



## COMUNE DI ZEVIO

Provincia di Verona

Sede: Via Ponte Perez n. 2, 37059 Zevio - Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00660750233

Tel. 045/6068411 - fax 045/6050029 - e-mail: [comunedizevio@comune.zevio.vr.it](mailto:comunedizevio@comune.zevio.vr.it)

Sito internet: <https://comune.zevio.vr.it>



Pratica SUAP n. 2350

### CONFERENZA DI SERVIZI SIMULTANEA E SINCRONA VERBALE E DETERMINAZIONE CONCLUSIVA

ai fini dell'eventuale approvazione di Variante Urbanistica ai sensi degli artt. 4 della L.R. 55/2012 ed 8 del D.P.R. 160/2010, mediante conferenza di servizi di cui ai sensi dell'art. 14 e seg. della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

**Procedimento SUAP - FIGURA 11 srl**

#### PREMESSO

- che in data 19.11.2021 con prot. n 2176/SUAP, 2177/SUAP e 2178/SUAP, integrata in data 22.11.2021 con prot. n. 2197/SUAP e in data 24.11.201 con prot. n. 2212/SUAP del 24.11.2021 la ditta Figura 11 srl con sede in Milano Corso Garibaldi, 49 cod. fisc. 05090870964. La Ditta ha inoltrato istanza per la realizzazione di un fabbricato ad uso logistica, in conformità al PAT vigente ma in contrasto con la variante al P.A.T. adottato ed al P.I. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. n. 55/2012;
- che con nota prot. n. 2218/SUAP del 25.11.2021, inviata tramite PEC agli Enti interessati con pubblicazione all'Albo online, è stata indetta e convocata la conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14-ter della L. 241/90, presso la sede del Comune di Zevio- in via Ponte Perez 2. - il giorno 13.12.2021 alle ore 10,00;
- constatato che alla conferenza di servizi sono stati invitati i seguenti Enti:

REGIONE DEL VENETO - Unità Organizzativa ex Genio Civile di Verona

CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE

Azienda ULSS 9 – Scaligera

ARPAV VERONA

Comando Provinciale VV.F.

PROVINCIA DI VERONA Settore Viabilità/Strade - Settore Ecologia/Ambiente

Struttura Territoriale ANAS S.p.A.

GIGAS RETE Spa

E - DISTRIBUZIONE S.P.A.

ACQUE VERONESI SCARL

TELECOM

COMUNE DI ZEVIO - Ufficio Ecologia – Polizia Locale – Urbanistica edilizia

oltre alla Ditta interessata ed al progettista incaricato;

In data 13.12.2021, alle ore 10.00, presso la sede comunale come sopra individuata il vice Sindaco Bottacini Gabriele, giusta delega prot. n. 24514 del 13.12.2021 assume la presidenza della conferenza indetta e l'ing. Paolo Vangelista, responsabile unico del procedimento SUAP, assume le funzioni di segretario e verbalizzante.

**CONSTATA** la presenza degli Enti rappresentati come di seguito specificato:

Comune di Zevio	Vice Sindaco, Bottacini Gabriele
GIGAS rete spa	Assistente Tecnico Simona Vicentini
E – distribuzione	Simone Banterle
Acque Veronesi	Ing. Piccioni Chiara, Geom ,Esposito Mario
ANAS	Bedendo Luigi, Militello Giuseppe
Ditta Figura 11 srl	Cordiali Angelo
Studio	Dott. De Franceschi, geom. Biguzzi Lorenzo

Sono altresì presenti il sig. Chemin Palma Marcello

**CONSTATATO** che risultano assenti i sottoelencati Enti anche se regolarmente convocati come sopra citato:

- REGIONE DEL VENETO - Unità Organizzativa ex Genio Civile di Verona, che con nota n. 569875 del 6.12.2021, acquisita nella stessa data al protocollo comunale col n. 24129, ha evidenziato la non necessità di espressione di parere nel merito del progetto presentato in quanto sarà sufficiente la valutazione del Consorzio di Bonifica Veronese, per gli effetti e disposizioni della legge regionale 11.2004 vi è l'obbligo da parte del Genio civile vi è l'obbligo di esprimersi in materia di invarianza idraulica , si ritiene che la nota pervenuta non specifica tali aspetti e quindi ai sensi e per gli effetti della legge 241/90 art. 14 ter comma 7, si intende acquisito, con il presente verbale, il parere favorevole da parte dell'Area Tutela e Sicurezza del Territorio della Regione Veneto
- CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE
- Azienda ULSS 9 – Scaligera
- ARPAV VERONA
- Comando Provinciale VV.F.
- PROVINCIA DI VERONA Settore Viabilità/Strade - Settore Ecologia/Ambiente
- TELECOM

**PRESO ATTO** che in atti, alla data odierna, non risultano pervenuti pareri

**PRESO ATTO** *altresì* che, in data 2.12.2021 con n. 2282 di protocollo, l'U.O. Sviluppo e controllo del territorio e delle attività ha richiesto una integrazione documentale a seguito di istruttoria; il progettista incaricato ha provveduto in data 9.12.2021 a riscontrare la richiesta con prot. 2332, 2333, 2334 e 2335/SUAP e si è provveduto alla pubblicazione sul portale di tutti gli elaborati oggetto del presente procedimento adeguati alle richieste, indicazioni e prescrizioni pervenute fino a tale data, e che pertanto il progetto edilizio e la variante risultano composti dai seguenti elaborati:

## **PROGETTO DEFINITIVO**

Le modifiche sopra richieste hanno di fatto modificato molti degli elaborati protocollati, oltre a generare nuovi elaborati. Si riporta di seguito nuovo elenco, con le seguenti indicazioni:

- colore verde: tavole sostituite
- colore blu: tavole aggiuntive
- colore nero: elaborati non modificati

### **NAGR: documenti identità e verifica titolo e requisiti**

- ANAGR 01 - Procura speciale per presentazione
- ANAGR 02 - C.I. Cordioli Angelo
- ANAGR 03 - Visura camerale
- ANAGR 04 - Preliminare notarile Figura 11 - Pramafin
- ANAGR 05 - Delega di Chemin Marcello alla presentazione
- ANAGR 06 - Versamento diritti
- ANAGR 07 - C.I. Maestrello Marella

### **GEN: documenti generali**

GEN 01 - Relazione tecnica - Progetto Urbanistico, Opere Pubbliche e Progetto Edilizio

GEN 01a - Relazione tecnica integrativa

GEN 02 - Visure catastali

GEN 03 - 2045\_AllegatoD\_262869

GEN 04 - Schema di convenzione

### **URB: progetto urbanistico**

URB 01 - Estratto PAT vigente

URB 02 - Estratto PAT adottato

URB 03 - Estratto PI - vigente

URB 04 - Planimetria catastale - individuazione ambito di progetto

URB 04a - Planimetria catastale con individuazione aree pubbliche fuori ambito

URB 05 - Rilievo dello stato di fatto - documentazione fotografica

URB 06 - Schedatura urbanistica

URB 07 - Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)

URB 08 - Prontuario per la mitigazione ambientale

### **OOPP: opere pubbliche**

OOPP 01 - Parcheggi pubblici e strada di accesso

OOPP 02 - Segnaletica stradale

OOPP 03 - Allargamenti stradali

OOPP 04 - Progettazione del verde - tavola

OOPP 04a - Progettazione del verde - relazione

OOPP 05 - Pubblica illuminazione e colonnine di ricarica auto elettriche

OOPP 06 - Rete telefonia e dati

OOPP 07 - Elettrificazione, interrimento linea MT e cabina elettrica

OOPP 08 - Allacciamenti Fognatura e Acquedotto

OOPP 09 - Schema idraulico governo acque meteoriche

OOPP 10 - Relazione Geologica (gestione terre e rocce da scavo)

OOPP 11 - Relazione Geologica e Geotecnica

OOPP 12 - Capitolato e preventivo sommario di spesa

OOPP 13 - Studio del traffico

OOPP 14 - Rotatoria tra via Maffea e Via Euclide

OOPP 15 - Percorso Ambientale

**ED ARCH: edilizio - progetto architettonico**

ED ARC 01 - Planimetria

ED ARC 02 - PT-soppalco

ED ARC 03 - Copertura

ED ARC 04 - Uffici

ED ARC 04a - Uffici accessibilità

ED ARC 05 - Bagni magazzino e carica muletti

ED ARC 06 - Prospetti e sezioni

ED ARC 07 - Volumi tecnici

ED ARC 08 - Fognature

ED ARC 09 - Guardiania e recinzioni

ED ARC 10 - Manutenzioni in quota

ED ARC 10a - Manutenzioni in quota - relazione

ED ARC 11 - Relazione ai sensi del D.M. 26 Giugno 2015 (ex. L10/91)

ED ARC 12 - Dichiarazione barriere architettoniche

ED ARC 13 - Dichiarazione igienico-sanitaria

ED ARC 14 - Relazione Previsionale di impatto acustico

ED ARC 15 - ISTAT

ED ARC 16 - Foto-inserimenti

**ED IMP-E: edilizio - progetto impianto elettrico**

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-CI-01-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-OT-01-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-01-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-02-00-pt1

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-02-00-pt2

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-03-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-04-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-05-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-06-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-07-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-08-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-09-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-10-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-RT-01-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-01-FM-A

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-02-ILLUMINAZIONE-A

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-03-RIV.FUMI-A  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-04-FM-B  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-05-ILLUMINAZIONE-B  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-06-RIV.FUMI-B  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-07-FM-C  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-08-ILLUMINAZIONE-C  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-09-RIV.FUMI-C  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-10-FM-COPERTURA-A  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-11-FM-COPERTURA-B  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-12-FM-COPERTURA-C  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-13-UFFICI-PT  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-14-UFFICI-P1  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-15-ESTERNI  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-16-COPERTURA

**ED IMP-M: edilizio - progetto impianto meccanico**

ED IMP-M 21\_261-IM-RT-01-00  
ED IMP-M 21\_261-X-RT-01-00\_L10  
ED IMP-M 21\_261-X-RT-02-00\_fonti rinnovabili  
ED IMP-M 21\_261-Y-IM-SH-01-00  
ED IMP-M 21\_261-Y-IM-TV-ID-01-00  
ED IMP-M 21\_261-Y-IM-TV-ID-02-00  
ED IMP-M 21\_261-Y-IM-TV-TF-01-00

**ED VVF: edilizio - parere preventivo Vigili del Fuoco**

ED VVF 20\_261-PIN 1-2018\_valutazione Progetto  
ED VVF 20\_261-Procura Speciale  
ED VVF 21\_261-Z-VF-RT-01-00-rel tecnica  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-01-00-PLAN GEN  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-02-00-KEYPLAN  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-03-00-PLAN COMP 1-2  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-04-00-PLAN COMP 3-4  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-05-00-IDRANTI 1-2  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-06-00-IDRANTI 3-4  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-07-00-COPERTURA  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-08-00-PROP-SEZ  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-09-00-RETE ESTERNA  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-10-00-LOCALE POMPE  
ED VVF Attestato pagamento  
ED VVF CI Rossi  
ED VVF CI Cordioli

Parere legale

Le modifiche hanno riguardato:

- la proposizione di render dell'intervento per poter inserirlo visivamente nel contesto;
- la modifica della posizione dei volumi tecnici dei presidi antincendio al fine di regolarizzare forma dell'area destinata a verde di compensazione per consentirne una migliore fruibilità spostandoli in altra zona;
- l'integrazione del prontuario di mitigazione ambientale;
- la planimetria indicante le proprietà di soggetti pubblici contermini all'area in oggetto;
- la predisposizione del progetto preliminare con impegno di produrre il definitivo entro il termine di conclusione del procedimento in corso della rotonda da realizzare fuori ambito su via Euclide ed i collegamenti verdi ciclopedonali lungo la direttrice est-ovest con realizzazione a carico della ditta e scomputo delle somme dalla perequazione dovuta;
- la revisione del computo metrico e dello schema di convenzione:

Contestualmente la ditta ha integrato volontariamente la pratica con i seguenti punti, in quanto, in fase di ulteriore approfondimento con i fornitori/impiantisti ed in relazione alle esigenze produttive in continua evoluzione, ha ipotizzato la possibilità di poter di introdurre alcune modifiche al progetto presentato, chiedendo altresì che queste modifiche possano non configurarsi in variante al futuro emanando provvedimento, individuando tre ambiti di modifica di seguito indicati:

Ambito di modifica 1 - aumento area soppalco

Si ritiene di dover realizzare un soppalco aggiuntivo rispetto a quello inizialmente previsto. La superficie aggiuntiva, che comunque non incide sulla superficie coperta, e per la quale si chiede sin d'ora il calcolo degli oneri, corrisponde a 3.500 mq.

Ambito di modifica 2 - aumento altezza del fabbricato

l'altezza interna indicata nella pratica presentata (pavimento finito / intradosso solaio) è pari a 12,72. In fase di analisi con la ditta fornitrice dell'impianto antincendio si è ritenuto opportuno alzare il fabbricato di circa 1,50 / 1,70 ml. al fine di inserire un impianto antincendio più performante. Pertanto l'altezza massima del fabbricato sarà pari a 14,50 ml.

Ambito di modifica 3 - posizionamento locali accessori esterni

Al fine di posizionare correttamente alcuni locali accessori esternamente all'edificio, per una questione di sicurezza, si chiede di avere in disponibilità un aumento pari all'1,5% della superficie coperta dichiarata, senza che questo eventuale aumento possa configurarsi quale variante al SUAP.

**Il Presidente**, alle ore 10,15, preso atto che non sono pervenuti pareri, invita il progettista a presentare brevemente ai presenti il progetto ed al responsabile RUP di esprimere le valutazioni tecniche sul Progetto.

Udite le relazioni il Presidente invita i presenti ad esprimersi.

## INTERVENTI

**ANAS:** preso atto dell'allargamento dell'incrocio a raso tra via Maffea e via Euclide, accertato che le opere previste nei relitti stradali facenti parte del Demanio ramo strade, risultano essere standards pubblici e pertanto l'uso risulta conforme alle indicazioni dell'Ente. Si prescrive al Comune di Zevio di attivare con sollecitudine l'avvio dell'iter per la cessione di tali relitti allegando alla richiesta la documentazione relativa alla mobilità e studio del traffico già allegati alla presente progettazione SUAP. Nulla osta alla soluzione progettuale fatto salvo la disponibilità al Comune dei relitti stradali rilasciata da parte Demanio.

**ENEL:** accertato che il lotto è interessato da una linea aerea e vista la nuova soluzione prospettata nel progetto, nulla osta alla realizzazione previa la presentazione delle richieste relative interrimento e nuovo allacciamento.

**ACQUE VERONESI:** Parere favorevole si prescrive:

- per la rete acquedottistica si prescrive il potenziamento dal punto di presa di Via Maffesa fino ad incrocio con Via Pio X° per un tratto complessivo di circa 500ml. Tale tratto sarà realizzato con tubazione in ghisa dal dm. 100 e dovranno contemporaneamente essere adeguate le prese esistenti su Via Maffea.
- per lo scarico in fognatura si conferma quanto già contenuto nel progetto.

**GIGAS:** si prende atto della progettazione e nulla da evidenziare in quanto le opere non interessano una rete di propria competenza

**COMUNE:** preso atto degli interventi e data lettura delle prescrizioni degli uffici segnala inoltre la necessità di eseguire previo convenzionamento la esecuzione di nuovo accesso ciclopedonale più sud di quanto rappresentato negli elaborati.

Tutto ciò premesso,

vista la relazione istruttoria da parte del RUP, che si allega

visti i pareri ed uditi gli interventi di cui alle premesse;

vista la L. 241/1990;

vista la Legge 133/2008;

visto il D.P.R. 160/2010;

vista la L.R. Veneto n. 55/2012;

viste le norme vigenti in materia procedimentale, urbanistica, ambientale e sanitarie;

#### **LA CONFERENZA DI SERVIZI**

all'unanimità degli Enti presenti, adotta la variante al Piano degli Interventi – P.I. - del Comune di Zevio e approva il progetto edilizio per la realizzazione di un fabbricato ad uso logistica con le prescrizioni e condizioni derivanti dai pareri resi, tutti elencati nelle premesse ed allegati, e con le seguenti ulteriori precisazioni e/o prescrizioni:


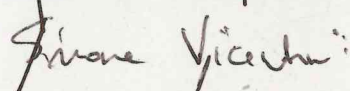
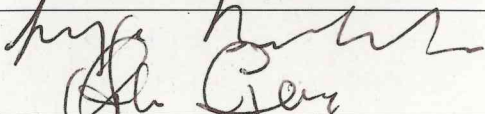
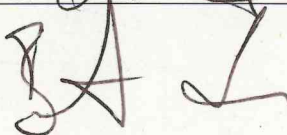

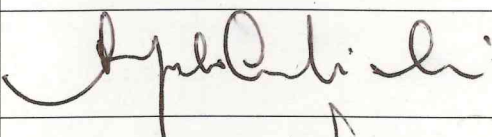
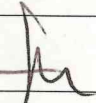
1. L'ambito di intervento viene riclassificato come zona D speciale i cui indici stereometrici (superficie di pertinenza dell'attività, volume, superficie coperta, altezza degli edifici, sedime degli edifici, superfici a verde e a parcheggi, così come modificato e precisato nel presente verbale – altezze - maggior superficie utile - ecc., come da allegato A della relazione integrativa in data 9.12.2021) nonché la destinazione d'uso riferita ai piani sono modificabili solo con l'istituto della variante allo Strumento urbanistico generale o con nuova procedura di variante di cui all'art. 8 del DPR 160/2010. Non sono ammesse attività diverse da quella prevista dal presente progetto.
2. modifica degli elaborati grafici del PAT adottato così come proposto dal progetto e come definito nell'atto di indirizzo della Regione Veneto n. 832/2010:
3. per il P.I. vigente, la riclassificazione dell'ambito interessato dal progetto da Z.T.O. E (agricola) a Z.T.O. D (Produttiva) Speciale, i cui contenuti e parametri sono quelli definiti in questo procedimento di SUAP;
4. sono fatti salvi i diritti di terzi.

5. sono comunque fatte salve eventuali prescrizioni o limiti espressi dagli Enti/Settori competenti in materia di salvaguardia ambientale e igienico sanitaria, nonché in materia di edilizia e sicurezza nei luoghi di lavoro e di viabilità sovracomunale. Allo scopo sarà cura del Comune verificare prima del rilascio del Provvedimento Conclusivo la necessità di ulteriori Nulla Osta e/o autorizzazioni comunque denominati preordinati al rilascio del titolo abilitativo.
6. Il Comune, in qualità di Ente che approva definitivamente la Variante, spetta la verifica della "Valutazione di Incidenza Ambientale" (V.Inc.A.) ai sensi della D.G.R.V. N° 1400 del 29.08.2017.
7. Spetta al Comune la verifica dei titoli per il rilascio del Provvedimento Conclusivo.
8. Prima del Consiglio Comunale dovrà essere sottoscritta la convenzione e depositate le polizze fideiussorie ivi previste.
9. venga verificato lo stato di esercizio e la tenuta strutturale dovuta all'incremento di carico sulla struttura che consente l'attraversamento del canale Raccogliore (tratto intubato), entro la chiusura del presente procedimento con determinazione di eventuali oneri per l'adeguamento a completo carico del soggetto proponente anche in relazione alla futura rotonda (con adeguamento convenzione se del caso)

Per tutto quanto precede, si dà quindi atto che tutto ciò contenuto costituisce determinazione conclusiva favorevole della Conferenza di Servizi e sostituisce, a tutti gli effetti, ogni altro atto di competenza delle amministrazioni partecipanti, o comunque invitate a partecipare, alla predetta Conferenza; si demanda inoltre al responsabile dello SUAP ogni ulteriore adempimento compresa l'emissione del Provvedimento Unico Conclusivo, ai sensi dell'articolo 38 della Legge 133/2008, in conformità e con le prescrizioni contenute nel presente verbale.

La conferenza di Servizi viene quindi chiusa alle ore 12,00.

Il presente verbale è composto da n. .... (in lettere) pagine.

Comune di Zevio: Vice Sindaco Gabriele Bottacini	
GIGAS rete spa	
ANAS spa	
E - distribuzione	
Acque Veronesi	
Ditta Figura 11 srl	
Segretario verbalizzante - RUP	Ing. Paolo Vangelista 



## COMUNE DI ZEVIO

Provincia di Verona

Sede: Via Ponte Perez n. 2, 37059 Zevio - Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00660750233

Tel. 045/6068411 - fax 045/6050029 - e-mail: [comunedizevio@comune.zevio.vr.it](mailto:comunedizevio@comune.zevio.vr.it)

Sito internet: <https://comune.zevio.vr.it>



### RELAZIONE ISTRUTTORIA

#### per conferenza di servizi decisoria

ex art. 8 del DPR 160/2010 e smi e dell'art. 4 della LRV n. 55/2012 smi

progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici

La ditta Figura 11 srl con sede in Milano Corso Garibaldi, 49 cod. fisc. 05090870964 nella persona del suo amministratore unico sig. Cordioli Angelo ha presentato, in data 19.11.2021 con prot. n. 2176/SUAP, 2177/SUAP e 2178/SUAP, integrata in data 22.11.2021 con prot. n. 2197/SUAP e in data 24.11.2021 con prot. n. 2212/SUAP del 24.11.2021, richiesta di attivazione delle procedure dello Sportello Unico per la realizzazione di un fabbricato ad uso logistica con contestuale variante urbanistica ai sensi di:

- D.P.R. n. 160/2010 articolo 8
- Legge Regionale 55/12 art. 4,
- Disposizioni di cui alla Circolare applicativa emanata dalla Giunta Regionale del 31 luglio 2001, n. 16,
- Atto di "indirizzo n. 832 del 15 marzo 2010 – Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'art. 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004"
- Nuova Legge Regionale 14 aprile 2019, n. 14 - "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

All'istanza ha allegato la seguente documentazione:

#### **ANAGR: documenti identità e verifica titolo e requisiti**

ANAGR 01 - Procura speciale per presentazione

ANAGR 02 - C.I. Cordioli Angelo

ANAGR 03 - Visura camerale

ANAGR 04 - Preliminare notarile Figura 11 - Pramafin

ANAGR 05 - Delega di Chemin Marcello alla presentazione

ANAGR 06 - Versamento diritti (pagoPA 500€ + 2 marche da 16€)

ANAGR 07 - C.I. Maestrello Marella

#### **GEN: documenti generali**

GEN 01 - Relazione tecnica - Progetto Urbanistico, Opere Pubbliche e Progetto Edilizio

GEN 02 - Visure catastali

GEN 03 - 2045\_AllegatoD\_262869

GEN 04 - Schema di convenzione

**URB: progetto urbanistico**

- URB 01 - Estratto PAT vigente
- URB 02 - Estratto PAT adottato
- URB 03 - Estratto PI - vigente
- URB 04 - Planimetria catastale - individuazione ambito di progetto
- URB 05 - Rilievo dello stato di fatto - documentazione fotografica
- URB 06 - Schedatura urbanistica
- URB 07 - Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)
- URB 08 - Prontuario per la mitigazione ambientale

**OOPP: opere pubbliche**

- OOPP 01 - Parcheggi pubblici e strada di accesso
- OOPP 02 - Segnaletica stradale
- OOPP 03 - Allargamenti stradali
- OOPP 04 - Progettazione del verde - tavola
- OOPP 04a - Progettazione del verde - relazione
- OOPP 05 - Pubblica illuminazione e colonnine di ricarica auto elettriche
- OOPP 06 - Rete telefonia e dati
- OOPP 07 - Elettrificazione, interrimento linea MT e cabina elettrica
- OOPP 08 - Allacciamenti Fognatura e Acquedotto
- OOPP 09 - Schema idraulico governo acque meteoriche
- OOPP 10 - Relazione Geologica (gestione terre e rocce da scavo)
- OOPP 11 - Relazione Geologica e Geotecnica
- OOPP 12 - Capitolato e preventivo sommario di spesa
- OOPP 13 - Studio del traffico

**ED ARCH: edilizio - progetto architettonico**

- ED ARC 01 - Planimetria
- ED ARC 02 - PT-soppalco
- ED ARC 03 - copertura
- ED ARC 04 - Uffici
- ED ARC 04a - Uffici accessibilità
- ED ARC 05 - Bagni magazzino e carica muletti
- ED ARC 06 - Prospetti e sezioni
- ED ARC 07 - Volumi tecnici
- ED ARC 08 - Fognature
- ED ARC 09 - Guardiania e recinzioni
- ED ARC 10 - Manutenzioni in quota
- ED ARC 10a - Manutenzioni in quota - relazione
- ED ARC 11 - Relazione ai sensi del D.M. 26 Giugno 2015 (ex. L10/91)
- ED ARC 12 - Dichiarazione barriere architettoniche
- ED ARC 13 - Dichiarazione igienico-sanitaria

ED ARC 14 - Relazione Previsionale di impatto acustico

ED ARC 15 - ISTAT

**ED IMP-E: edilizio - progetto impianto elettrico**

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-CI-01-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-OT-01-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-01-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-02-00-pt1

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-02-00-pt2

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-03-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-04-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-05-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-06-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-07-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-08-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-09-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-10-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-RT-01-00

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-01-FM-A

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-02-ILLUMINAZIONE-A

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-03-RIV.FUMI-A

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-04-FM-B

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-05-ILLUMINAZIONE-B

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-06-RIV.FUMI-B

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-07-FM-C

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-08-ILLUMINAZIONE-C

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-09-RIV.FUMI-C

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-10-FM-COPERTURA-A

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-11-FM-COPERTURA-B

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-12-FM-COPERTURA-C

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-13-UFFICI-PT

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-14-UFFICI-P1

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-15-ESTERNI

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-16-COPERTURA

**ED IMP-M: edilizio - progetto impianto meccanico**

ED IMP-M 21\_261-IM-RT-01-00

ED IMP-M 21\_261-X-RT-01-00\_L10

ED IMP-M 21\_261-X-RT-01-00\_Relazione L10

ED IMP-M 21\_261-X-RT-02-00\_fonti rinnovabili

ED IMP-M 21\_261-Y-IM-SH-01-00

ED IMP-M 21\_261-Y-IM-TV-ID-01-00

ED IMP-M 21\_261-Y-IM-TV-ID-02-00

ED IMP-M 21\_261-Y-IM-TV-TF-01-00

**ED VVF: edilizio - parere preventivo Vigli del Fuoco**

ED VVF 20\_261-PIN 1-2018\_valutazione Progetto

ED VVF 20\_261-Procura Speciale

ED VVF 21\_261-Z-VF-RT-01-00-rel tecnica

ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-01-00-PLAN GEN

ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-02-00-KEYPLAN

ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-03-00-PLAN COMP 1-2

ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-04-00-PLAN COMP 3-4

ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-05-00-IDRANTI 1-2

ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-06-00-IDRANTI 3-4

ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-07-00-COPERTURA

ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-08-00-PROP-SEZ

ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-09-00-RETE ESTERNA

ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-10-00-LOCALE POMPE

ED VVF Attestato pagamento

ED VVF CI Rossi

ED VVF CI Cordioli

Parere legale

La proposta nella sua ipotesi progettuale preliminare, a seguito di istruttoria da parte della competente U.O., è stata oggetto di un parere preventivo favorevole, ai sensi del DPR 160/2010, da parte dell'Amministrazione che ne aveva condiviso le linee di sviluppo, l'ubicazione e la sostenibilità, espresso con la nota n. 10835 del 31.5.2021.

A seguito di istruttoria e successiva richiesta da parte della competente U.O. è stata richiesta integrazione e modifiche in data 2.12.2021 con prot. n. 2282/SUAP.

Le modifiche ed integrazioni sopra richieste, pervenute in data 9.12.2021 con prot. 2332, 2333, 2334 e 2335/SUAP, hanno di fatto modificato molti degli elaborati protocollati, oltre a generare nuovi elaborati. Si riporta di seguito nuovo elenco, con le seguenti indicazioni:

- colore verde: tavole sostituite
- colore blu: tavole aggiuntive
- colore nero: elaborati non modificati.

**ANAGR: documenti identità e verifica titolo e requisiti**

ANAGR 01 - Procura speciale per presentazione

ANAGR 02 - C.I. Cordioli Angelo

ANAGR 03 - Visura camerale

ANAGR 04 - Preliminare notarile Figura 11 - Pramafin

ANAGR 05 - Delega di Chemin Marcello alla presentazione

ANAGR 06 - Versamento diritti

ANAGR 07 - C.I. Maestrello Marella

**GEN: documenti generali**

GEN 01 - Relazione tecnica - Progetto Urbanistico, Opere Pubbliche e Progetto Edilizio

GEN 01a - Relazione tecnica integrativa

GEN 02 - Visure catastali

GEN 03 - 2045\_AllegatoD\_262869

GEN 04 - Schema di convenzione

**URB: progetto urbanistico**

URB 01 - Estratto PAT vigente

URB 02 - Estratto PAT adottato

URB 03 - Estratto PI - vigente

URB 04 - Planimetria catastale - individuazione ambito di progetto

URB 04a - Planimetria catastale con individuazione aree pubbliche fuori ambito

URB 05 - Rilievo dello stato di fatto - documentazione fotografica

URB 06 - Schedatura urbanistica

URB 07 - Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)

URB 08 - Prontuario per la mitigazione ambientale

**OOPP: opere pubbliche**

OOPP 01 - Parcheggi pubblici e strada di accesso

OOPP 02 - Segnaletica stradale

OOPP 03 - Allargamenti stradali

OOPP 04 - Progettazione del verde - tavola

OOPP 04a - Progettazione del verde - relazione

OOPP 05 - Pubblica illuminazione e colonnine di ricarica auto elettriche

OOPP 06 - Rete telefonia e dati

OOPP 07 - Elettrificazione, interrimento linea MT e cabina elettrica

OOPP 08 - Allacciamenti Fognatura e Acquedotto

OOPP 09 - Schema idraulico governo acque meteoriche

OOPP 10 - Relazione Geologica (gestione terre e rocce da scavo)

OOPP 11 - Relazione Geologica e Geotecnica

OOPP 12 - Capitolato e preventivo sommario di spesa

OOPP 13 - Studio del traffico

OOPP 14 - Rotatoria tra via Maffea e Via Euclide

OOPP 15 - Percorso Ambientale

**ED ARCH: edilizio - progetto architettonico**

ED ARC 01 - Planimetria

ED ARC 02 - PT-soppalco

ED ARC 03 - Copertura

ED ARC 04 - Uffici

ED ARC 04a - Uffici accessibilità  
ED ARC 05 - Bagni magazzino e carica muletti  
ED ARC 06 - Prospetti e sezioni  
ED ARC 07 - Volumi tecnici  
ED ARC 08 - Fognature  
ED ARC 09 - Guardiania e recinzioni  
ED ARC 10 - Manutenzioni in quota  
ED ARC 10a - Manutenzioni in quota - relazione  
ED ARC 11 - Relazione ai sensi del D.M. 26 Giugno 2015 (ex. L10/91)  
ED ARC 12 - Dichiarazione barriere architettoniche  
ED ARC 13 - Dichiarazione igienico-sanitaria  
ED ARC 14 - Relazione Previsionale di impatto acustico  
ED ARC 15 - ISTAT  
ED ARC 16 - Foto-inserimenti

**ED IMP-E: edilizio - progetto impianto elettrico**

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-CI-01-00  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-OT-01-00  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-01-00  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-02-00-pt1  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-02-00-pt2  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-03-00  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-04-00  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-05-00  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-06-00  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-07-00  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-08-00  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-09-00  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-10-00  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-RT-01-00  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-01-FM-A  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-02-ILLUMINAZIONE-A  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-03-RIV.FUMI-A  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-04-FM-B  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-05-ILLUMINAZIONE-B  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-06-RIV.FUMI-B  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-07-FM-C  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-08-ILLUMINAZIONE-C  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-09-RIV.FUMI-C  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-10-FM-COPERTURA-A  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-11-FM-COPERTURA-B  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-12-FM-COPERTURA-C  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-13-UFFICI-PT

ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-14-UFFICI-P1  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-15-ESTERNI  
ED IMP-E 21\_261-Y-IE-TV-01-00-16-COPERTURA

**ED IMP-M: edilizio - progetto impianto meccanico**

ED IMP-M 21\_261-IM-RT-01-00  
ED IMP-M 21\_261-X-RT-01-00\_L10  
ED IMP-M 21\_261-X-RT-02-00\_fonti rinnovabili  
ED IMP-M 21\_261-Y-IM-SH-01-00  
ED IMP-M 21\_261-Y-IM-TV-ID-01-00  
ED IMP-M 21\_261-Y-IM-TV-ID-02-00  
ED IMP-M 21\_261-Y-IM-TV-TF-01-00

**ED VVF: edilizio - parere preventivo Vigili del Fuoco**

ED VVF 20\_261-PIN 1-2018\_valutazione Progetto  
ED VVF 20\_261-Procura Speciale  
ED VVF 21\_261-Z-VF-RT-01-00-rel tecnica  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-01-00-PLAN GEN  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-02-00-KEYPLAN  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-03-00-PLAN COMP 1-2  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-04-00-PLAN COMP 3-4  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-05-00-IDRANTI 1-2  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-06-00-IDRANTI 3-4  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-07-00-COPERTURA  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-08-00-PROP-SEZ  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-09-00-RETE ESTERNA  
ED VVF 21\_261-Z-VF-TV-10-00-LOCALE POMPE  
ED VVF Attestato pagamento  
ED VVF CI Rossi  
ED VVF CI Cordioli

Gli adeguamenti richiesti dall'Ente hanno riguardato:

- la proposizione di render dell'intervento per poter inserirlo visivamente nel contesto
- la modifica della posizione dei volumi tecnici dei presidi antincendio al fine di regolarizzare forma dell'area destinata a verde di compensazione per consentirne una migliore fruibilità spostandoli in altra zona
- l'integrazione del prontuario di mitigazione ambientale
- planimetria indicante le proprietà di soggetti pubblici contermini all'area in oggetto
- la predisposizione del progetto preliminare con impegno di produrre il definitivo entro il termine di conclusione del procedimento in corso della rotonda da realizzare fuori ambito su via Euclide ed i collegamenti verdi ciclopedonali lungo la direttrice est-ovest con realizzazione a carico della ditta e scomputo delle somme dalla perequazione dovuta

- la revisione del computo metrico e dello schema di convenzione

Contestualmente la ditta ha integrato volontariamente la pratica con i seguenti punti, in quanto, in fase di ulteriore approfondimento con i fornitori/impiantisti ed in relazione alle esigenze produttive in continua evoluzione, ha ipotizzato la possibilità di poter di introdurre alcune modifiche al progetto presentato, chiedendo altresì che queste modifiche possano non configurarsi in variante al futuro emanando provvedimento, individuando tre ambiti di modifica di seguito indicati:

Ambito di modifica 1 - aumento area soppalco (non incide sui parametri urbanistici)

Si ritiene di dover realizzare una soppalco aggiuntivo rispetto a quello inizialmente previsto. La superficie aggiuntiva, che comunque non incide sulla superficie coperta, e per la quale si chiede sin d'ora il calcolo degli oneri, corrisponde a 3.500 mq.

Ambito di modifica 2 - aumento altezza del fabbricato (incide sui parametri urbanistici)

l'altezza interna indicata nella pratica presentata (pavimento finito / intradosso solaio) è pari a 12,72. In fase di analisi con la ditta fornitrice dell'impianto antincendio si è ritenuto opportuno alzare il fabbricato di circa 1,50 / 1,70 ml. al fine di inserire un impianto antincendio più performante. Pertanto l'altezza massima del fabbricato sarà pari a 14,50 ml.

Ambito di modifica 3 - posizionamento locali accessori esterni (incide sui parametri urbanistici)

Al fine di posizionare correttamente alcuni locali accessori esternamente all'edificio, per una questione di sicurezza, si chiede di avere in disponibilità un aumento pari all'1,5% della superficie coperta dichiarata, senza che questo eventuale aumento possa configurarsi quale variante al SUAP.

**Descrizione dell'intervento:** Costruzione di un edificio ad uso logistico in via Maffea

L'area interessata dal progetto è costituita da un unico lotto della superficie pari a 126.955 mq, sul quale non insistono fabbricati. È confinante sul lato nord con Via Euclide e sul lato est con via Maffea. L'intero lotto è attraversato da un relitto stradale della ex strada comunale via California. Tale tratto stradale risulta dismesso da anni e non più utilizzato. Tra il confine di proprietà prospiciente via Maffea, e via Maffea stessa vi è una striscia di terreno della larghezza media di circa 7 ml. Tale area, se pure catastalmente intestata al Demanio Ramo Strade, sembra essere in disponibilità del Comune, in quanto la stessa via Maffea (strada Comunale) risulterebbe di proprietà del Demanio. Pertanto il Soggetto Attuatore ha fatto richiesta al Comune (prot. 21950 del 10/11/2021) per l'acquisizione di Via California e delle aree di proprietà ANAS in uso al Comune al fine di definire il destino ed il riordino delle suddette aree.

Il progetto urbanistico-edilizio proposto va ad innestarsi in un contesto di particolare rilievo dal punto di vista delle infrastrutture viabilistiche esistenti e in un ambito defilato rispetto all'area urbanizzata. L'ingresso e l'uscita dal fabbricato avverrà dalla esistente via Maffea, che si innesta a T sulla strada principale via Euclide. A poche centinaia di metri dall'intersezione di cui sopra sono situati gli svincoli in ingresso ed uscita dalla SS 434 Transpollesana.

Il fabbricato avrà uno sviluppo di 53.277 mq di superficie coperta ed è anche prevista la realizzazione di una struttura isolata per guadiana dell'accesso di 33 mq, per complessivi 53.310 mq.

Oltre a ciò vengono realizzati due volumi tecnici (serbatoio di accumulo acque e locale pompe) necessari per la prevenzione incendi non vengono computati.

La struttura principale è costituita da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due porzioni

- un magazzino di grandi dimensioni (ca 250x170 ml), ad unico piano fuori terra destinato allo stoccaggio di merce di varia tipologia, con porzioni soppalcate, parte destinata ad uffici e parte ad e-commerce;
- un magazzino denominato cross-docking (ca 166x70 ml) destinato alla spedizione.

Le baie di carico, per il ricevimento e la spedizione delle merci, sono distribuite sui due lati lunghi (a sud ovest e a nord est).

Le aree esterne sono principalmente destinate alle manovre ed allo stazionamento dei mezzi pesanti; in prossimità dell'entrata del lotto è prevista un'ampia area a parcheggio privato a servizio del personale e dell'utenza.

Nella struttura in progetto, che sarà operativa 365 giorni all'anno, sono previsti i seguenti addetti:

negli uffici saranno impiegate 100 - 110 persone che svolgeranno la loro attività negli orari di ufficio (8.00 - 22.00), con una percentuale del 50% maschi e 50% femmine

nella zona picking/scaffalato saranno previsti 2 turni di lavoro che copriranno la fascia oraria dalle ore 06.00 alle ore 14.00 occupando il 60% delle forza lavoro e dalle 14.00 alle 22.00 occupando circa il restante 40% (con addetti stimati tra i 200 ed i 220 in totale) la composizione del personale di questa zona sarà indicativamente per un 1/3 femminile e per i 2/3 maschile.

Non sono previsti, per la tipologia di attività in progetto, impianti di processo.

Le uniche lavorazioni presenti sono quelle legate all'attività di organizzazione, movimentazione delle merci, quali carico e scarico dei citati prodotti, disimballaggio ed imballaggio, controllo qualità, riconfezionamento ed etichettatura di nuovi stock di prodotti da destinate alla utenza finale.

I vari prodotti verranno scaricati dai camion mediante trans-pallets e muletti elettrici e posizionati nella zona libera di fronte alle baie di carico destinate agli arrivi. Le confezioni su pallets dei vari prodotti verranno riposizionate su nuovi pallets in funzione delle specifiche richieste della clientela. Le restanti confezioni verranno provvisoriamente immagazzinate su scaffalature in attesa di allontanamento.

La ditta si dichiara disponibile al convenzionamento delle modalità e dei criteri di intervento nonché della mitigazione necessaria ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale e a tal scopo produce schema di convenzione (rif. elaborato con sigla GEN 04)

L'area è ben servita dal punto di vista viabilistico in quanto sono presenti strade di diversa gerarchia che consentono facili collegamenti senza interferire con contesto urbano.

Su via Maffea saranno posizionati i parcheggi ad uso pubblico con la creazione di due accessi: uno per il fabbricato/parcheggio mezzi pesanti all'inizio dell'ambito di intervento, l'altro per l'accesso al parcheggio auto posizionato a circa 80 ml più a sud est.

Per i parcheggi e per le strade di accesso si propone il mantenimento della proprietà e la costituzione sugli stessi del vincolo ad uso pubblico, con oneri e manutenzioni a carico del Soggetto Attuatore ed ai futuri aventi causa.

Al fine di garantire una adeguata mitigazione ambientale è previsto un anello a verde piantumato sull'intero perimetro dell'area. Sul lato sud est è prevista una fascia di mitigazione della profondità di 10 ml sagomata come indicato nella tavola OOPP 04 - progetto del verde sulla quale saranno posizionate delle alberature per schermare il fabbricato dall'area agricola.

Sul lato sud ovest è prevista un'area compensativa di 12.105 mq che avrà anche la funzione di bacino di invaso e di area arboreo arbustiva (bosco urbano proposto in cessione).

Gli attuali filari presenti, cui nell'Art. 2.4.3 delle NTA del PAT, saranno sostituiti da filari di specie indigene naturalizzate, come indicato al paragrafo 2.4 della relazione del verde (OOPP 4a - progetto del verde - relazione).

Il loro sviluppo e posizionamento, così come proposto nell'ipotesi progettuale, pur modificando l'impianto originario appare in grado di salvaguardare il collegamento ovest-est tra via California e via Maffea come indicato dal PAT, coinvolgendo anche il bosco urbano, previsto nel verde di compensazione. (Indicato nella tavola OPP 15)

Il dimensionamento rispetta le indicazioni degli attuali strumenti urbanistici, con il completo reperimento degli standard primari (50% a verde e 50% a parcheggio)

Trattandosi di un unico lotto edificabile non si rendono necessarie particolari opere infrastrutturali.

Di seguito vengono riportati i dati stereometrici di progetto:

Superficie ambito	126.955 mq
Standard richiesti 10% di 126.955 mq	12.696 mq
Parcheggio primario	6.348 mq
Verde primario	<u>6.348 mq</u>
Totale	12.696 mq
Verde compensativo	12.105 mq
Cabina elettrica	91 mq
Strada e marciapiedi	733 mq
Percorso pedonale	435 mq
Totale superfici in cessione o vincolo	26.060 mq
Superficie fondiaria	100.895 mq
Superficie coperta in progetto	53.310 mq
Altezza massima	12.72 ml

La restante area interna al lotto sarà destinata a parcheggi auto e camion per complessivi ulteriori 9.371 mq e zona di manovra automezzi.

Opere fuori ambito

- **Rotatoria** (tavola OOPP 14: rotatoria tra via Maffea e via Euclide) : è stata posta sull'intersezione delle due strade comunali. Ha un diametro di 40 m e raggio di curvatura negli innesti di 18 m. L'illuminazione avverrà attraverso una torre faro posta nel suo centro. La stima dei costi è di seguito sintetizzata:

- Demolizioni asfalti e manufatti limitrofi all'area di cantiere
- Moventi terra (pulizia, sbancamento, scavi)
- Sottofondi (rilevato e stabilizzato)
- Raccolta acque meteoriche
- Cordonate
- Parte elettrica (torre faro e cavidotti necessari)
- Attraversamenti pedonali a margine della rotonda
- Asfalto (bynder)
- Asfalto (tappeto)
- Posizionamento guard rail
- Segnaletica orizzontale e verticale
- Sistemazione aree a verde
- Progettazione
- Oneri per la progettazione
- Oneri per la Sicurezza

I costi stimati per la attività sopra indicate ammontano ad € 300.000 circa, opere tutte esterne all'ambito. Restano escluse dalla presente stima sommaria, le attività di esproprio di eventuali aree.

- **Percorsi Ambientali** (tavola OOPP 15: percorso ambientale) : il percorso ambientale ciclopedonale proposto nello schema progettuale sostituirà quello attuale su via California, ed andrà ad integrarsi sia con il verde ad anello posto sul perimetro dell'ambito di intervento sia con la pista ciclopedonale posta lungo il canale raccogliitore. Sarà possibile, attraverso l'utilizzo del ponticello esistente, fare il nuovo percorso proposto che si collegherà, nella parte sud-est, con via Maffea nel medesimo punto di arrivo dell'attuale percorso. Il percorso ambientale ha una lunghezza di circa 500 m, e i costi di realizzazione sono di seguito sintetizzati:

- Moventi terra (pulizia, sbancamento, scavi)
- Sottofondi (rilevato e stabilizzato)
- Cordonate
- Sistemazione aree a verde
- Progettazione
- Oneri per la progettazione
- Oneri per la Sicurezza

I costi stimati per la attività sopra indicate ammontano ad € 200.000,00 circa, in parte entro ambito ed in parte fuori ambito (aree di soggetti pubblici e/o privati) per cui si ritiene di considerare per lo scomputo solo l'importo per la parte fuori ambito pari a 100.000,00 euro

Restano escluse dalla presente stima sommaria, le attività di esproprio delle aree pubbliche e/o private.

Importo delle opere di urbanizza e di sistemazione dell'area comprensive di IVA e spese tecniche pari a 1.120.000,00 €, così rideterminato

Opere di urbanizzazione	949.230,21 €
IVA 10%	94.923,02 €
Spese tecniche con IVA e previdenza	<u>75.846,77 €</u>
Totale	1.120.000,00 €

#### **Individuazione aree ambiti di intervento, titolarità e requisiti.**

Catastalmente l'ambito d'intervento è cosso definito

Foglio 24 mappale 237 superficie mq 1.229 mq proprietà Pramafin srl

Foglio 24 mappale 81 superficie mq 1.190 proprietà Pramafin srl

Foglio 24 mappale 746 superficie mq 27.572 proprietà Pramafin srl

Foglio 24 mappale 750 superficie mq 19.649 proprietà Pramafin srl

Foglio 24 mappale 754 superficie mq 322 proprietà Chemin Palma Marcello

Foglio 40 mappale 16 parte superficie mq 5.961 proprietà Chemin Palma Marcello

Foglio 40 mappale 17 parte superficie mq 38.514 proprietà Chemin Palma Marcello

Foglio 40 mappale 250 parte superficie mq 29.180 proprietà Chemin Palma Marcello

Foglio 24 mappale 747 superficie mq 1.344 proprietà Demanio Ramo Strade

Foglio 24 mappale 751 superficie mq 590 proprietà Demanio Ramo Strade

Foglio 24 mappale 756 superficie mq 1 proprietà Demanio Ramo Strade

Foglio 24 strada comunale via California dismessa superficie mq 1.403 proprietà Comune di Zevio

Per quanto riguarda la titolarità, Figura 11 s.r.l. presenta la domanda in forza dei seguenti documenti:

- preliminare notarile con la società Pramafin s.r.l., (vedi allegato ANAGR 04 - Preliminare notarile Figura 11 - Pramafin )
- delega di Chemin Marcello alla presentazione (allegato ANAGR 05 - delega di Chemin Marcello alla presentazione)

Per quanto riguarda le aree pubbliche di proprietà comunale, la ditta ha fatto richiesta di acquisizione delle stesse, in data 10.11.2021 con nota n. 21950 di protocollo.

Per quanto riguarda i requisiti del Soggetto Attuatore, nell'oggetto sociale della visura camerale allegata (ANAGR 03 - Visura camerale) sono indicate, tra le varie attività, anche quelle relative all'attività di logistica.

Il Soggetto Attuatore è la società Figura 11 s.r.l. che ha, pertanto, titolo e requisiti per procedere con la richiesta in oggetto

#### **Coerenza urbanistica**

Nel PAT vigente, il nuovo edificio andrebbe ad inserirsi in un'area all'interno della ATO 4 dove è prevista una linea preferenziale di sviluppo di tipo produttivo e pertanto trasformabile in quanto programmata e prevista nel dimensionamento.

Nella variante n. 1 al PAT adottata, ed attualmente in verifica VAS regionale, l'Amministrazione Comunale ha previsto una riduzione generale degli ambiti di trasformazione che coinvolge anche l'area in parola e pertanto la stessa risulta al di fuori del consolidato e non interessata da linee di sviluppo di cui sopra.

Analizzando i vari punti necessari per una verifica sulla fattibilità delle proposte urbanistiche, di cui alla Circolare Regione Veneto n. 16 del 31.07.2001, non si ritiene necessaria la verifica circa la sussistenza del requisito di insufficienza (art. 3 comma 9) delle aree a destinazione produttiva in quanto si tratta di ambito già programmato e previsto dal dimensionamento originario del PAT.

Va detto che tale dimensionamento è stato superato e limitato dalla L.R. 14/2017 (sul consumo del suolo), ma che la stessa legge all'art. 12 – Disposizioni finali – dispone che **“1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) ( 3):**

*a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;*

*b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;*

*c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;*

**d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 “Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante”... omissis ...;**

Tutto ciò premesso e considerata la richiesta così come pervenuta trattasi di variante al Piano degli Interventi vigente in quanto conforme al vigente PAT e, secondo le disposizioni di cui all'atto di indirizzo allegato A alla DGRV n. 832/2010, il PAT adottato in sede di approvazione dovrà tener conto delle eventuali “varianti approvate” prima della sua definitiva approvazione.

## **Valenza ambientale**

Le procedure di verifica dell'assoggettabilità a VAS e VInCA saranno attivate successivamente alla prima riunione istruttoria-decisoria e dovranno comunque concludersi prima dell'approvazione del presente procedimento da parte del Consiglio Comunale

E' stata altresì prodotta la seguente documentazione a valenza ambientale:

Prontuario di mitigazione ambientale a firma dell'arch. Marella Maestrello (rif. elaborato con sigla URB 08)

Relazione e tavola per la progettazione e gestione del verde sia a standard che di compensazione a firma del dott. nat. Giacomo De Franceschi (rif. elaborati con sigla OOPP 4 e 4a)

Tavola per la progettazione della pubblica illuminazione e colonnine di ricarica auto elettriche redatto dallo studio Dabster. È prevista l'installazione di n. 1 colonnina di ricarica per auto elettriche mentre tutto il parcheggio sarà predisposto per future ulteriori installazioni con cavidotto interrato che serve tutti gli stalli.

Inquinamento luminoso E' stata prodotta la verifica ai sensi della LR n. 17/2009 (rif. elaborati con sigla OOPP 05 e ED IMP-E 21\_261-Y-IE-QE-02-00-pt1)

La compatibilità idraulica, ai sensi della DGRV n. 2948/2009, è stata dichiarata del dott. geol. Mauro Mancini da assoggettare a verifica e parere da parte dei competenti organi. Le conclusioni riportate nella Valutazione Idraulica specificano che, nel caso di eventi meteorici eccezionali con tempo di ritorno di 50 anni, il volume massimo di acque piovane da regimare è pari a circa 6.013 mc.

Sulla scorta di tali conclusioni si è individuata una vasca di laminazione, sul confine sud ovest dell'ambito che garantirà l'invaso complessivo di circa 6.345 mc, da realizzarsi nel verde di compensazione. Non essendo presenti corpi idrici superficiali ove recapitare gli scarichi, tutte le acque saranno disperse nel terreno previo trattamento (rif. elaborati con sigla URB 07 e OOPP 9)

Relazione geologica per la gestione delle terre e rocce da scavo a firma del dott. geol. Mauro Mancini (rif. elaborato con sigla OOPP 10)

Relazione geologica e geotecnica relativamente alle caratteristiche dell'area interessata, ai sensi del DM 11.3.1988 e del DM 17.1.2018, a firma del dott. geol. Mauro Mancini (rif. elaborato con sigla OOPP 11)

Impatto acustico a firma del p.i. Matteo Compri (rif. elaborato con sigla ED ARC 14)

Prevenzione incendi prodotta pratica completa da sottoporre al parere preventivo del VVF a firma dell'ing. Marco Rossi per conto di Dabster (rif. Elaborati con sigla ED VVF)

Impatto viabilità determinato con lo studio del traffico da parte del dott. pian. Riccardo Roghi (rif. elaborato con sigla OOPP 13)

Percorsi verdi ciclo pedonali lungo l'asse est ovest (rif. elaborato OOPP 15)

Superamento barriere architettoniche. Il progetto si presenta conforme alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/1996 circa l'abbattimento delle barriere architettoniche nella realizzazione delle opere pubbliche.

La zona a parcheggio per auto sarà dotata di 3 posti auto specificatamente riservati, opportunamente segnalati, con larghezza di m. 3,20. (a garanzia del requisito richiesto di 1 posto ogni 50 o frazione di 50 posti auto). La viabilità carraia per l'accesso alla piattaforma logistica avrà una pendenza inferiore all'8 %. (rif. elaborato con sigla EDARCH 12)

Emissioni in atmosfera non sono previste emissioni dovute al specifiche lavorazioni svolte all'interno a all'esterno dei fabbricati aziendali

Parere di conformità igienico sanitaria a firma dell'arch. Marella Maestrello (rif. Elaborato n. EC ARCH 13)

## **Vincoli**

In riferimento al PAT vigente per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

- tavola dei vincoli - ambiti prioritari per la protezione del suolo (art. 51 PAQE)
- tavola dei vincoli - fascia di rispetto stradale
- tavola delle fragilità - aree per lo smaltimento degli effluenti zootecnici
- tavola delle invariati - fascia di ricarica degli acquiferi (art. 2.4.1 NTA)

In riferimento al PAT adottato per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

- tavola dei vincoli - ambiti prioritari per la protezione del suolo (art. 51 PAQE)
- tavola dei vincoli - fascia di rispetto stradale
- tavola delle fragilità - aree per lo smaltimento degli effluenti zootecnici
- tavola delle invariati - fascia di ricarica degli acquiferi (art. 2.4.1 NTA)

Inoltre, anche se non indicato nella cartografia comunale, vi è un elettrodotto che attraversa diagonalmente una porzione di area e che sarà spostato con interrimento, come meglio specificato nella tavola OOPP 07 - Reti elettriche.

L'area si trova ubicata:

- ad est oltre il Canale Raccogliore lungo il quale, lato ovest, si snoda la pista ciclabile delle risorgive ed un corridoio ecologico principale,
- ad ovest rispetto ad un contesto figurativo di complessi monumentali (villa Maffea)

Entrambi i vincoli suindicati non interessano direttamente l'ambito in parola ma lo lambiscono.

La stessa risulta posizionata:

- a circa 2 Km dal sito SIC "Fiume Adige da Verona est a Legnago" cod. IT3210032
- a circa 4 Km ml dal sito SIC e ZPS "Sguazzo di Rivalunga" cod. IT3210019

Nell'area è riportato un vincolo di tipo paesaggistico nello specifico un filare alberato che risulta definito dalle Norme Tecniche Attuative del PAT dall'articolo 2.4.3, che nelle sue direttive prevede: "... omissis ... I principali tratti di viabilità rurale e forestale costituiscono importanti vie di comunicazione all'interno del territorio aperto, sia dal punto di vista agro-forestale che paesaggistico. Conseguentemente vanno conservate nella loro organizzazione e struttura e **qualsiasi modificazione sostanziale dovrà essere autorizzata dai competenti organi comunali e/o regionali (SFR).**

**Il PI provvederà a identificare la rete dei percorsi minori**, indicando gli usi consentiti (a piedi, in bike, a cavallo), le possibilità di accesso e di transito, prevedendo opportune integrazioni con attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione, il riparo, gli interventi di mitigazione/inserimento paesaggistico. Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di inserire la rete dei percorsi minori in circuiti più ampi che possano interessare porzioni del territorio aperto (rurale, fluviale e collinare) ed urbano.

#### *Prescrizioni e Vincoli*

*Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. **Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.***

**Pertanto la norma sopracitata nella sua formulazione pur mirando alla conservazione in termini di struttura e funzionalità dell'elemento interessato, consente eventuali modifiche sostanziali previo ottenimento dell'autorizzazione dei competenti organi.**

Tali disposizioni non vietano in modo assoluto una modifica dell'elemento tutelato e per quanto disposto dalla norma sopra richiamata, potrebbe essere ipotizzata la realizzazione di un nuovo percorso lungo Via Maffea e lungo il canale di Via Euclide, collegando le stesse al bosco urbano, riproponendo un filare alberato con essenze autoctone dando così la possibilità di collegamento con la dismessa via comunale denominata "via California". Tale soluzione non modificherebbe quanto dettato dal PAT.

A seguito di tale spostamento con finalità pubblica consentirebbe così una possibile cessione del relitto stradale, ora capezzagna, che risulta inutilizzato ed in stato di abbandono già da anni. Per tale procedura la ditta proponente, prima della presentazione di una definitiva progettazione sarà obbligata ad ottemperare ad ogni adempimento che l'Amministrazione Comunale intenderà intraprendere nel rispetto delle norme regolamentari in materia di vendita del patrimonio comunale.

Sulla base di una puntuale analisi della situazione esistente potranno essere poste in capo al soggetto attuatore una serie di interventi atti a favorire, al termine dell'intervento, un sensibile miglioramento dei collegamenti pedonali e ciclabili della zona interessata.

Tale analisi potrebbe coinvolgere anche quella porzione di terreno che risulterà compresa tra il limite di proprietà e l'argine del canale Raccoglitore che altrimenti, per dimensione e posizione sarebbe destinata all'abbandono e potenziale ricettacolo di rifiuti abbandonati, oltre che aree private contigue, la cui messa in disponibilità sarà in capo all'Ente.

## **Viabilità**

La sostenibilità dell'intervento, da un punto di vista viabilistico, è illustrata al punto 1.6 della relazione tecnica, oltre che nell'elaborato OOPP 13 - Studio del traffico. Da cui in estrema sintesi si evince che il volume del traffico attuale su via Euclide in corrispondenza al futuro insediamento (a ovest di via Maffea) risultano in ora di punta della mattina (7:30-8:30) 700 veicoli leggeri + 30 veicoli pesanti mentre al giorno (24h) 6.000 veicoli leggeri + 500 veicoli pesanti

Il traffico attratto e generato dal futuro insediamento incrementerà la punta mattina di 25 veicoli leggeri (tutti in ingresso) oltre a 40 veicoli pesanti (20 in ingresso e 20 in uscita) e sull'intero giorno di 564 veicoli leggeri (282 in ingresso e 282 in uscita) oltre a 640 veicoli pesanti (320 in ingresso e 320 in uscita).

È previsto l'adeguamento dell'innesto stradale, extra ambito, che permetterà le corrette manovre dei mezzi pesanti, sia in ingresso che in uscita in entrambi le direzioni. Si precisa che in uscita da via Maffea vi sarà l'obbligo di svolta a destra per i mezzi pesanti., fino al raggiungimento delle rotonda di Maccacchiove (rif. elaborato OOPP 03)

Da verificare lo stato di esercizio e la tenuta strutturale dovuta all'incremento di carico sulla struttura che consente l'attraversamento del canale Raccoglitore (tratto intubato).

Atteso che dallo studio viabilistico si è verificata la possibilità di procedere al solo adeguamento della attuale struttura viaria esistente, nel ricordare che entrambe le strade sono di competenza comunale, si ritiene di valutare l'ipotesi della realizzazione di una rotonda di adeguate dimensioni coinvolgente via Maffea e via Euclide, oltre che aperta ad altra viabilità proveniente da nord ovest, non tanto per consentire il presente intervento, quanto in funzione della vocazione dell'ambito territoriale in cui lo stesso è inserito (vicinanza di viabilità superiore, zone produttive esistenti)

Tale ipotesi anche in relazione ad alcune proposte di trasformazione urbanistica che sono in corso di valutazione da parte dell'Ente in relazione alla 5<sup>a</sup> variante al PI vigente e quindi in ottica di una futura trasformazione dell'intero ambito. (rif. elaborato OOPP 15)

Il progetto e la realizzazione di tale rotonda, da attuare fuori ambito d'intervento, potranno essere posti in capo al soggetto attuatore utilizzando parte delle somme previste per la perequazione derivante dalla presente procedura, inserendo l'intervento nel programma delle OOPP, anche con tempistiche diverse da

quelle di attuazione del presente sportello unico con somme adeguatamente garantite da polizze fidejussorie.

### **Verifica normativa**

L'ipotesi progettuale così come proposta appare verificare i punti da A a H dell'art. 3 comma 13 della Circolare della Regione Veneto del 31 luglio 2001, n. 16:

PUNTI:

- A. L'area interessata al progetto non eccede rispetto alle esigenze "produttive";
- B. Il progetto come proposto garantisce il rispetto degli standard urbanistici indicati dalla L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- C. È garantito il rispetto delle prescrizioni contenute nella pianificazione a livello regionale;
- D. Il proponente è disposto al convenzionamento delle opere di urbanizzazione relative all'intervento;
- E. Il progetto prevede opere per mitigare l'impatto ambientale del nuovo polo logistico proposto;
- F. Sull'area non insistono edifici agricoli anche non più funzionali alla conduzione del fondo per destinarli ad attività produttive;
- G. Non si tratta di un intervento in centro storico;
- H. L'area non risulta mai stata zonizzata come "aree per servizi da destinare a aree pubbliche o di interesse pubblico".

Si precisa che la variante SUAP a seguito di un progetto di impianto produttivo di beni o servizi che non abbia la compatibilità urbanistica, assume la veste di variante "puntuale" e non generale al piano, in quanto espressamente finalizzata a consentire la localizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di quella specifica attività produttiva.

Si può ritenere che, la variante SUAP di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, così come disciplinata dall'art. 4 della L.R. 55/2012, proprio per la sua natura di variante "puntuale" alla pianificazione comunale con contenuti di dettaglio paragonabili ad un piano particolareggiato o attuativo, potrebbe rientrare nella più ampia eccezione del comma 6 dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 oltre ad essere alternativo e sostitutivo degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004

### **Interesse pubblico**

Oltre all'assunzione di oltre 300 addetti la ditta propone una perequazione monetaria determinata sulla base dei valori di cui alla deliberazione di GC n. 27 del 11.3.2021 (tabella 2 punto 2.2) così quantificato:

Valore terreno trasformato D5A logistica di progetto € 60,00

Valore area agricola € 8,186

Differenza pari ad € 51,84

Percentuale da riconoscere al Comune 35%

$126.955 - 12.105 = 114.850 \text{ mq} \times 51,84 \text{ €/mq} \times 35\% = 2.083.838 \text{ €}$

Valore del verde compensativo di mitigazione in cessione

Superficie verde in cessione: 12.105 mq

Valore del verde di compensazione 26 €/mq

Valore del terreno agricolo: 8,186 €/mq

Percentuale per il Comune 35%

$12.105 \text{ mq} \times (26 \text{ €/mq} - 8,186/\text{mq}) \times 35\% = 75.656 \text{ €}$

**Per complessivi 2.159.494,00 €**

Valore area ex strada via California da alienare

$1.403 \text{ mq} \times 26 \text{ €/mq} = 36.478,00 \text{ €}$

Riepilogo:

Valore perequativo 2.159.494,00 €

a sommare valore relitto stradale 36.478,00 €

**Per complessivi 2.195.972,00 €**

A tale valore la ditta propone di scomputare

L'area a verde compensativo dove è ubicata la vasca di laminazione (penalità)

Superficie in cessione 12.105 mq

Valore del terreno in cessione ridotto del 50 % di 26 €/mq 13 €/mq

**157.365,00 €**

Valore delle opere per la realizzazione del verde compensativo e percorsi ciclopedonali

Incidenza costo piantumazione nel verde di mitigazione senza IVA

$12.105 \text{ mq} \times 3,80 \text{ €/mq} = 45.999,00 \text{ €}$

Realizzazione percorsi ciclopedonali su ambiti esterni a corpo senza IVA 100.000,00 €

Rotonda su via Euclide a corpo senza IVA 300.000,00 €

pertanto

a detrarre opere per la rotonda fuori ambito con IVA 330.000,00 €

a detrarre opere per la realizzazione dei percorsi verdi con IVA 110.000,00 €

a detrarre - Valore verde compensativo acquisito 157.365,00 €

a detrarre - Valore opere sul verde compensativo con IVA 50.599,00 €

**per complessivi 647.964,00 €**

**Valore totale perequazione dovuta 1.548.008,00 €**

Sulla base degli elementi prodotti a supporto della richiesta e delle analisi effettuate relativamente agli strumenti pianificatori in ambito paesaggistico, territoriale e urbanistico oltre che all'interesse pubblico che deriverebbe dall'attuazione della stessa, si propone alla conferenza decisoria di approvare il progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso logistica in via Maffea angolo via Euclide proposto dalla ditta Figura 11 srl nel rispetto delle prescrizioni e condizione degli Enti preposti con contestuale adozione di variante al PI vigente.

Quanto sopra si ritiene possibile con le seguenti precisazioni e/o prescrizioni:

L'ambito di intervento viene riclassificato come zona "produttiva speciale" i cui indici stereometrici (superficie di pertinenza dell'attività, volume, superficie coperta, altezza degli edifici, sedime degli edifici, superfici a verde e a parcheggi, così come modificato e precisato nel presente verbale (altezze-maggior superficie utile-ecc.) nonché la destinazione d'uso riferita ai piani sono modificabili solo con l'istituto della variante allo Strumento urbanistico generale o con nuova procedura di variante di cui all'art. 8 del DPR 160/2010. Non sono ammesse attività diverse da quella prevista dal presente progetto.

- modifica degli elaborati grafici del PAT adottato così come proposto dal progetto e come definito nell'atto di indirizzo della Regione Veneto n. 832/2010;
- per il P.I. vigente, la riclassificazione dell'ambito interessato dal progetto da Z.T.O. E (agricola) a Z.T.O. D (Produttiva) Speciale, i cui contenuti e parametri sono quelli definiti in questo procedimento di SUAP;
- sono fatti salvi i diritti di terzi.
- sono comunque fatte salve eventuali prescrizioni o limiti espressi dagli Enti/Settori competenti in materia di salvaguardia ambientale e igienico sanitaria, nonché in materia di edilizia e sicurezza nei luoghi di lavoro e di viabilità sovracomunale. Allo scopo sarà cura del Comune verificare prima del rilascio del Provvedimento Conclusivo la necessità di ulteriori Nulla Osta e/o autorizzazioni comunque denominati preordinati al rilascio del titolo abilitativo.
- Il Comune, in qualità di Ente che approva definitivamente la Variante, spetta la verifica della "Valutazione di Incidenza Ambientale" (V.Inc.A.) ai sensi della D.G.R.V. N° 1400 del 29.08.2017.

Spetta al Comune la verifica dei titoli per il rilascio del Provvedimento Conclusivo.

- Prima del Consiglio Comunale dovrà essere sottoscritta e depositate le polizze fideiussorie ivi previste. venga verificato lo stato di esercizio e la tenuta strutturale dovuta all'incremento di carico sulla struttura che consente l'attraversamento del canale Raccogliore (tratto intubato) entro la chiusura del presente procedimento con determinazione di eventuali oneri per l'adeguamento a completo carico del soggetto proponente anche in relazione alla futura rotonda (con adeguamento convenzione se del caso)

Le aree a standard da cedere (verde e park) resteranno di proprietà privata ma saranno gravate da vincolo di uso pubblico con manutenzione a carico del soggetto attuatore

Il verde di compensazione ceduto al Comune manterrà l'obbligo di manutenzione a carico del soggetto attuatore; la vasca di laminazione dovrà essere realizzata con modalità atte a consentire comunque il transito e la fruizione dell'ambito; l'area e le opere per realizzare il bosco urbano saranno oggetto di riduzione degli oneri di perequazione.

La ditta sia obbligata a realizzare una rotonda all'intersezione di via Maffea con via Euclide (progettazione ed esecuzione) anche se si dà formalmente atto che la stessa non è necessaria all'intervento in parola, in

quanto si ritiene che la stessa costituisca elemento infrastrutturale sostanziale in relazione ad una futura trasformazione dell'intero ambito territoriale. Le modalità di inserimento su via Maffea dovranno essere verificate e concordate con la Polizia Locale in fase esecutiva.

Entro l'approvazione definitiva dello sportello, la ditta dovrà redigere il progetto definitivo della rotonda al fine di poter destinare parte delle somme derivanti dalla perequazione a tale scopo, somme da garantirsi con polizza fidejussoria.

La sua realizzazione potrà avvenire anche con tempistiche diverse dal completamento ed utilizzazione della struttura produttiva, in relazione alla sua funzione di livello superiore e legata a trasformazioni future dell'ambito.

Sempre entro il suddetto termine la ditta dovrà predisporre un progetto definitivo della viabilità dei percorsi ambientali (ciclo pedonali) utilizzando vecchi percorsi esistenti e/o interrotti in modo da consentire una riqualificazione generale del contesto ripristinando o creando una possibilità di transito pedonale lungo l'asse est-ovest del territorio coinvolgendo anche il bosco urbano posto a sud. (percorsi alberati e non, aree di osservazione e sosta, ecc.)

Nella logica di un riordino complessivo dell'ambito di intervento, si ritiene necessario considerare nella progettazione, di cui sopra, anche quelle aree di proprietà pubblica (ANAS e Regione Veneto, Consorzio di Bonifica Veronese), in fregio a Via Maffea e contigue all'argine del canale Raccogliore che risultano o risulteranno poi intercluse tra gli elementi territoriali di cui sopra e l'intervento in progetto, oltre che quelle di soggetti privati che saranno coinvolti dall'Ente, al fine di realizzarvi opere pubbliche o percorsi verdi che consentirebbero una migliore fruizione e gestione delle stesse, per cui si propone la definizione di modalità di loro utilizzo (cessione al comune, convenzione per l'uso) con l'Ente proprietario. Il reperimento e messa in disponibilità, delle aree non di proprietà del proponente, saranno a carico dell'Ente.

Per sostenere tutti i costi derivanti anche da tale intervento (progettazione ed esecuzione) si ritiene di utilizzare parte delle somme derivanti dalla perequazione somme da garantirsi con polizza fidejussoria

Poiché il tutto dovrà trovare adeguata indicazione all'interno della convenzione da stipularsi ed ad oggi rimangono aspetti da definire di ritiene di autorizzare il RUP, preventivamente alla deliberazione consigliare di approvazione, ad apportare tutte quelle modifiche ed adeguamenti necessari all'ottenimento delle finalità indicate.

Si propone altresì, considerato che trattandosi di struttura produttiva all'avanguardia nel settore della logistica e che in relazione alle esigenze del mercato potrà trovarsi, anche nel breve termine, nella necessità di modificare forse anche in modo sostanziale gli apparati oltre che i processi utilizzati, si ritiene, in sede di conferenza di servizio, con riferimento ai parametri altezza e superficie coperta di consentire gli incrementi richiesti senza che questi costituiscano variante sostanziale al presente procedimento e pertanto da sottoporre esclusivamente alle procedure di cui all'art. 2 della LR 55/2012.



IL FUNZIONARIO DIRIGENTE

Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività  
SUAP - Ecologia e Ambiente  
ing. Paolo Vangelista

prot. 24128 del 6.12.2021



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Data - 6 DIC. 2021 | Protocollo N° 569875 | Class.: Prat. Fasc. | Allegati come sotto:

Oggetto: **L. 241/90 e smi - Conferenza di Servizi in modalità simultanea e sincrona (conferenza dei servizi decisoria) per realizzazione di un fabbricato ad uso logistica in Comune di Zevio.** D.G.R. n. 2948 del 06/10/2009 "Nuove indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici". Istruttoria per la valutazione della compatibilità idraulica. Conferma competenza dell'Ente gestore della rete idraulica minore.

Al **Comune di Zevio**  
zevio.vr@cert.ip-veneto.net

p.c. **Consorzio di Bonifica Veronese**  
consorzio@pec.bonificaveronese.it

**Arch. Marella Maestrello**  
studio@pec.biguzzieassociati.it

**Area Tutela e Sicurezza del Territorio**

Con riferimento alla convocazione alla Conferenza dei Servizi di cui all'oggetto pervenuta con nota 2218 del 25.11.2021 (ns prot. n. 555146 del 26.11.2021) di codesto Comune si conferma che dall'esame della documentazione allegata l'intervento in argomento interessa da un punto di vista della compatibilità idraulica dei corsi d'acqua (Fossa Bongiovanna e rete idraulica terziaria) in gestione al Consorzio in indirizzo.

Pertanto trattandosi di uno strumento urbanistico rientrante nell'art.19 della L.R. n.11 del 23/04/2004, con riferimento all'allegato A della delibera in oggetto, nel particolare al capitolo finale "modalità di espressione del parere", quarto capoverso, si evidenzia che per la scrivente Struttura regionale non risulta necessario esprimere alcun ulteriore parere al riguardo e sarà sufficiente la valutazione del Consorzio in indirizzo.

Distinti saluti.

Il Direttore  
Dott. Ing. Domenico Vinciguerra

Responsabile procedimento: Dott. Ing. Domenico Vinciguerra  
P.O. responsabile: Ing. Riccardo Bozzola (045/8676506)  
riccardo.bozzola@regione.veneto.it  
Per informazioni: P.I. Stefano Marangoni (045/8676589)

nota tipo parere con corso acqua del consorzio (fabbricato logistico - zevio).doc

pagina 1 di 1

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.045-8676593-94 - Fax 045-8676577  
**PEC: geniocivilevr@pec.regione.veneto.it** e-mail: geniocivileVR@regione.veneto.it

Cod. Fisc. 80007580279

Codice Univoco Ufficio

LX9WLW

P.IVA 02392630279



# COMUNE DI ZEVIO

Provincia di Verona

Sede: Via Ponte Perez n. 2, 37059 Zevio - Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00660750233

Tel. 045/6068411 - fax 045/6050029 - e-mail: [comunedizevio@comune.zevio.vr.it](mailto:comunedizevio@comune.zevio.vr.it)

Sito internet: <https://comune.zevio.vr.it>

Ufficio Segreteria



Prot. n. 24514

Zevio, lì 13 dicembre 2021

**OGGETTO: Convocazione Conferenza dei servizi simultanea e sincrona ai sensi dell'art. 14 comma 2 L.S. n. 241/1990 e s.s.m.i. – ditta Figura 11 srl. Delega al Vice Sindaco Gabriele Bottacini**

Egr. RUP Sportello Unico attività produttive

Al Vice Sindaco Sig. Gabriele Bottacini

Il sottoscritto Dr. Diego Ruzza Sindaco pro-tempore del Comune di Zevio;

Vista la convocazione della **Conferenza dei servizi simultanea e sincrona ai sensi dell'art. 14 comma 2 L.S. n. 241/1990 e s.s.m.i.** pervenuta al protocollo comunale suap n. 2218 del 25.11.2021 per il giorno **lunedì 13 dicembre 2021 alle ore 10.00** presso la sede municipale di Zevio;

A causa di concomitanti impegni che impediscono la mia partecipazione;

## DELEGA

Il Vice Sindaco Sig. Gabriele Bottacini a partecipare e rappresentare in mia vece alla **Conferenza dei servizi simultanea e sincrona ai sensi dell'art. 14 comma 2 L.S. n. 241/1990 e s.s.m.i.** per il **lunedì 13 dicembre 2021 alle ore 10.00** presso la sede municipale di Zevio;

Cordiali saluti.

Il Sindaco  
Dr. Diego Ruzza