all'ampliamento del fabbricato industriale esistente, per conto della ditta STULZ S.p.A., tramite procedura S.U.A.P. (art. 4 della L.R. 55/2012) del Comune di Valeggio sul Mincio (VR).

Il comune di Valeggio sul Mincio è classificato in zona sismica 2 in base alla nuova mappa sismica del Veneto approvata dalla D.G.R. 244/2021 e rientra, nella mappa nazionale della pericolosità sismica di cui all'O.P.C.M. n° 3519/2006, con valori di accelerazione massima attesa al suolo compresi tra 0,125 e 0,175 g.

Il territorio rientra nell'elenco dei Comuni di cui all'Allegato B della D.G.R. n° 1381/2021 in base alla quale ogni strumento urbanistico deve essere dotato di uno specifico studio di Microzonazione Sismica redatto secondo specifiche linee guida regionali.

Il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di uno studio di Microzonazione Sismica di 1° livello redatto nel dicembre 2022, a cura del dott. geol. Cristiano Mastella, nell'ambito dei cofinanziamenti del Dipartimento di Protezione Civile nazionale in base all'O.C.D.P.C. n° 780/2021, per l'annualità 2021, e valutato dalla scrivente struttura, tramite pareri prot. n° 558766 in data 13/10/2023 (richiesta d'integrazioni) e n° 40122 in data 25/01/2024 (parere sulle integrazioni), conforme alle disposizioni di cui agli ICMS della Commissione Tecnica per la Microzonazione Sismica.

Lo stesso professionista ha redatto, nel marzo 2023, uno studio di MS di 2° e 3° livello, a corredo della variante n° 4 al P.I., esteso all'intero territorio comunale e valutato mediante parere prot. n° 47933 in data 30/01/2024.

Il presente S.U.A.P. consiste in un progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso magazzino logistico con annessi uffici ed ampliamento dell'esistente fabbricato produttivo, in via Antonio Pacinotti nel Comune di Valeggio sul Mincio (VR). Quest'area è situata in una zona sub-pianeggiante corrispondente alla media pianura veronese, nella parte più distale del megafan dell'Adige.

Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione Difesa del Suolo e della Costa, SOS Lavori e Servizi Tecnici
Calle Priuli – Cannaregio, 99 – 30121 Venezia Tel. 0412792130/2357 - Fax 0412792234
PEC: difesasuolo@pec.regione.veneto.it - e-mail: difesasuolo@regione.veneto.it



La carta geologico-tecnica dello studio di MS1 individua l'area del S.U.A.P. all'interno dell'unità GPfg, costituita da ghiaie pulite e poco assortite e miscele fluvioglaciali di ghiaia e sabbia. La carta delle MOPS inserisce la medesima area nella zona 2001 (*"Zona 1 - Depositi di terrazzi fluviali a tessitura prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa"*). I fenomeni sismoindotti quali liquefazione, cedimenti differenziali e crollo di cavità sepolte sono da ritenersi esclusi. Inoltre, data l'assenza di forme morfologiche particolari, sono ritenute trascurabili le amplificazioni di tipo morfologico.

Nello studio di MS di 2° e 3° livello i fattori di amplificazione litostratigrafica sono stati calcolati mediante gli abachi previsti dagli ICMS del 2008 e i valori del fattore FA risultano compresi fra 1.5 e 1.6.

Per il S.U.A.P. in oggetto è stata trasmessa un'attestazione sismica, a firma della dott.ssa geol. Nicoletta Toffaletti, ai sensi della circolare della Direzione regionale Difesa del Suolo e della Costa prot. n° 71886 in data 16/02/2022, nella quale si evidenzia che l'area di interesse è correttamente studiata ai necessari livelli di approfondimento sismico.

Alla luce di quanto sopra considerato si ritengono, per il S.U.A.P. in oggetto, soddisfatte le disposizioni di cui alle D.G.R. n° 1572/2013, n° 899/2019 e n° 1381/2021 nonché le disposizioni previste dall'art. 89 del D.P.R. n° 380/2001.

Considerato, infine, che gli studi di MS sono effettuati per consentire una corretta e sicura pianificazione urbanistica e per indirizzare la progettazione, si ricorda che, in fase esecutiva di tutti gli interventi previsti dalla variante in oggetto, risulta necessaria la predisposizione di opportune verifiche, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal D.M. del 17/01/2018.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE
dott. ing. Vincenzo Artico

Responsabile del Procedimento: dott. ing. Vincenzo Artico
U.O. Servizio geologico e attività estrattive: Direttore dott. geol. Giulio Fattoreto
Responsabile dell'istruttoria - P.O. Geologia Sismica: dott.ssa Anna Galuppo
Istruttore/collaboratore: dott. Marco Lorenzi

copia cartacea composta di 2 pagine, di documento amministrativo informatico firmato digitalmente da ARTICO VINCENZO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione del Veneto - art.22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82

Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione Difesa del Suolo e della Costa, SOS Lavori e Servizi Tecnici
Calle Priuli – Cannaregio, 99 – 30121 Venezia Tel. 0412792130/2357 - Fax 0412792234
PEC: difesasuolo@pec.regione.veneto.it - e-mail: difesasuolo@regione.veneto.it