

COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE

PROVINCIA DI VICENZA

N. 20 di Reg.



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno **Duemiladiciassette** il giorno **Cinque** del mese di **Aprile**, alle ore **17:30** nella residenza Comunale.

Convocato dal Sindaco con lettera di invito prot. n. 4031 in data 30.03.2017 fatta recapitare a ciascun Consigliere, si è oggi riunito in sessione **ordinaria**, seduta **pubblica**, convocazione **prima**, il Consiglio Comunale sotto la Presidenza del Sig. **MASERO ERMINIO** con l'assistenza del Segretario Comunale

EMANUELE GAETANO

Fatto l'appello risulta:

MASERO ERMINIO	P	PIANALTO SILVIA	P
LONGHI CRISTINA	P	TRIBBIA GRAZIANO	P
BERTOLLO MAURIZIO	P	SARTORE DANIELE	P
DE LUCA ROBERTO	P		
PEROTTO SONIA	P		
MILAN GIANCARLO	P		
TOMIELLO GIAMPIETRO	P		
BORTOLOSO GASTONE	P		
RAGNI ANNALISA	P		
PRIANTE RENZO	P		

Presenti n. 13 Assenti n.
0

Essendo quindi legale l'adunanza, il Presidente invita il Consiglio a discutere sul seguente

OGGETTO

**INTERROGAZIONE PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 11 BIS DELLO STATUTO
COMUNALE PRESENTATA AL PROT. 3297 IN DATA 15.03.2017 AVENTE PER
OGGETTO L'APPROVAZIONE DI UNA VARIANTE URBANISTICA RELATIVA AD UN
INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA**

IL SINDACO

procede a nominare gli scrutatori nelle persone dei consiglieri: Tribbia Graziano, Ragni Annalisa, Tomiello Giampietro.

Il Sindaco MASERO Erminio – Da la parola alla Dottoressa Paola Calvi prima firmataria della interrogazione pubblica ai sensi dell'art. 11 bis dello Statuto, presentata da 284 cittadini elettori residenti nel Comune di Pivoene Rocchette in data 15.03.2017 al prot. 3297, volta a conoscere gli intendimenti con i quali il Consiglio comunale si prefigge di operare in merito all'approvazione del progetto d'insediamento di un'attività di autolavaggio e rimessaggio camper in variante al PI, presentata dalla ditta Maver Sas".

La dottoressa Paola Calvi illustra l'interrogazione.

Cons. Priante: Rileva che l'interrogazione in esame è importante perchè riassume lo slogan per il verde a Piovene perchè i prati non terneranno.

Illustra l'escursus storico che ha accompagnato la normativa urbanistica negli ultimi 75 anni evidenziando che, successivamente alla legislazione fascista, nel 1968 è stata emanata una legge sulla gestione del territorio con precisi vincoli sulle costruzioni in zona agricola.

Precisa, altresì, che in seguito è intervenuta una prima norma regionale con la quale sono stati fissati precisi legami tra le costruzioni in zona agricola e la conduzione del fondo, mentre, poi, la Regione Veneto con la legge n. 11/2004 ha introdotto l'elemento del piano aziendale per consentire all'imprenditore agricolo di edificare.

Sottolinea, pertanto, che sin dal 1942 la direzione data dal legislatore è stata quella di consentire le costruzioni laddove siano previste dal piano regolatore ed, in zona agricola, solo a chi coltiva la terra.

Specifica, ancora, che oggi nel caso in cui il Comune non abbia individuato zone sufficienti, l'imprenditore non agricolo ha la facoltà di attivare procedure speciali per richiedere di edificare in zona agricola che, di fatto, è la fattispecie oggi all'esame del Consiglio.

Cons. Sartore: Dopo aver ringraziato la dott.ssa Calvi per il suo intervento, osserva l'utilità dello strumento statutario della interrogazione pubblica e, nel merito della stessa, rileva che oggi il Consiglio è chiamato ad effettuare un bilanciamento degli interessi pubblici e privati e se i presupposti di legge siano stati rispettati.

Sul progetto presentato dalla ditta Maver precisa di aver espresso in prima battuta un giudizio positivo sul medesimo ma che poi è emersa una forte perplessità sulla collocazione della nuova attività, considerato che la individuazione di un sito diverso non determinerebbe pregiudizi all'attività economica ed, inoltre, garantirebbe la tutela di una zona di importante pregio ambientale.

Cons. Tribbia: Ringrazia la dott.ssa Carli e i sottoscrittori per il contributo dato.

Osserva che un'analisi approfondita del caso in esame ha denotato elementi di contrarietà alla vigente normativa atteso che è possibile dimostrare che nel nostro territorio aree disponibili per ospitare l'attività economica in argomento ne esistono.

Precisa altresì che i consiglieri di minoranza non hanno strumentalizzato la spontanea iniziativa dei cittadini che è sfociata nella sottoscrizione dell'interrogazione pubblica la quale ha determinato, piuttosto, la necessità di fare chiarezza in merito.

Rileva, ancora, che quando i cittadini si uniscono, i loro rappresentanti devono fare un passo a lato e che un buon amministratore deve essere in grado di tutelare il territorio così come gli è stato consegnato dai suoi cittadini.

Sul manifesto apparso in questi giorni a Piovene Rocchette, ritiene che lo stesso debba essere interpretato nel senso che qualcuno, non certamente il Sindaco, ha lucrato sul terreno, oggetto dell'argomento in esame, per un interesse personale con una condotta legittima o non legittima che successivamente sarà analizzata.

Sindaco: legge il documento:

"L'interrogazione pubblica, presentata dalla Dott.ssa Paola Calvi e sottoscritta da n. 284 cittadini elettori residenti nel Comune di Piovene Rocchette, è volta a conoscere gli intendimenti con i quali il Consiglio comunale si prefigge di operare in merito all'approvazione del progetto di "Insediamento di un'attività di

autolavaggio e rimessaggio camper in variante al PI, presentata dalla ditta Maver Sas”.

Con la presente risposta vengono anticipati, in parte, i contenuti della proposta di delibera per l'esame delle osservazioni e le determinazioni conseguenti relative al progetto in argomento, posta fra i punti successivi nell'ordine del giorno della presente seduta.

Aspetti amministrativi:

- 1) l'acquisto dell'area da parte della ditta Maver Sas è avvenuto a seguito della libera contrattazione delle parti private. Il prezzo pagato, maggiore rispetto al valore agricolo, trova probabilmente giustificazione, oltre che nelle caratteristiche dell'area, nella previsione urbanistica del PAT che la classifica come zona produttiva ATO 3.1 - Contesto produttivo -tecnologico con previsione di produttivo secondario e terziario ed altri usi compatibili.
- 2) e 3) la verifica prevista dall'art. 8 del DPR 160/2010 è regolarmente avvenuta all'inizio della procedura da parte del responsabile del SUAP che ha accertato – sotto il profilo tecnico - l'insufficienza di aree produttive nel territorio comunale, verifica che è stata formalizzata con la Delibera di GC. n. 93/2016. E' da rilevare che né la legge né la circolare interpretativa del 2015 impongono la redazione di specifici studi sul tema. Nelle controdeduzioni alle osservazioni pervenute è illustrata la procedura seguita nella verifica delle aree industriali, con riferimento alle circolari in materia emesse dalla Regione Veneto ed utilizzate per detta verifica. Non sono state ritenute urbanisticamente “disponibili” le aree ricadenti in piani attuativi non approvati o con opere di urbanizzazione da iniziare. Al momento dell'indizione della conferenza a Piovene non vi erano (e non vi sono tuttora) lotti urbanizzati “disponibili” ai sensi delle circolari regionali, aventi superficie unitaria di 5.200 mq circa. Vi erano aree di tale dimensione all'interno di PUA non ancora approvati. All'interno di PUA approvati tale superficie si sarebbe potuta ottenere solo dividendo l'attività richiesta dalla Maver in più lotti liberi, non contigui e di minor dimensione. Nel PIP esisteva sì un lotto libero di grandi dimensioni, quello della ditta Grotto che però era soggetta ai vincoli contrattuali e che ha presentato in seguito richiesta di vendere alla ditta confinante una porzione del lotto. Non si tratta quindi di un lotto "disponibile". A conferma di tali valutazioni, sono stati allegati alle controdeduzioni degli estratti dell'ortofoto delle aree produttive presenti nel del territorio comunale con sovrapposta colorazione indicante la destinazione di PI di aree a destinazione produttiva, dove sono evidenziati le caratteristiche dimensionali dei lotti (Allegato 1 alle controdeduzioni). In particolare, come risulta da tale allegato grafico, nella zona artigianale D1.2 n. 7 sono sì disponibili alcuni lotti urbanizzati e privi di edificazione (evidenziati con il contorno giallo nell'allegato 1), della consistenza rispettivamente di mq 1.539, mq 1.210 e mq. 1.164. Non sono lotti accorpabili, e quindi dimensionalmente inadatti per il progetto in argomento. Esistono poi 2 lotti divisi da un parcheggio, della dimensione di mq 4.359 e mq 3.187, utilizzati dalla ditta proprietaria per la propria attività di deposito e lavorazione inerti. Tale ditta ha ottenuto dalla Provincia l'autorizzazione ambientale per l'esercizio dell'attività ed è dotata di permesso di costruire per il deposito del materiale. Inoltre, la ditta ha presentato in data 4.03.2015 richiesta di variante al Piano degli Interventi per rendere definitiva tale attività. Anche questi due lotti, che non raggiungono singolarmente la superficie necessaria, non sono comunque disponibili perchè la ditta proprietaria, secondo la domanda di variante al PI presentata, intende rendere stabile e permanente la propria attività. Inoltre, secondo la circolare regionale 16/2001, la valutazione delle aree produttive esistenti può essere fatta anche sotto il profilo qualitativo, nel senso che un'attività può richiedere alcuni requisiti che le aree esistenti non possiedono. Tutti i lotti proposti come alternativa nelle osservazioni presentate non presentano il requisito qualitativo di essere posizionati lungo una viabilità principale, elemento evidenziato dall'azienda interessata allorchè individua come adeguata solamente quell'area alle esigenze basilari per la convenienza economica del lavaggio automatizzato funzionante nell'arco delle 24 ore.
- 4) Non si tratta di “scorciatoie”, bensì dell'applicazione di uno strumento derogatorio previsto dalla legge statale e da quella regionale. In ogni caso, l'area rientra nelle linee di sviluppo preferenziali di tipo produttivo contenute nel PAT.
- 5) Il punto dell'interrogazione non tiene conto delle finalità del DPR. 160/2010 e della LRV. 55/2012. Non considera inoltre che in sede di approvazione della variante SUAP il Consiglio Comunale è chiamato a verificare la convergenza tra l'interesse pubblico e quello privato e che, al riguardo, l'interesse pubblico è composito e non coincide solo con quello inerente al minor consumo di suolo. Tale interesse al minor consumo di suolo, considerato comunque prioritario, è stato preso in

considerazione nella fase iniziale della procedura al momento dell'effettuazione della verifica sulla presenza di aree disponibili, come argomentato nei precedenti punti 2) e 3). Minimizza inoltre il notevole apporto compensativo che il Comune consegue con l'applicazione del contributo di cui all'art. 16 comma 4 d-ter DPR. 380/2001, nella misura stabilita dal Consiglio comunale con propria deliberazione n. 45 in data 25.10.2016, che dovrà essere destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito in cui ricade l'intervento. In ogni caso, l'interesse allo sviluppo imprenditoriale e economico – data la sua indubbia rilevanza costituzionale - può condizionare e/o modificare anche le scelte di governo del territorio, indipendentemente dal versamento della perequazione (istituto quest'ultimo introdotto in epoca successiva alla LR. 55/2012 per ogni tipo di intervento su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso e finalizzato non a originare ma, semmai, a mitigare gli effetti dell'insediamento).

Aspetti Urbanistici e Paesaggistici:

A) Il punto dell'interrogazione è privo di fondamento, atteso che il grado di protezione impresso dalla Scheda n. 39 al fabbricato di interesse ambientale adiacente all'area di intervento non genera (né potrebbe generare) alcun vincolo esterno e/o contesto figurativo, ma determina esclusivamente vincoli edilizi per il fabbricato medesimo. L'art. 78 delle NTA del PAT, richiamato impropriamente nell'interrogazione, riguarda gli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale, nonché i relativi contesti figurativi, normati dal successivo art. 81. Si tratta di ville venete e/o di edifici e complessi di valore monumentale vincolati dal Dlgs 142/2004 o inseriti nell'elenco delle “Ville venete”. L'unico contesto figurativo previsto dal PAT, e di conseguenza anche dal PI, risulta quello posto nell'intorno del complesso monumentale di Villa Verlatò. L'edificio di cui si lamenta la mancata tutela appartiene invece alla categoria individuata alla Tav. 4B del PAT dei “manufatti rurali”, la cui normativa si trova nell'art. 79 delle NTA del PAT. Tale articolo assegna dei gradi di tutela ai fini degli interventi edilizi, effettuati ai sensi del DPR 380/2001, mentre non viene prescritta alcuna fascia di rispetto nell'intorno degli edifici schedati. Dell'esame del progetto presentato risulta una distanza di circa 65 m dei manufatti edilizi in esso previsti dal contorno dell'edificio rurale schedato, ritenuti ampiamente sufficienti, anche perché sul luogo si trova interposto un fabbricato non oggetto di schedatura adibito a deposito agricolo e sul lato nord dell'impianto di lavaggio/rimessaggio è prevista una fascia a verde di mitigazione.

B) Il punto dell'interrogazione si limita a contrapporre un mero punto di vista soggettivo alle valutazioni della conferenza dei servizi, senza spiegare perché lo sviluppo in altre direzioni dovrebbe essere meno impattante sul consumo di suolo. Dall'esame della Tavola n. 6 “Sovrapposizione edificato consolidato e diffuso con classificazione delle aziende agricole – Tav. 10.7 PRG vigente”, facente parte della VAS del PAT, risulta che l'area oggetto della variante SUAP in argomento è classificata come “azienda a parziale tutela”, corrispondente al più basso dei 3 gradi di classificazione socio-economica delle aziende agricole; nelle 2 direzioni preferenziali di sviluppo dell'ATO 3.1 previste dal PAT verso l'opposto lato ovest sono presenti rispettivamente un’azienda a parziale tutela” ed una del grado superiore, “soggetta a tutela”. Verso nord è già stato presentato un piano di lottizzazione da parte delle ditta Ali Spa, sospeso in attesa di integrazioni. Nel commento alla citata tavola n. 6 si legge: *“La tavola localizza nel territorio le aziende agricole, classificate secondo il grado di tutela. Le espansioni previste dal PAT, sia per le aree residenziali, che per le aree produttive avranno effetti di riduzione solo per un numero limitato di aziende, la maggior parte delle quali è sottoposta a tutela parziale; inoltre l'integrità delle aziende sarà minacciata solamente in prossimità dell'edificazione consolidata o diffusa.”* Anche in base a tali considerazioni il PAT aveva previsto l'ampliamento verso est dell'ATO 3.1. E' vero che con l'intervento in argomento si evita *“la realizzazione di strumenti di coordinamento infrastrutturale (lottizzazioni)”*, ma proprio in questo sta la natura derogatoria della variante SUAP che, in ogni caso, prevede che *“La realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 è subordinata alla stipula di una convenzione con il comune nella quale sono definiti le modalità ed i criteri di intervento ed, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale.”* (art. 5 LR. 55/2012). Tale convenzione ha il compito di assicurare *“l'idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale”* (pag. 2 della Circolare 103/2013).

C) L'intervento è in linea con i consolidati criteri di urbanizzazione dei suoli, essendo previsto in adiacenza ad un mappale già trasformato (sul quale insiste il predetto fabbricato schedato) e in fregio alla viabilità

provinciale. In ogni caso l'intervento riguarda l'area che ha visto perfezionarsi l'incontro tra l'acquirente (soggetto attuatore del progetto in variante) e il venditore (proprietario del fabbricato rurale adiacente). E' evidente dagli elaborati di progetto che l'intervento è previsto in adiacenza ad un mappale sul quale insiste il fabbricato schedato, e non al centro dell'ATO 3.1. D'altronde, se l'intervento si fosse posizionato all'altra estremità dell'ATO 3.1, avrebbe disatteso la prescrizione, impartita in sede di approvazione del PAT, e riportata all'art. 56 delle NTA del PAT, di collocare una idonea fascia filtro di transizione tra l'edificato residenziale esistente denominato "quartiere Maronaro" e la nuova zona produttiva prevista dal PAT.

D) Al di là degli apprezzamenti soggettivi di ciò che si vede dalla strada, il PAT non prevede alcun cono visuale nella zona interessata dall'intervento. I coni visuali relativi ad ambiti di particolare pregio paesaggistico-ambientale sono normati dall'art. 84 delle NTA e la loro posizione è rilevabile graficamente nella Tav. 4B del PAT. E' sbagliato affermare che il progetto non abbia ricercato un inserimento nel contesto ambientale-paesaggistico. Ne sono prova le opere di mitigazione ambientale da esso previste, consistenti nella creazione di due filari di siepe arborea ed alberature ai margini nord e sud dell'area, scegliendo essenze tipiche della pianura. Inoltre l'intervento in argomento, costituito da manufatti edilizi di limitata altezza ed in parte aperti lateralmente, si attesta su un fronte di 56 m circa lungo la Sp. 349, lascia aperto un ampio tratto - oltre 150 m. - di visuale libera verso la campagna, corrispondente alla sua distanza dal Quartiere Maronaro. Dal punto di vista della salvaguardia dell'ambiente, nel progettare gli impianti dell'autolavaggio sono stati adottati criteri di massima tutela, soprattutto per quanto riguarda i consumi idrici e la sicurezza idrogeologica dell'area. In particolare, le acque meteoriche di dilavamento delle coperture saranno raccolte e stoccate in 3 vasche interrato, per un volume pari a 392 mc, ed utilizzate per il funzionamento degli impianti di lavaggio. Le acque derivanti dagli autolavaggi saranno inoltre depurate e riutilizzate all'interno degli stessi.

Conclusione

Richiamato quanto sopra esposto, l'Amministrazione comunale manifesterà la propria decisione nella discussione della proposta di delibera per l'esame delle osservazioni e le determinazioni conseguenti relative al progetto in argomento, posta fra i punti successivi nell'ordine del giorno della presente seduta."

Ai sensi dell'art. 56 del Regolamento per l'organizzazione del Consiglio comunale, per il testo integrale della discussione si fa riferimento alla registrazione depositata in archivio.

Allegato A)



Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
MASERO ERMINIO

Il Segretario Comunale
EMANUELE GAETANO