



COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO
PROVINCIA DI TREVISO

Ufficio: EDILIZIA PRIVATA/URBANISTICA

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 26 DEL 21-08-2020**

Oggetto: Progetto di ampliamento polo logistico e uffici direzionali in deroga al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012. Ditta: A.C. S.p.A.. Parere di competenza.

RICHIAMATI:

- Il D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, recante "Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ai sensi dell'art.38 comma 3 del DL 25 giugno 2008 n.112 convertito con modificazione dalla legge 6 agosto 2008 n.133", ha introdotto una nuova disciplina relativa al SUAP, abrogando le previgenti disposizioni previste dal D.P.R. n. 447/1998;
- la Legge regionale 31.12.2012 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";
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 2045 del 19 novembre 2013 "Approvazione delle linee guida per l'omogenea redazione della convenzione e indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio, artt. 5 e 6, L.R. 55/2012, deliberazione/Cr 103/2013";
- la Circolare n. 1 del 20 gennaio 2015, 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". Note esplicative. Capo I, articoli da 1 a 8.
- Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Il Permesso di Costruire n. 2018-100-00 del 16/04/2020, avente ad oggetto "Piano Attuativo - Accordo ex articolo 6 legge regionale n. 11/2004, sottoscritto in data 25/05/2018 (suap 01792940262-09082018-1459), per il quale è stata presentata la comunicazione di inizio lavori in data 30.04.2020 (SUAP Comune di Crocetta del Montello Pratica id n. 01792940262-29042020-1455 protocollo REP_PROV_TV/TV-SUPRO 61038/30-04-2020);

PREMESSO che la ditta **A.C. Srl**, con sede in Crocetta del Montello, Viale Antonini 9, P.I. 01792940262 nella persona del Sig. **Polegato Giorgio** in qualità di Legale Rappresentante, ha conferito all'Ing. **Rizzato Francesco** in qualità di professionista incaricato, la procura speciale per la sottoscrizione digitale e presentazione telematica di istanza allo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Crocetta del Montello (art. 19 L. 241/1990 e art. 3 comma 1 punto c) del D.P.R.160/2010) di Provvedimento Unico ai sensi degli Art. 7 e 8 del DPR 160/2010 (pratica edilizia n. 2018-100-02 - Codice ID al SUAP n. 01792940262-18022020-1626) pervenuta allo sportello il 24/02/2020 (protocollo n. REP_PROV_TV/TV-SUPRO 28447/24-02-2020, protocollo del Comune di Crocetta del Montello n.

1948/2020), volta ad ottenere la “*Variante al permesso di costruire in deroga al Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 3, L.R. 55/2012*”, nei terreni di loro proprietà/disponibilità ai sensi della normativa vigente, siti in Comune di Crocetta del Montello, della superficie complessiva di 20.542 mq, e distinti al N.C.T. (catasto terreni) al foglio n. 11 mappali 152, 1461, 1635;

RISCONTRATO che il progetto allegato alla succitata istanza prevede sostanzialmente:

- la sopraelevazione del fabbricato a 14 metri rispetto agli 11 metri di progetto della scheda APP2 in quanto “*in sede di progettazione esecutiva dell’immobile, tra le scaffalature in progetto e la struttura portante si è dovuto prevedere uno spazio tecnologico attraversato dagli impianti ad aria primaria che hanno la funzione di climatizzare gli ambienti e di ricambiare l’aria interna dei locali di stoccaggio dei prodotti alimentari, inoltre trattandosi di magazzino logistico semiautomatizzato ci si è dovuti adeguare agli standard di altezza dei ripiani previsti dalle normative di settore che impongono un’altezza libera di almeno 12,5 metri dal pavimento oltre al suddetto spazio tecnologico*”;
- invertire l’uso dell’accesso veicolare leggero con l’accesso veicolare dei mezzi pesanti in modo da allontanare il più possibile l’entrata dei mezzi pesanti dalle vicine abitazioni poste a nord di Via Piave (tale scelta progettuale rispetta le prescrizioni impartite dalla Polizia Municipale in sede di adozione del PUA).

PRESO ATTO che:

- l’immobile oggetto di interesse è individuato dal vigente Piano degli Interventi come “APP2” ZTO C3 n.05 ‘Parti del territorio da riqualificare e riconvertire’ regolamentata dall’art. 28 delle NTO del PI con un’altezza massima prevista per la destinazione produttiva pari a 11,00 m;
- la scheda APP2 ai sensi dell’art. 20 delle NTO ha previsto la razionalizzazione dell’attività di A.C. srl e il suo trasferimento verso nord, riorganizzando e ricalibrando la viabilità di accesso/recesso all’area.
- nell’area non insistono vincoli, fatta eccezione per la fascia di rispetto da elettrodotto a nord della proprietà, per altro rispettato nella proposta di progetto;
- il progetto non prevede né aumenti di superficie coperta né cambi di destinazione d’uso del fabbricato e pertanto non sono previste opere di urbanizzazione e cessioni di aree a standard urbanistici;
- i soggetti attuatori si obbligano (come stabilito all’art. 7 della bozza di convenzione): “*per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare l’edificio e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria attività produttiva e, ai sensi di quanto previsto dall’art. 5, comma 2, L.R. 55/2012, a non mutare la destinazione d’uso o frazionare l’immobile in più unità per la durata di anni 2 (due) decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità e il relativo vincolo è trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a propria cura ed a proprie spese.*”.
- la ditta attuatrice, come da proposta di determinazione del calcolo del plus-valore si obbliga a versare al Comune di Crocetta del Montello a titolo di perequazione per la deroga ottenuta, una somma pari ad Euro 35.890,00;
- la principale documentazione allegata alla richiesta, a firma dell’Ing. Rizzato Francesco e le successive integrazioni nelle date 28/04/2020 e 13/05/2020, è la seguente:
 - relazione generale
 - documentazione fotografica dello stato di fatto
 - bozza di convenzione
 - calcolo perequazione
 - tav-01 estratti strumenti urbanistici
 - tav-02 planimetria generale stato di fatto
 - tav-03 planimetria generale di progetto
 - tav-04 planimetria sottoservizi di progetto
 - tav-05 pianta piano interrato
 - tav-06 pianta piano terra
 - tav-07 pianta primo piano
 - tav-08 pianta secondo piano
 - tav-09 pianta copertura
 - tav-10 prospetti nord e sud
 - tav-11 prospetti est e ovest
 - tav-12 sezione a-a

- tav-13 sezione b-b
- tav-14 dimostrazione accessibilità (d.g.r. 1428/2011) - planimetria
- tav-15 dimostrazione accessibilità (d.g.r. 1428/2011) - piante
- tav-16 linea vita
- tav-17 planimetria generale autorizzato
- tav-18 prospetto nord e sud autorizzato
- tav-19 prospetto est ed ovest autorizzato
- tav-20 sezione a-a' autorizzato
- tav-21 sezione b-b' autorizzato
- tav-22 planimetria generale comparativa
- tav-23 prospetto nord e sud comparativa
- tav-24 prospetto est ed ovest comparativa
- tav-25 sezione a-a' comparativa
- tav-26 sezione b-b' comparativa

RICHIAMATA la Verifica di Sostenibilita' a firma del dr. Agr. Bolzonello Gino in data 12/05/2020 che attesta: *"si ritiene che dallo stesso non ci si debbano attendere impatti negativi significativi rispetto alle condizioni dello stato approvato. Per le scelte introdotte con la variante è garantita la positività del bilancio energetico-funzionale e quindi uno status finale compatibile sotto l'aspetto ambientale. In virtù delle scelte operate è pertanto garantita la sostenibilità ambientale della variante"*;

PRESO ATTO dell'esame da parte della competente Commissione Urbanistica in data 01/07/2020 con il seguente parere: *"La barriera verde fronte baie di carico sia tale da creare un idoneo mascheramento alle stesse baie. Sia valutata la possibilità di trattare le facciate con colori atti a mitigare l'impatto volumetrico. Per il Consiglio Comunale siano forniti rendering con fotoinserti"*;

VISTO il parere tecnico favorevole conclusivo a seguito dell'istruttoria del Responsabile SUAP Dott. Massimo Zorzetto in data 02 luglio 2020;

CONFERMANDO che:

- l'intervento può generare ricadute positive, oltre che per la ditta stessa, anche all'intero settore vinicolo, con benefici di ordine economico e sociale, per le ditte collaboratrici, per i lavoratori dipendenti e per il Comune di Crocetta del Montello che vedranno mantenuto ed incrementato l'ambito lavorativo del luogo; inoltre, il sito è già preposto ad ospitare le suddette attività e la sopraelevazione della produzione prevista evita il consumo di nuovo suolo; al contrario, il mancato accoglimento della proposta, comporterebbe per la Ditta, la revisione dell'intero ciclo produttivo, con il reperimento di nuove aree e/o residui spazi scoperti liberi entro l'ambito comunale, e nel caso di impossibilità, la valutazione di soluzioni anche fuori zona con conseguenti possibili ricadute negative sull'impiego della manodopera locale;
- la proposta progettuale, con la quale si richiede la sopraelevazione di parte del fabbricato in variante a quanto assentito con il precedente Permesso di Costruire, prevede l'aumento dell'altezza ai fini del necessario posizionamento di impianti tecnologici, per un'altezza complessiva del fabbricato di massimo 14.00 m, contro gli 11,00 m consentiti dal Piano degli Interventi vigente su una superficie coperta a destinazione produttiva inalterata rispetto a quanto precedentemente autorizzato;
- che è prevista la mitigazione del fabbricato a seguito dell'impatto generato dalla sua sopraelevazione, con un accorto studio di mitigazione;
- la bozza di convenzione, stesa ai sensi della L.R. 55/2012 e della D.G.R.V. n. 2045/2013, prevede gli obblighi gravanti sulla ditta a fronte della concessione della deroga da parte della Pubblica Amministrazione alle previsioni urbanistiche stabilite nel Piano degli Interventi e che la società attuatrice intende sottoscrivere;

CONSIDERATO che le previsioni di progetto degli elaborati grafici si appalesano idonee a disciplinare la tutela e l'assetto del territorio interessato;

RITENUTO di esprimere parere favorevole al progetto di ampliamento in sopraelevazione del fabbricato industriale e allo spostamento degli accessi della ditta A.C. srl, ai sensi dell'art. 3 della L.R.V. n. 55 del 31.12.2012 di cui alla procedimento edilizio n. 2018-100-02;

VISTI ed ACQUISITI sulla proposta della seguente deliberazione, i seguenti pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1) e 147 bis comma 1), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267:

- *parere favorevole* in ordine alla regolarità tecnica attestante la correttezza e la regolarità dell'azione amministrativa: il responsabile del servizio: dott. Massimo Zorzetto
- *parere favorevole* in ordine alla regolarità contabile: il responsabile del servizio: rag. Roberta Scapinello

VISTO l'art. 42, comma 2, lettera b), del decreto legislativo 18 agosto 200 n. 267;

DELIBERA

1. **di esprimere**, per quanto in narrativa esposto e ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012, parere favorevole per il rilascio del permesso di costruire in deroga al vigente Piano degli Interventi ai sensi della L.R. 55/2012, art. 3, alla ditta A.C. srl per l'esecuzione delle opere di ampliamento del fabbricato industriale e modifica degli accessi sito in via Piave conformemente agli elaborati progettuali presentati al SUAP in data 24/02/2020 con prot. REP_PROV_TV/TV-SUPRO 28447/24-02-2020 (Codice ID al SUAP n. 01792940262-18022020-1626);
2. **di dare atto** che, anche se non materialmente allegati, gli elaborati progettuali costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e saranno conservati in atti all'ufficio tecnico comunale;
3. **di approvare**, lo schema di convenzione urbanistica (**allegato sub. 1**) alla presente deliberazione, dando atto che alla stipula interverrà, in rappresentanza dell'Ente, il competente responsabile del Terzo Settore - Area Tecnica e Gestione del Territorio;
4. **di demandare** al competente responsabile SUAP i conseguenti adempimenti;

Il Responsabile del Procedimento

ZORZETTO MASSIMO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.