

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Provincia di Verona

COPIA

N. 173 Reg. Delib.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: **URBANISTICA: Piano Urbanistico Attuativo per insediamenti produttivi denominato "CA' DELLA GUARDIA" comparto "Immobil Tre s.r.l. - Immer s.r.l. - Società semplice Agricola S.S. di Molinarolo Angelo" - Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. 11/2004**

L'anno **duemilaventiquattro** addì **ventitre** del mese di **dicembre** alle ore **17:10**, previa l'osservanza di tutte le formalità della vigente legge, sono stati convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

PIUBELLO GIOVANNA	Presente
NOGARA ANDREA	Presente
BONAMINI MICHELA	Assente
MARTELLETTO ENRICO	Assente
MARCHESINI DONATELLA	Presente

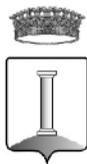
Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE CONFORTO ELISA, che cura la verbalizzazione avvalendosi della collaborazione del personale degli uffici.-

La sig.ra PIUBELLO GIOVANNA, nella sua veste di Sindaco, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.-

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
f.to GIOVANNA PIUBELLO

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to ELISA CONFORTO



Oggetto: *URBANISTICA: Piano Urbanistico Attuativo per insediamenti produttivi denominato "CA' DELLA GUARDIA" comparto "Immobil Tre s.r.l. - Immer s.r.l. - Società semplice Agricola S.S. di Molinarolo Angelo" - Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. 11/2004*

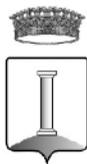
LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che;

- il Comune di Colognola è dotato del P.A.T.I. (Piano Assetto Territorio Intercomunale), approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 06/12/2007 e ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 con deliberazione della Giunta Regionale n. 4152 del 18/12/2007, pubblicato sul B.U.R. il 22/01/2008;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 23/12/2019, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la 1a variante al P.A.T.I. in adeguamento alla Legge regionale del Veneto n. 14/2017;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 28/09/2020, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la 2a variante al P.A.T.I. attinente all'adeguamento al P.T.C.P. limitatamente al territorio del Comune di Colognola ai Colli;

Rilevato, altresì, che, unitamente, il Comune di Colognola ai Colli è intervenuto con la stesura dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano degli Interventi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 12/4/2010;
- Variante n. 1 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 28/11/2011;
- Variante n. 2 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 19/09/2013;
- Variante n. 3 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 28/11/2014;
- Variante n. 4 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 02/09/2014;
- Variante n. 5 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 02/03/2015;
- Variante n. 6 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 02/03/2015;
- Variante n. 7 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 30/04/2015;
- Variante n. 8 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 20/07/2016;
- Variante n. 9 al Piano degli Interventi presentata al Consiglio Comunale in data 19/10/2015 nella seduta n. 38 e successivamente abbandonata da parte del richiedente per la procedura di accordo pubblico privato, recepita con deliberazione della Giunta Comunale del 15/03/2018, n. 30;
- Variante n. 10 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 17/10/2016;
- Variante n. 11 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 12/06/2017;
- Variante n. 12 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 29/12/2017;
- Variante n.13 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 17/10/2024;



- Variante n.14 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 02/03/2020;
- Variante n. 15 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 26/4/2023;
- Variante n. 17 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 17/10/2024;
- nella seduta del Consiglio Comunale n. 9 in data 28/04/2023 è stato presentato il documento del Sindaco per la procedura della Variante n. 16 al Piano degli Interventi;

Preso atto altresì:

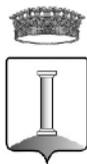
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 172 in data 23/12/2013, esecutiva, è stato approvato il Piano Urbanistico attuativo denominato "CA' DELLA GUARDIA" - Ditte: Società agricola semplice Molinarolo Angelo, Dal Colle s.p.a., Vandin Matilde, Gianello Gaetano, Zandomeneghi Maria Teresa e Zandomeneghi Gabriella;
- che il suddetto piano prevedeva lo sviluppo unitario dell'intera area interessata dall'area D2/6 e della Scheda di Piano Norma n. 6, il tutto all'interno dell'ATO 11B mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, contemplando oltre a tutte le infrastrutture e disposizioni normative dell'ambito di proprietà privata, anche la realizzazione di una rotatoria di innesto alla Strada Regionale (S.R.) n. 11 a servizio della nuova zona produttiva prospiciente della strada regionale stessa;
- che l'intervento prevedeva, altresì, l'utilizzo di aree di proprietà comunale catastalmente individuate al foglio 28°, parte del mappale n. 2 e parte del mappale n. 289, per una superficie complessiva di mq 2592, così come riassunte nella tavola progettuale n. 1, presentata dagli istanti nella richiesta di variante al PUA al fine della completa realizzazione della rotatoria stradale sulla S.R. n. 11;
- che le ditte Immobil Tre s.r.l. unitamente alla ditta Imer s.r.l. e Azienda Agricola Molinarolo S.S. hanno presentato in data 20/04/2021, prot. 6300-6301, la richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo relativamente alla scheda di piano norma n. 6 di cui al vigente Piano degli Interventi, per una superficie di mq 30.0000;
- che le predette società istanti hanno, inoltre, richiesto l'utilizzo di una ulteriore area mediante la modifica del perimetro della superficie del PUA di cui alla Scheda di Piano Norma n. 6 del vigente Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 8 bis della Legge della Regione Veneto n. 11/2004 e s.m.i. entro il limite del 10% delle aree, così come meglio identificata nelle tavole di progetto presentate nella richiesta di variante al PUA;

Considerato che con deliberazione di Giunta Comunale n. 172 in data 20/11/2023, esecutiva, è stata adottata la variante al Piano urbanistico per il comparto inerente l'area facente parte della Scheda Norma n. 6;

Atteso che il Piano Urbanistico denominato "Ca' Della Guardia" composto dalla deliberazione di adozione e di tutti gli elaborati è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'ente sezione "Amministrazione trasparente" ed è stato depositato in libera visione al pubblico in data 23/02/2024, e ripubblicato a seguito degli intervenuti pareri favorevoli degli Enti competenti in data 02/10/2024;

Atteso che il PUA sopradescritto è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola SN di *aggiornamento* delle ditte richiedenti del Piano Urbanistico Attuativo "Ca' della Guardia" lungo la Strada Regionale n. 11 in località Colomba prot. 14855 del 27/09/2023;
- Tav.1-Estratti-e-planimetria-attuale prot. 14855 in data 27/9/2023;
- Tav.2-Planimetria-stato-attuale - prot. 7279 in data 9/5/2023;



- Tav.3-Dimensionamento e progetto planivolumetrico - prot. 7278 in data 9/5/2023;
- Tav.4-Fognatura acque bianche e nere prot. 7279 in data 9/5/2023;
- Tav.5-Rete-acquedotto-e-gasdotta prot.7279 in data 9/5/2023;
- Tav.6-Rete-Enel-e-telefonia prot. 7279 in data 9/5/2023;
- Tav.7-Illuminazione-pubblica prot. 7279 in data 9/5/2023;
- Tav.8-sezioni-stradali prot. 7278 in data 9/5/2023;
- Tav.9-sezioni-generaliterreno prot. 7279 in data 9/5/2023;
- Tav.10-Adempimento-L.13-e-segnaletica-stradale prot. 7279 in data 9/5/2023;
- Tav.11-Particolare-Incrocio prot. 7279 in data 9/5/2023;
- Allegato-A Relazione Tecnica aggiornata trasmessa con mail in data 6/10/2023;
- Allegato-B Norme Tecniche Di Attuazione trasmessa con mail in data 6/10/2023;
- Allegato-C Schema Di Convenzione prot. 14855 in data 27/9/2023
- Allegato-D Capitolato Estimativo – prot. 6301 in data 20/4/2021;
- Allegato-E Capitolato Estimativo rotonda di innesto con S.R. 11 prot.6300 in data 20/4/2021;
- Allegato-F Documentazione Fotografica – prot. 6301 in data 20/4/2021;
- Allegato-G Piano Particolare Nuova Rotatoria – prot. 6301 in data 20/4/2021;
- Allegato-H Prontuario Mitigazione Ambientale – prot. 6300 in data 20/4/2021;
- Allegato-I Relazione adempimento Legge 13/89 – prot. 6300 in data 20/4/2021;
- Concessione Veneto Strade n. 5807/22 rilasciata in data 22/03/2023 con prescrizioni, pervenuta in data 09/05/2023 prot. 7278;
- Parere-Acque-Veronesi-del-12.12.2022 - prot. 7279 del 9/5/2023;
- Parere-Autostrade 40712e-GC - prot. 7279 del 9/5/2023;
- Parere-GAS-0397-I-2022Parere-Tecnico - prot. 7279 del 9/5/2023;
- Parere-Idraulico-Consorzio-APV - prot. 7278 del 9/5/2023;
- Parere-MIT-SVCA. REGISTRO-UFFICIALE.2021.0030235 - prot. 7279 del 9/5/2023;
- Relazione Geologica - prot. 7279 del 9/5/2023;
- Tavola nuova illuminazione pubblica - Relazione tecnica IP – prot. 11108 del 17/7/2023;
- Concessione Idraulica Alta Pianura Veneta - prot. 13174 in data 24/8/2023;
- attestazione di microzonazione sismica prot. 17663 del 13/11/2023;

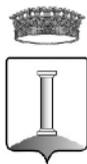
Considerato che a seguito dell'adozione, tutta la documentazione è stata sottoposta alla valutazione della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ed alla valutazione della microzonazione sismica di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01, ed è stato richiesto il rilascio del parere urbanistico da parte della Soprintendenza, ed infine è stato richiesto il rilascio del parere paesaggistico da parte della Provincia;

Visto il parere con prescrizioni espresso dalla Regione Veneto – Area Tutela e Sicurezza del Territorio - Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso U.O VAS, VINCA e NUVV in data 29/5/2024 prot. 0259751 (allegato "A") pervenuta in data 30/5/2024 prot. 8581;

Vista l'Autorizzazione paesaggistica con prescrizioni, rilasciata dalla Provincia di Verona con Determinazione n. 2642 del 29/08/2024 (allegato "B") pervenuta in data 30/8/2024 prot. 13364;

Vista la nota con prescrizioni rilasciata dal Ministero della Cultura – Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza in data 30/05/2024 prot. 16268 (allegato "C") pervenuta in data 8/7/2024 prot. 10730;

Visto il parere di competenza ai sensi della D.G.R. n. 1572/2013, della DGR n. 899/2019, della DGR n. 1381/2021 e dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 espresso con prescrizioni dalla Regione Veneto – Area Tutela e Sicurezza del Territorio in data 17/07/2024 prot. 0357399 (allegato "D") pervenuta in data 19/9/2024 prot. 14527 e visto il parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 espresso



dall' U.O. Genio Civile di Verona con nota prot. 0483476 del 19/09/2024 (allegato "E") pervenuto in data 19/9/2024 prot. 14527;

Visto il parere urbanistico rilasciato da parte della Soprintendenza ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 in data 19/01/2024 prot. 1728, pervenuto in data 24/01/2024 prot. n. 1252 (allegato "F");

Considerato che nel corso del termine previsto per la presentazione delle osservazioni ed oltre il suddetto termine, sono pervenute n. due (2) osservazioni, entrambe sottoscritte dal progettista del piano stesso, arch. Maurizio Mazzon, rispettivamente in data 25/3/2024, prot. 4704 (allegato "G"), composta da due punti e in data 8/5/2024, prot. 7084 (allegato "H"), di seguito riportate:

A) osservazione pervenuta in data 25/03/2024 prot. 4704 (allegato "G") la quale è suddivisa in due parti che di seguito si riportano:

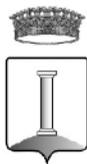
- punto n. 1, riportato integralmente di seguito, nel quale viene richiesta la modifica del parametro urbanistico relativo alla distanza dai confini:

"Nell'allegato B "Norme Tecniche Operative", il paragrafo "Norme Edilizie" prevede:

<i>Rapporto di copertura max ammesso</i>	<i>60% della superficie fondiaria</i>
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	<i>ml 13,00</i>
<i>Distanza minima dal confine stradale</i>	<i>come da Nuovo Codice della Strada D.Lgs.285/1992, DPR 495/1992 e DM 1444/1968</i>
<i>Distanza minima dai confini</i>	<i>h/2 e comunque non inferiore a ml 5,00</i>
<i>Distanza minima dai fabbricati</i>	<i>minimo ml 10,00</i>

Si chiede che per la distanza minima dai confini sia inserita la possibilità di costruire sul confine con autorizzazione del confinante come da scheda proposta:

<i>Rapporto di copertura max ammesso</i>	<i>60% della superficie fondiaria</i>
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	<i>ml 13,00</i>
<i>Distanza minima dal confine stradale</i>	<i>come da Nuovo Codice della Strada D.Lgs.285/1992, DPR 495/1992 e DM 1444/1968</i>
<i>Distanza minima dai confini</i>	<i>h/2 e comunque non inferiore a ml 5,00</i> <i>edificazione sul confine con autorizzazione del confinante</i>
<i>Distanza minima dai fabbricati</i>	<i>minimo ml 10,00</i>



- punto n. 2, che di seguito si riporta integralmente, nel quale viene richiesta la modifica dell'art. 11 dello schema di Convenzione Urbanistica allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 172 del 20/11/2023 relativa all'adozione del Piano stesso:

"Si chiede che la convenzione edilizia all'art. 11 "Permessi di Costruire e Certificati di Agibilità" che prevede:

ARTICOLO 11 – PERMESSI DI COSTRUIRE E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.
Il Responsabile dell'area edilizia privata del Comune di Colognola ai Colli rilascerà i
Permessi a Costruire relativi agli edifici, agli aventi titolo, nel rispetto della vigente
normativa e di quanto previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo, una volta
che siano iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione. Il certificato di agibilità sarà
rilasciato all'avvenuto collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste
all'interno dell'ambito di intervento compresa la rotatoria. inserire integrazione
Gli impianti del gas metano e di acquedotto potranno essere messi in esercizio dal
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI (o Enti gestori) prima del collaudo laddove siano
state eseguite, con esito positivo, le prove di pressione e il Direttore Lavori attesti,
sotto la propria responsabilità, la regolare esecuzione delle opere.

nel punto sopra indicato in rosso, sia integrato con la seguente dicitura:

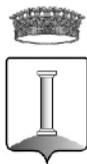
- *Nel caso in cui l'iter burocratico per il Collaudo di cui all'art. 9 "Collaudo", non fosse ancora ultimato, per ritardi non dovuti alla ditta proponente, il certificato di agibilità potrà essere rilasciato purché il Direttore Lavori, sotto la propria responsabilità, attesti la regolare esecuzione delle opere."*

B) l'osservazione pervenuta in data 8/5/2024 prot. 7084 (allegato "H") la quale richiede l'inserimento dell'attività di logistica tra le destinazioni d'uso previste dal Piano Urbanistico Attuativo e la relativa modifica dell'art. 11 dello Schema di Convenzione Urbanistica allegato la Delibera di Giunta Comunale n. 172 del 23/11/2023 di Adozione del PUA :

"In relazione alla destinazione d'uso prevista dal Piano Urbanistico "Ca della Guardia", premesso che:

- l'allegato B "Norme Tecniche Operative" al Piano Urbanistico Attuativo "Ca della Guardia" prevede che "l'edificazione all'interno del Piano Urbanistico Attuativo "Ca della Guardia" seguirà le norme generali previste dalla pianificazione urbanistica del comune di Colognola ai Colli, in particolare le Norme Tecniche relative alla Scheda di Piano Norma n. 6 denominata area produttiva "Colomba 2008" e le presenti Norme di Attuazione";

- la Scheda di Piano Norma n. 6 denominata area produttiva "Ca Colomba 2008", indica – comedi seguito rappresentato – che la destinazione d'uso dell'area è "industria e artigianato":



PARAMETRI URBANISTICI

superficie territoriale (s.t.)	30.000 mq
rapporto di copertura max ammesso	60% della superficie del lotto
distanza dalle strade	come da Nuovo Codice della Strada D.Lgs.285/1992, DPR 495/1992 e DM 1444/1968
distanza minima dai confini	h/2 e comunque non inferiore a 5 m
distanza minima dai fabbricati	minimo 10 m
Destinazione d'uso	Industria e artigianato

- in coerenza con la suddetta previsione di cui alla Scheda di Piano Norma n. 6, il paragrafo "Destinazioni d'uso" del predetto allegato B "Norme Tecniche Operative", prevede: "nella Scheda di Piano Norma n. 6 denominata area produttiva "Colomba 2008" è ammessa la realizzazione di edifici a destinazione produttiva industriale e artigianale che dovranno rispettare i parametri urbanistici della zona",

considerato altresì che:

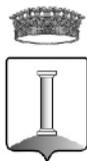
- il Piano Urbanistico in oggetto è finalizzato alla realizzazione, sull'area di interesse, di parte di un complesso Immobiliare da destinare ad attività produttiva di natura logistica, comprendente, inter alia, le attività, anche per conto di terzi, di deposito e custodia, ricezione, assemblaggio e disassemblaggio, smistamento, confezionamento, carico, scarico, gestione di magazzino nonché consegna di pacchi e qualsiasi altra attività correlata.

Tutto quanto precede premesso e considerato, si chiede di:

(i) confermare che l'attività logistica, come sopra descritta: (a) ricada all'interno della destinazione d'uso produttiva, in particolare nella categoria "industria e artigianato"; e, pertanto, nel rispetto dell'art. 100 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, (b) sia consentita dal Piano Urbanistico in oggetto, senza necessità di garantire eventuali standard aggiuntivi ulteriori rispetto a quelli già previsti dal medesimo Piano Attuativo;

(ii) indicare espressamente l'attività logistica (come sopra descritta), quale destinazione d'uso da insediare nell'area, nelle schede di cui, rispettivamente, a pag. 1 dell'allegato B "Norme Tecniche Operative" al Piano Urbanistico Attuativo e a pag. 2 dell'allegato A "Relazione Tecnica" al medesimo Piano (la scheda, di analogo contenuto sia per l'allegato A, che per l'allegato B al Piano Urbanistico Attuativo, viene di seguito riportata nella versione aggiornata con la modifica proposta in grassetto):

<i>Rapporto di copertura max ammesso</i>	<i>60% della superficie fondiaria</i>
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	<i>ml 13,00</i>
<i>Distanza minima dal confine stradale</i>	<i>come da Nuovo Codice della Strada D.Lgs.285/1992, DPR 495/1992 e DM 1444/1968</i>
<i>Distanza minima dai confini</i>	<i>h/2 e comunque non inferiore a ml 5,00 edificazione sul confine con autorizzazione del confinante [cfr. modifica richiesta con</i>



	<i>Osservazione n. 1 del 22 marzo 2024]</i>
<i>Distanza minima dai fabbricati</i>	<i>minimo ml 10,00</i>
Destinazione d'uso	Industriale ed artigianale (comprensiva dell'attività logistica)

(iii) *modificare ed integrare l'articolo della 11 (rubricato "Permessi di costruire e certificato di agibilità") dell'allegato C "Schema di Convenzione" al Piano Urbanistico Attuativo come di seguito (integrazioni e modifiche in grassetto e carattere barrato):*

*"Il Responsabile dell'area edilizia privata del Comune di Colognola ai Colli, **nel rispetto della vigente normativa e di quanto previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo**, rilascerà agli **aventi titolo** i Permessi a Costruire relativi agli edifici, ~~agli aventi titolo~~, **privati, destinati ad attività industriale ed artigianale di natura logistica, come tale comprendente, inter alia, le attività, anche per conto di terzi, di deposito e custodia, ricezione, assemblaggio e disassemblaggio, smistamento, confezionamento, carico, scarico, gestione di magazzino nonché consegna di pacchi e qualsiasi altra attività correlata**, nel rispetto della ~~vigente normativa e di quanto previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo~~, una volta che siano iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione. Il certificato di agibilità sarà rilasciato all'avvenuto collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste all'interno dell'ambito di intervento compresa la rotatoria.*

Gli impianti del gas metano e di acquedotto potranno essere messi in esercizio dal COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI (o Enti gestori) prima del collaudo laddove siano state eseguite, con esito positivo, le prove di pressione e il Direttore Lavori attesti, sotto la propria responsabilità, la regolare esecuzione delle opere".

Considerato che sulle osservazioni pervenute, l'ufficio tecnico comunale – edilizia privata - ha espresso il proprio parere favorevole all'accoglimento delle stesse come rappresentato dall'allegato ("I");

Atteso che il suddetto ufficio edilizia privata ha ritenuto di dover modificare lo Schema della Convenzione Urbanistica limitatamente agli articoli n. 2 e n. 12, secondo quanto segue:

- inserire al termine del comma 1 dell'art. 2 quanto segue: *"in conformità alle tavole approvate"*;
- sostituire il secondo comma dell'art. 12 con quanto segue: *"Qualora vengano riscontrate difformità il suddetto responsabile diffida le DITTE PROPONENTI ad adeguarsi agli obblighi contrattuali. In caso di ulteriore inadempimento il responsabile provvederà secondo quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 8"*;

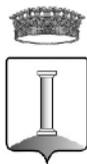
Valutato pertanto il presente Piano Attuativo denominato "CA' DELLA GUARDIA" meritevole di approvazione;

Vista la L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i.;

Visto il Regolamento delle garanzie nelle Convenzioni Urbanistiche, approvato con DCC n. 41 del 15/09/2011;

Acquisito il solo parere di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, I comma, del D.Lgs 267/2000 atteso che il presente provvedimento non ha effetti diretti, né indiretti sulla situazione economica



finanziaria e patrimoniale dell'ente, il quale sottoscritto digitalmente a norma di legge, è allegato alla presente per farne parte integrante, formale e sostanziale;

PROPONE

- 1) le premesse costituiscono parte integrante, formale e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di esprimere il seguente parere sulle osservazioni presentate dal progettista incaricato come di seguito riportato:

sul punto n. 1 dell'osservazione pervenuta in data 25/03/2024 prot. 4704 (allegato "F"), che si riporta di seguito, nel quale viene richiesta la modifica del parametro urbanistico relativo alla distanza dai confini:

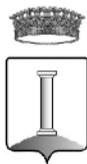
"Nell'allegato B "Norme Tecniche Operative", il paragrafo "Norme Edilizie" prevede:

<i>Rapporto di copertura max ammesso</i>	<i>60% della superficie fondiaria</i>
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	<i>ml 13,00</i>
<i>Distanza minima dal confine stradale</i>	<i>come da Nuovo Codice della Strada D.Lgs.285/1992, DPR 495/1992 e DM 1444/1968</i>
<i>Distanza minima dai confini</i>	<i>h/2 e comunque non inferiore a ml 5,00</i>
<i>Distanza minima dai fabbricati</i>	<i>minimo ml 10,00</i>

Si chiede che per la distanza minima dai confini sia inserita la possibilità di costruire sul confine con autorizzazione del confinante come da scheda proposta:

<i>Rapporto di copertura max ammesso</i>	<i>60% della superficie fondiaria</i>
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	<i>ml 13,00</i>
<i>Distanza minima dal confine stradale</i>	<i>come da Nuovo Codice della Strada D.Lgs.285/1992, DPR 495/1992 e DM 1444/1968</i>
<i>Distanza minima dai confini</i>	<i>h/2 e comunque non inferiore a ml 5,00</i> <i>edificazione sul confine con autorizzazione del confinante</i>
<i>Distanza minima dai fabbricati</i>	<i>minimo ml 10,00</i>

L'amministrazione esprime il proprio parere favorevole all'accoglimento



sul punto n. 2 dell'osservazione pervenuta in data 25/03/2024 prot. 4704 (allegato "F"), che di seguito si riporta integralmente, nel quale viene richiesta la modifica dell'art. 11 dello schema di Convenzione Urbanistica allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 172 del 20/11/2023 relativa all'adozione del Piano stesso:

"Si chiede che la convenzione edilizia all'art. 11 "Permessi di Costruire e Certificati di Agibilità" che prevede:

ARTICOLO 11 – PERMESSI DI COSTRUIRE E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.
Il Responsabile dell'area edilizia privata del Comune di Colognola ai Colli rilascerà i
Permessi a Costruire relativi agli edifici, agli aventi titolo, nel rispetto della vigente
normativa e di quanto previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo, una volta
che siano iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione. Il certificato di agibilità sarà
rilasciato all'avvenuto collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste
all'interno dell'ambito di intervento compresa la rotatoria. inserirne integrazione
Gli impianti del gas metano e di acquedotto potranno essere messi in esercizio dal
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI (o Enti gestori) prima del collaudo laddove siano
state eseguite, con esito positivo, le prove di pressione e il Direttore Lavori attesti,
sotto la propria responsabilità, la regolare esecuzione delle opere.

nel punto sopra indicato in rosso, sia integrato con la seguente dicitura:

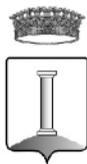
- *Nel caso in cui l'iter burocratico per il Collaudo di cui all'art. 9 "Collaudo", non fosse ancora ultimato, per ritardi non dovuti alla ditta proponente, il certificato di agibilità potrà essere rilasciato purché il Direttore Lavori, sotto la propria responsabilità, attesti la regolare esecuzione delle opere."*

L'amministrazione esprime il proprio parere favorevole all'accoglimento;

sull'osservazione pervenuta in data 8/5/2024 prot. 7084 (allegato "G") la quale richiede l'inserimento dell'attività di logistica tra le destinazioni d'uso previste dal Piano Urbanistico Attuativo e la relativa modifica dell'art. 11 dello Schema di Convenzione Urbanistica allegato la Delibera di Giunta Comunale n. 172 del 23/11/2023 di Adozione del PUA :

"In relazione alla destinazione d'uso prevista dal Piano Urbanistico "Ca della Guardia", premesso che:

- *l'allegato B "Norme Tecniche Operative" al Piano Urbanistico Attuativo "Ca della Guardia" prevede che "l'edificazione all'interno del Piano Urbanistico Attuativo "Ca della Guardia" seguirà le norme generali previste dalla pianificazione urbanistica del comune di Colognola ai Colli, in particolare le Norme Tecniche relative alla Scheda di Piano Norma n. 6 denominata area produttiva "Colomba 2008" e le presenti Norme di Attuazione";*
- *la Scheda di Piano Norma n. 6 denominata area produttiva "Ca Colomba 2008", indica – come di*



seguito rappresentato – che la destinazione d’uso dell’area è “industria e artigianato”:

PARAMETRI URBANISTICI

superficie territoriale (s.t.)	30.000 mq
rapporto di copertura max ammesso	60% della superficie del lotto
distanza dalle strade	come da Nuovo Codice della Strada D.Lgs.285/1992, DPR 495/1992 e DM 1444/1968
distanza minima dai confini	h/2 e comunque non inferiore a 5 m
distanza minima dai fabbricati	minimo 10 m
Destinazione d'uso	industria e artigianato

- in coerenza con la suddetta previsione di cui alla Scheda di Piano Norma n. 6, il paragrafo “Destinazioni d’uso” del predetto allegato B “Norme Tecniche Operative”, prevede: *“nella Scheda di Piano Norma n. 6 denominata area produttiva “Colomba 2008” è ammessa la realizzazione di edifici a destinazione produttiva industriale e artigianale che dovranno rispettare i parametri urbanistici della zona”,*

considerato altresì che:

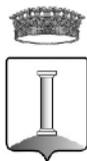
- il Piano Urbanistico in oggetto è finalizzato alla realizzazione, sull’area di interesse, di parte di un complesso Immobiliare da destinare ad attività produttiva di natura logistica, comprendente, *inter alia*, le attività, anche per conto di terzi, di deposito e custodia, ricezione, assemblaggio e di assemblaggio, smistamento, confezionamento, carico, scarico, gestione di magazzino nonché consegna di pacchi e qualsiasi altra attività correlata.

Tutto quanto precede premesso e considerato, si chiede di:

(iv) confermare che l’attività logistica, come sopra descritta: (a) ricada all’interno della destinazione d’uso produttiva, in particolare nella categoria “industria e artigianato”; e, pertanto, nel rispetto dell’art. 100 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, (b) sia consentita dal Piano Urbanistico in oggetto, senza necessità di garantire eventuali standard aggiuntivi ulteriori rispetto a quelli già previsti dal medesimo Piano Attuativo;

(v) indicare espressamente l’attività logistica (come sopra descritta), quale destinazione d’uso da insediare nell’area, nelle schede di cui, rispettivamente, a pag. 1 dell’allegato B “Norme Tecniche Operative” al Piano Urbanistico Attuativo e a pag. 2 dell’allegato A “Relazione Tecnica” al medesimo Piano (la scheda, di analogo contenuto sia per l’allegato A, che per l’allegato B al Piano Urbanistico Attuativo, viene di seguito riportata nella versione aggiornata con la modifica proposta in grassetto):

Rapporto di copertura max ammesso	60% della superficie fondiaria
Altezza massima dei fabbricati	ml 13,00
Distanza minima dal confine stradale	come da Nuovo Codice della Strada D.Lgs.285/1992, DPR 495/1992 e DM 1444/1968



Distanza minima dai confini	h/2 e comunque non inferiore a ml 5,00 edificazione sul confine con autorizzazione del confinante [cfr. <i>modifica richiesta con Osservazione n. 1 del 22 marzo 2024</i>]
Distanza minima dai fabbricati	minimo ml 10,00
Destinazione d'uso	Industriale ed artigianale (comprensiva dell'attività logistica)

(vi) modificare ed integrare l'articolo della 11 (rubricato "Permessi di costruire e certificato di agibilità") dell'allegato C "Schema di Convenzione" al Piano Urbanistico Attuativo come di seguito (integrazioni e modifiche in grassetto e carattere ~~barrato~~):

*"Il Responsabile dell'area edilizia privata del Comune di Colognola ai Colli, nel rispetto della vigente normativa e di quanto previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo, rilascerà agli aventi titolo i Permessi a Costruire relativi agli edifici, agli aventi titolo, **privati, destinati ad attività industriale ed artigianale di natura logistica, come tale comprendente, inter alia, le attività, anche per conto di terzi, di deposito e custodia, ricezione, assemblaggio e di assemblaggio, smistamento, confezionamento, carico, scarico, gestione di magazzino nonché consegna di pacchi e qualsiasi altra attività correlata, nel rispetto della vigente normativa e di quanto previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo, una volta che siano iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione. Il certificato di agibilità sarà rilasciato all'avvenuto collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste all'interno dell'ambito di intervento compresa la rotatoria.***

Gli impianti del gas metano e di acquedotto potranno essere messi in esercizio dal COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI (o Enti gestori) prima del collaudo laddove siano state eseguite, con esito positivo, le prove di pressione e il Direttore Lavori attesti, sotto la propria responsabilità, la regolare esecuzione delle opere".

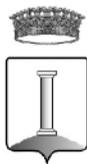
L'amministrazione esprime il proprio parere favorevole all'accoglimento;

3) di apportare le seguenti modifiche agli art. 2 e 12 dello Schema di Convenzione Urbanistica come di seguito riportato:

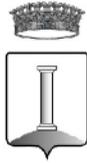
- inserendo al termine del comma 1 dell'art. 2 quanto segue: *"in conformità alle tavole approvate"*;
- sostituendo il secondo comma dell'art. 12 con quanto di seguito riportato *"Qualora vengano riscontrate difformità il suddetto responsabile diffida le DITTE PROPONENTI ad adeguarsi agli obblighi contrattuali. In caso di ulteriore inadempimento il responsabile provvederà secondo quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 8"*;

4) su richiesta delle ditte Immobil Tre s.r.l., Immer s.r.l. e Azienda Agricola Molinarolo S.S. di approvare la variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato "CA' DELLA GUARDIA" adottata con deliberazione della Giunta Comunale n. 172 in data 20/11/2023, a norma dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/2004, relativamente al comparto D2/6 - Scheda Norma n. 6, la quale è composta da tutti gli elaborati redatti dall'Arch. Maurizio Mazzon di seguito riportati che fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- Tavola SN di *aggiornamento* delle ditte richiesti del Piano Urbanistico Attuativo "Cà della Guardia" lungo la Strada Regionale n. 11 in località Colomba prot. 14855 del 27/09/2023;
- Tav.1-Estratti-e-planimetria-attuale prot. 14855 in data 27/9/2023;



- Tav.2-Planimetria-stato-attuale - prot. 7279 in data 9/5/2023;
 - Tav.3-Dimensionamento e progetto planivolumetrico - prot. 7278 in data 9/5/2023;
 - Tav.4-Fognatura acque bianche e nere prot. 7279 in data 9/5/2023;
 - Tav.5-Rete-acquedotto-e-gasdotta prot.7279 in data 9/5/2023;
 - Tav.6-Rete-Enel-e-telefonia prot. 7279 in data 9/5/2023;
 - Tav.7-Illuminazione-pubblica prot. 7279 in data 9/5/2023;
 - Tav.8-sezioni-stradali prot. 7278 in data 9/5/2023;
 - Tav.9-sezioni-generaliterreno prot. 7279 in data 9/5/2023;
 - Tav.10-Adempimento-L.13-e-segnalatica-stradale prot. 7279 in data 9/5/2023;
 - Tav.11-Particolare-Incrocio prot. 7279 in data 9/5/2023;
 - Allegato-A Relazione Tecnica aggiornata trasmessa con mail in data 6/10/2023;
 - Allegato-B Norme Tecniche Di Attuazione trasmessa con mail in data 6/10/2023;
 - Allegato-D Capitolato Estimativo – prot. 6301 in data 20/4/2021;
 - Allegato-E Capitolato Estimativo rotonda di innesto con S.R. 11 prot.6300 in data 20/4/2021;
 - Allegato-F Documentazione Fotografica – prot. 6301 in data 20/4/2021;
 - Allegato-G Piano Particolare Nuova Rotatoria – prot. 6301 in data 20/4/2021;
 - Allegato-H Prontuario Mitigazione Ambientale – prot. 6300 in data 20/4/2021;
 - Allegato-I Relazione adempimento Legge 13/89 – prot. 6300 in data 20/4/2021;
 - Concessione Veneto Strade n. 5807/22 rilasciata in data 22/03/2023 con prescrizioni, pervenuta in data 09/05/2023 prot. 7278;
 - Parere-Acque-Veronesi-del-12.12.2022 - prot. 7279 del 9/5/2023;
 - Parere-Autostrade 40712e-GC - prot. 7279 del 9/5/2023;
 - Parere-GAS-0397-I-2022Parere-Tecnico - prot. 7279 del 9/5/2023;
 - Parere-Idraulico-Consorzio-APV - prot. 7278 del 9/5/2023;
 - Parere-MIT-SVCA. REGISTRO-UFFICIALE.2021.0030235 - prot. 7279 del 9/5/2023;
 - Relazione Geologica - prot. 7279 del 9/5/2023;
 - Tavola nuova illuminazione pubblica - Relazione tecnica IP – prot. 11108 del 17/7/2023;
 - Concessione Idraulica Alta Pianura Veneta - prot. 13174 in data 24/8/2023;
 - attestazione di microzonazione sismica prot. 17663 del 13/11/2023;
- 5) di approvare le modifiche allo schema di Convenzione, accogliendo le modifiche richieste sia dalle ditte Immobil Tre s.r.l., Immer s.r.l. e Azienda Agricola Molinarolo S.S., a mezzo del loro progettista Arch. Maurizio Mazzon, sia quelle proposte dall'ufficio tecnico comunale – edilizia privata, così come sopra indicate e di allegare alla presente lo schema di convenzione così come sopra modificato per farne parte integrante, formale e sostanziale (Allegato "Convenzione");
- 6) di stabilire che il Piano di cui sopra al fine della sua approvazione dovrà tenere conto di tutte le prescrizioni contenute nei pareri, di cui agli allegati "A" "B" "C" "D" "E" "F" allegati alla presente per farne parte integrante, formale e sostanziale;
- 7) di incaricare il Responsabile dell'Area Edilizia Privata alla stipula e alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;
- 8) di precisare che, ai sensi dell'art. 20, comma 8, della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., la presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo entrerà in vigore trascorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio on-line del provvedimento di approvazione;
- 9) di demandare al Responsabile dell'area edilizia privata l'adozione degli atti conseguenti e necessari all'attuazione del presente provvedimento.



LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione favorevole ed unanime espressa nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

di approvare integralmente la proposta di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo.-

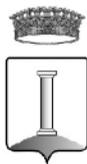
Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione favorevole ed unanime espressa nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.-



PARERE DI REGOLARITÀ DEL RESPONSABILE

ex artt. 49 e 147 bis D.Lgs. n. 267/2000

OGGETTO: **URBANISTICA: Piano Urbanistico Attuativo per insediamenti produttivi denominato "CA' DELLA GUARDIA" comparto "Immobil Tre s.r.l. - Immer s.r.l. - Società semplice Agricola S.S. di Molinarolo Angelo" - Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. 11/2004**

Regolarità tecnica

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del D.Lgs. n. 267/2000

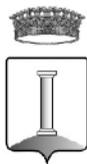
Sulla proposta di deliberazione sopra citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 parere Favorevole* di regolarità contabile.-

*per la motivazione indicata con nota:

Data 23-12-2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA
ROSSI MICHELE

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del D.Lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.;e norme collegate;
Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

n. 173 del 23-12-2024

OGGETTO: **URBANISTICA: Piano Urbanistico Attuativo per insediamenti produttivi denominato "CA' DELLA GUARDIA" comparto "Immobil Tre s.r.l. - Immer s.r.l. - Società semplice Agricola S.S. di Molinarolo Angelo" - Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. 11/2004**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia del presente atto è conforme all'originale e pubblicata all'albo pretorio on-line del Comune dal 27-12-2024 al 11-01-2025 con numero di registrazione 996.-

Dalla Sede Comunale li 27-12-2024

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

nominativo indicato nel certificato di firma digitale

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate