



COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE

Provincia di Vicenza

Via Libertà, 82

Tel. 0445696411 - Fax 0445696444

c.a.p. 36013

C.F. 83000930244 - P.I. 00256820242

e-mail tecnico@comune.piovene-rocchette.vi.it

piovenerocchette.vi@cert.ip-veneto.net



SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Progetto per l'ampliamento di un complesso produttivo in deroga al vigente PI, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 55/2012 - Ditta Legnopan Spa

RELAZIONE DI ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE SUAP

In data 8.02.2018, prot. SUAP n. REP_PROV_VI/VI-SUPRO 27078/08-02-2018 e protocollo comunale n. 1951 del 8.02.2018, la ditta Legnopan Spa, con sede in Piovene Rocchette, Via dell'Industria 13/15, ha presentato allo Sportello unico per le attività produttive del Comune di Piovene Rocchette, nella sua qualità di proprietaria, la domanda di permesso di costruire in deroga al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 3 della LR 55/2012, per la realizzazione di un ampliamento del fabbricato sede dell'attività esistente nel Piano per insediamenti produttivi (PIP).

L'intervento è previsto all'interno del lotto "C" del PIP, avente superficie complessiva di mq. 21.507, e precisamente nella porzione non edificata del lotto, individuata catastalmente al N.C.T.R., Foglio 9, mappali nn. 1066, 1069, 1052, 746, 1048, 1043, 1084 e 1086. Attualmente sul lotto è presente un capannone con palazzina uffici sul fronte; l'ampliamento del complesso produttivo consiste nella realizzazione di un nuovo capannone (da adibire a magazzino) previsto in adiacenza a quello esistente, nonché di un magazzino automatizzato avente altezza fuori terra di m. 13,25.

La ditta richiedente, secondo la relazione sulle motivazioni aziendali consegnata in data 11.07.2018, intende orientarsi verso un modello di vendita che preveda la scelta del prodotto "online", dando al cliente conoscenza in tempo reale di prezzo, disponibilità e data di consegna.

In quest'ottica, il magazzino automatico autoportante con sistema di "picking" previsto dal progetto consentirà alla ditta Legnopan Spa di movimentare e immagazzinare in modo automatizzato i pannelli di legno oggetto della propria attività (commercializzazione di semilavorati e materiali per l'arredamento moderno) in tutte le fasi, dall'inserimento a magazzino del materiale proveniente dai fornitori fino alla preparazione del materiale del cliente, imballato e pronto per la spedizione.

La richiesta di deroga per la maggiore altezza del magazzino automatizzato viene motivata dall'esigenza di sfruttare in modo intensivo le superfici ed i volumi, di ridurre i costi di esercizio, di avere maggiore velocità nella preparazione e tempi certi in ogni fase del processo. Detta soluzione consentirà inoltre maggiore accuratezza e quindi minore o assente danneggiamento delle merci ed una migliore gestione e controllo della situazione di magazzino.

A seguito di visura effettuata presso il Registro Imprese – archivio ufficiale della CCIAA di Vicenza, risulta che l'attività prevalente della ditta richiedente è il "*Commercio all'ingrosso di legnami, semilavorati ed affini*".

Visto quanto sopra riportato e preso atto che della destinazione d'uso dichiarata dal progettista nella richiesta dell'intervento per l'ampliamento del complesso, è necessario verificare tramite dichiarazioni/relazioni sull'attività effettivamente svolta dalla ditta Legnopan Spa se tale destinazione "industriale" sia appropriata, per i risvolti sull'applicazione del contributo di costruzione.

Nella convenzione che disciplina l'esecuzione delle opere di urbanizzazione all'interno del piano per insediamenti produttivi della zona D1.2 N. 12, in base all'art. 5, il Comune ha riconosciuto alla ditta



COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE

Provincia di Vicenza

Via Libertà, 82
Tel. 0445696411 - Fax 0445696444

c.a.p. 36013
C.F. 83000930244 - P.I. 00256820242



e-mail tecnico@comune.piovene-rocchette.vi.it
piovenerochettes.vi@cert.ip-veneto.net

attuatrice (il consorzio delle ditte assegnatarie dei lotti) lo scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale art. 5 specifica inoltre che *“..... Sarà comunque dovuto, sempre all’atto del rilascio dei singoli permessi dei costruire degli edifici, il rimanente contributo commisurato al costo di costruzione, previsto dall’art. 16 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e dalle leggi regionali in materia.”*

Di conseguenza, in sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere acquisita la documentazione necessaria per verificare l’eventuale applicazione del costo di costruzione previsto per attività commerciale, alla quale si ritiene appartenga il “commercio all’ingrosso” (cfr. sentenza TAR Veneto 1449 del 2012).

Qualora si verificasse questa ipotesi di destinazione al “commercio all’ingrosso”, è da rilevare che l’ampliamento oggetto di richiesta non prevede l’accesso fisico da parte della clientela, per cui non è necessaria un’ulteriore dotazione di parcheggi all’interno del lotto.

La pratica, a seguito di richiesta del SUAP in data 9.03.2018, è stata successivamente più volte integrata, da ultimo in data 10.08.2018.

Per quanto riguarda i pareri/autorizzazioni di Enti esterni si rileva che:

- il progetto è soggetto al parere dei Vigili del Fuoco, ed è stata acquisito il parere di conformità, favorevole con prescrizioni, in data 11.07.2018, prot. 12393.11;
- relativamente alla Valutazione di compatibilità idraulica (intervento con impermeabilizzazione superiore a 0,1 Ha), il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta ha espresso parere favorevole in data 30.05.2018, prot. 5635, mentre la Regione del Veneto - Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza ha emesso la nota di presa d’atto della competenza del solo Consorzio in data 19.06.2018, prot. 232561;

Tali pareri sono stati acquisiti in modo autonomo dalla ditta richiedente, e quindi non si è proceduto dall’indizione della conferenza dei servizi.

Per quanto riguarda altri pareri/vincoli:

- riguardo alla Valutazione di incidenza ambientale (VincA), il progettista ha consegnato la dichiarazione di non necessità di attivazione della relativa procedura, ai sensi della DGR 1400/2017;
- relativamente al vincolo di “Zona di attenzione geologica del Piano di Assetto Idrogeologico del bacino Brenta - Bacchiglione” presente nella Tavola 1/b del PI, all’interno della quale ricade una parte dell’area di proprietà, nella relazione geologica e geotecnica redatta dal dott. Geologo Andrea Bertolin è specificato che *“.....Sulla base di quanto sopra riportato, l’area in questione, almeno nel tratto su cui insiste la proprietà, non si può considerare né una zona soggetta a pericolosità idraulica, né a colamento rapido. Tenuto conto di quanto sopra riportato, si ritiene, pertanto, che sia possibile realizzare locali interrati e/o seminterrati, dato che questa limitazione è riferita solo a zone di attenzione con le caratteristiche sopra indicate, ossia zone soggette a pericolosità idraulica o a colamento rapido”*.
- il progettista ha reso la dichiarazione che il progetto è conforme ai requisiti igienico-sanitari.

Il progetto non è soggetto ad altri vincoli né al procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale. Inoltre l’intervento previsto non è soggetto alla disciplina di cui al D.Lgs 105/15 relativo ad aziende a rischio di incidente rilevante.

Viste le caratteristiche dimensionali dell’immobile oggetto d’intervento, era stato acquisito in data 30.06.2017 un parere preventivo su un progetto di massima da parte della Commissione Urbanistica consiliare, con esito favorevole.

L’istanza viene presentata in deroga al Piano degli Interventi (PI) ai sensi dell’art. 3 della L.R. 55 del 31 dicembre 2012, in quanto l’intervento richiesto risulta in difformità con lo strumento urbanistico vigente,



COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE

Provincia di Vicenza

Via Libertà, 82
Tel. 0445696411 - Fax 0445696444

c.a.p. 36013
C.F. 83000930244 - P.I. 00256820242



e-mail tecnico@comune.piovene-rocchette.vi.it
piovenerocchette.vi@cert.ip-veneto.net

risultando l'altezza del magazzino automatizzato superiore a quella consentita dal PI (8 m.) e dal Piano PIP (9,20 m.). L'area oggetto di richiesta è attualmente classificata nel Piano degli Interventi come zona D1.2 n. 12 "Produttiva industriale ed artigianale di espansione",

La legge regionale n. 55/2012 all'art. 3 disciplina gli interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale. Tale articolo prevede che:

- sono soggetti al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010, previo parere del Consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.;
- il parere del Consiglio comunale di cui sopra deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.

L'ampliamento richiesto dalla ditta Legnopan Spa non deroga i parametri di superficie coperta prevista dalla normativa di PI e del PIP. La superficie coperta del capannone e magazzino automatizzato in ampliamento (mq 4.163,42), sommata a quanto realizzato (mq 7.762,57) rende la superficie totale del complesso produttivo pari a mq. 11.925,99, con un rapporto di copertura complessivo del 55,45%. Tale dato è ancora inferiore al limite massimo del 60% della superficie coperta massima consentita, per cui la deroga urbanistica non riguarda i parametri di superficie.

Relativamente alla distanza tra fabbricati, l'art. 23 delle NTA del PI prescrive che il distacco tra edifici non sia inferiore all'altezza del fabbricato più alto. La parte di magazzino verticale alto 13,25 m. viene posta alla distanza di m 8,25 dai confini di proprietà; pertanto sul lotto "B" confinante potrà essere realizzato un futuro fabbricato produttivo alla normale distanza dal confine di m. 5, senza subire pregiudizio per la maggiore altezza del magazzino automatizzato previsto sul lotto "C" della ditta Legnopan Spa.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una cabina elettrica, da considerare "volume tecnico", posta a confine con la proprietà pubblica, lungo il marciapiede di Via Dell'Industria.

Riguardo all'applicabilità della deroga, con la Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 1 del 20.01.2015 sono stati approfonditi particolari aspetti problematici rilevati nel periodo di vigenza della L.R. 55/2012, al fine di superare eventuali dubbi interpretativi e renderne uniforme l'applicazione; con particolare riferimento all'art. 3 sono state individuate le fattispecie di interventi edilizi produttivi assoggettati a tale norma, tra le quali è inclusa modifica degli indici stereometrici (ad esempio numero dei piani, altezza dei fabbricati, ecc.).

L'intervento di cui alla presente istanza è effettivamente riconducibile all'ipotesi disciplinata dall'art. 3 della L.R. n. 55/2012, in quanto la non conformità allo strumento urbanistico vigente è rappresentata dal fatto che l'altezza massima di progetto dell'edificio da realizzare è superiore all'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico.

L'art. 5 della legge regionale 55/2012 prevede che la realizzazione degli interventi di cui sopra sia subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione nella quale:

- siano definiti le modalità ed i criteri di intervento, con particolare riferimento alle eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti, ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale;
- sia previsto il divieto per due anni, a far data dal rilascio del certificato di agibilità, di mutamento di destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari degli immobili destinati all'attività produttiva (a tali fini è istituito a cura e spese del richiedente un vincolo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari).



COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE

Provincia di Vicenza

Via Libertà, 82

Tel. 0445696411 - Fax 0445696444

c.a.p. 36013

C.F. 83000930244 - P.I. 00256820242

e-mail tecnico@comune.piovene-rocchette.vi.it

piovenerochette.vi@cert.ip-veneto.net



La Giunta regionale, con DGR n. 2045 del 19.11.2013 ha adottato le linee guida ed i criteri per l'omogenea redazione della convenzione.

Il richiedente ha presentato uno schema che si ritiene accoglibile con le prescrizioni sotto riportate, salvo diverse indicazioni da parte del Consiglio comunale.

Riguardando la deroga solo il parametro dell'altezza massima del fabbricato, il progetto non prevede il reperimento di aree per standard urbanistici e per opere di urbanizzazione. Non sono quindi previste opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre a realizzare le opere di mitigazione per un importo di euro 34.000, consistenti nella colorazione del rivestimento del magazzino automatizzato che simuli una cortina vegetale.

In conclusione, si esprime parere favorevole all'intervento, con le seguenti prescrizioni:

- in sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere accertata l'effettiva destinazione d'uso dell'intervento, se industriale, o commerciale all'ingrosso. Nella seconda ipotesi, sarà applicato all'intervento il relativo costo di costruzione;
- aggiornare la tavola "B" allegata alla "Domanda preventiva di parere e/o atto di assenso ai Vigili del Fuoco" in conformità alla documentazione definitiva autorizzata;
- presentare il progetto di predisposizione per la realizzazione di infrastrutture per la ricarica auto elettriche, in misura di almeno due punti di connessione ogni 10 posti auto, come da art. 48 del Regolamento Edilizio (introdotta dalla variante 1B al Piano degli Interventi, approvata con delibera di consiglio comunale n. 26 del 26.07.2018).

Piovene Rocchette, 21.08.2018

IL RESPONSABILE DEL SUAP

arch. Pier Antonio Dal Brun

(firmato digitalmente)

