

Soggetto proponente: **IMMOBILIARE DUMONT S.R.L.**

Qualificazione dell'intervento: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLA AD ARTIGIANALE DI PORZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO AI SENSI DELLA L.R. 55/2012, ART 3.**

Rif. Prat.: **2020P0012**

ID pratica: **00672100260-06042020-1755**

Ecografico: **2387**

## RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

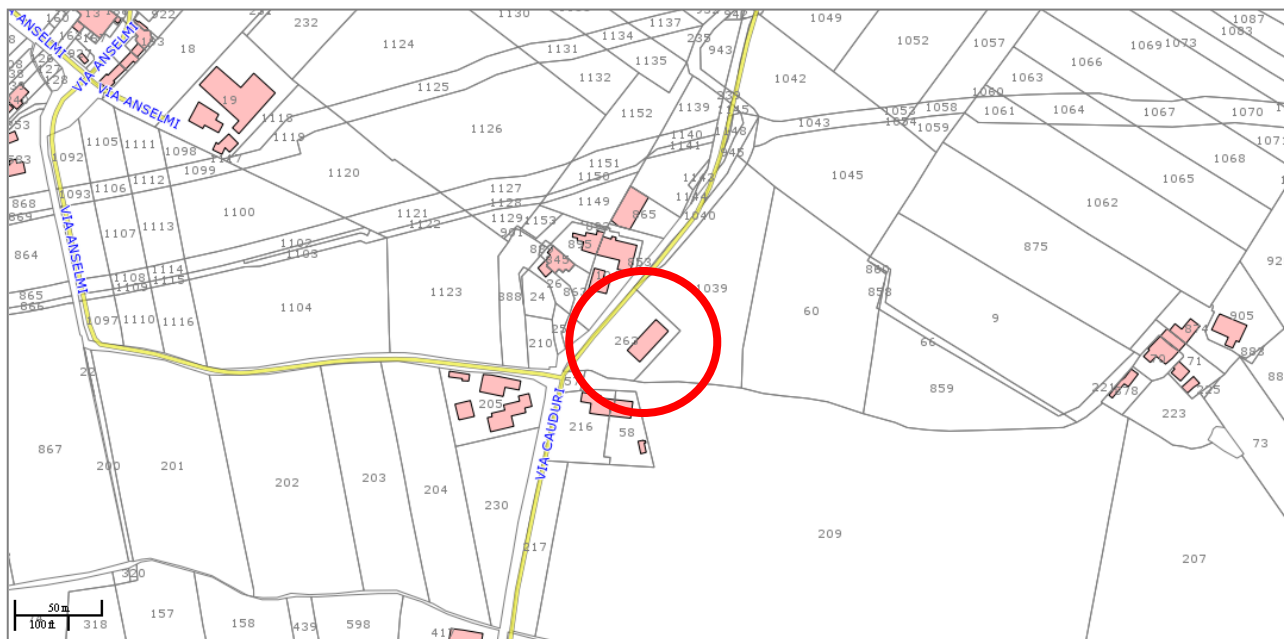
In data 07/04/2020 con PEC prot. n. 4405, il soggetto proponente ha depositato la richiesta di Permesso di Costruire in deroga avente ad oggetto: **"CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLA AD ARTIGIANALE DI PORZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO AI SENSI DELLA L.R. 55/2012, ART 3"** nel Comune di Volpago del Montello.

L'intervento è soggetto al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010.

Il procedimento si conclude con il rilascio del provvedimento conclusivo unico che è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.

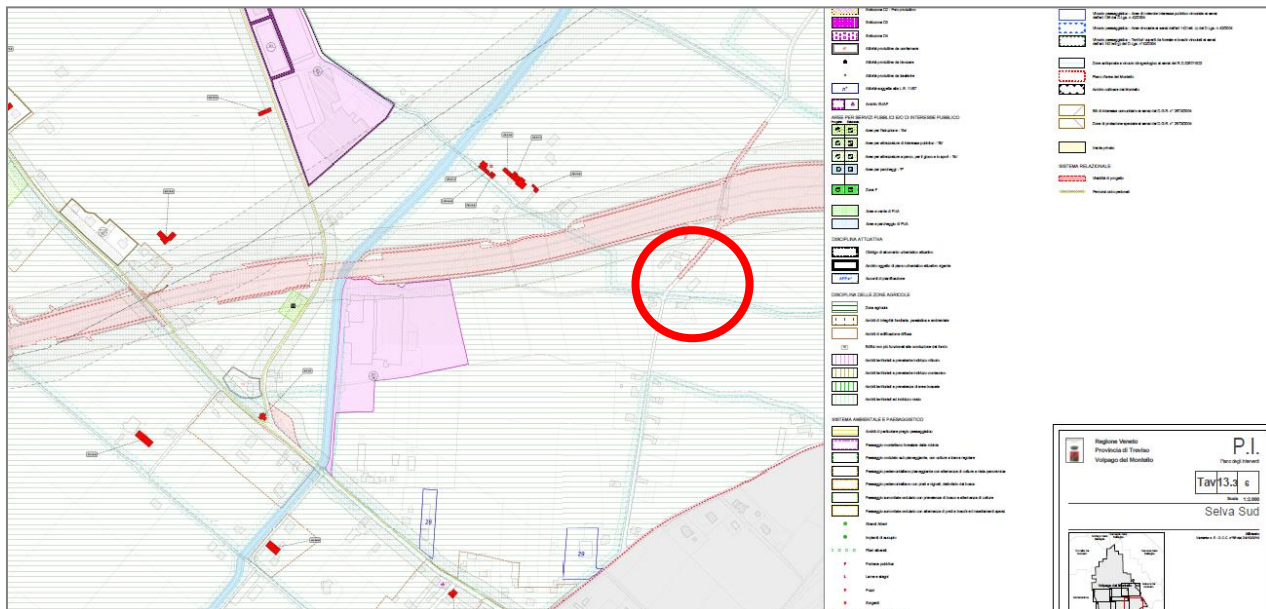
### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Gli immobili oggetto di intervento sono catastalmente identificati al foglio 39, mappale 263 e sono ubicati in Via Cauduri, 2.

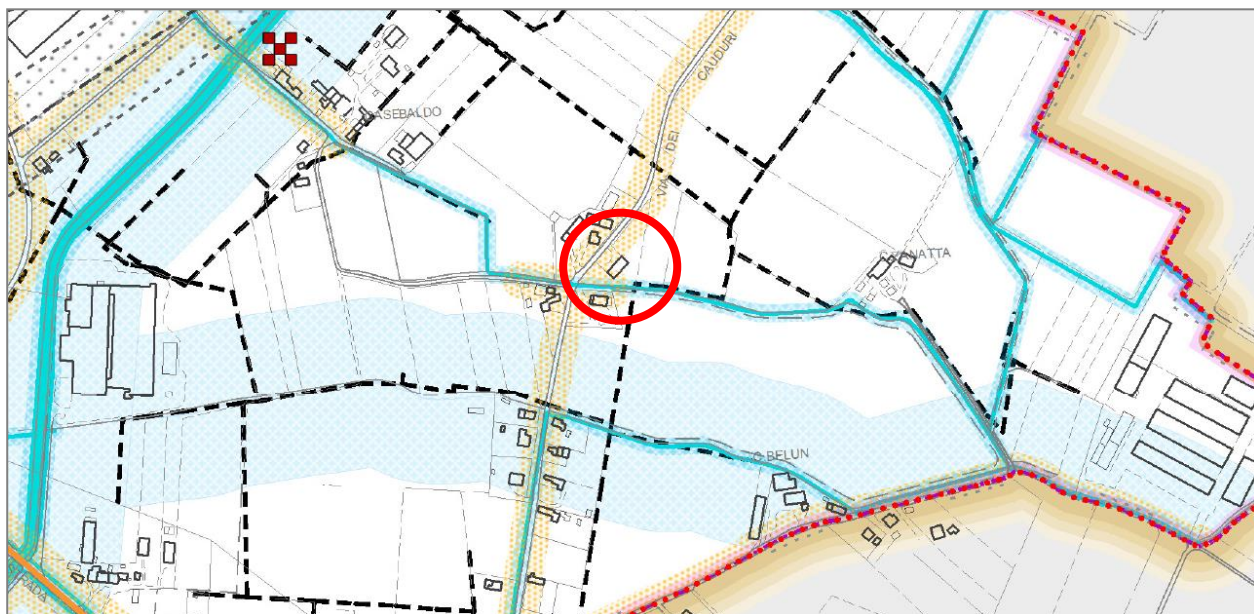


Urbanisticamente, sono classificati all'interno della zona agricola, con presenza di area di connessione naturalistica (Buffer zone) e fasce tampone.

Tav. 13.3.6 PI – Selva Sud  
Zona agricola



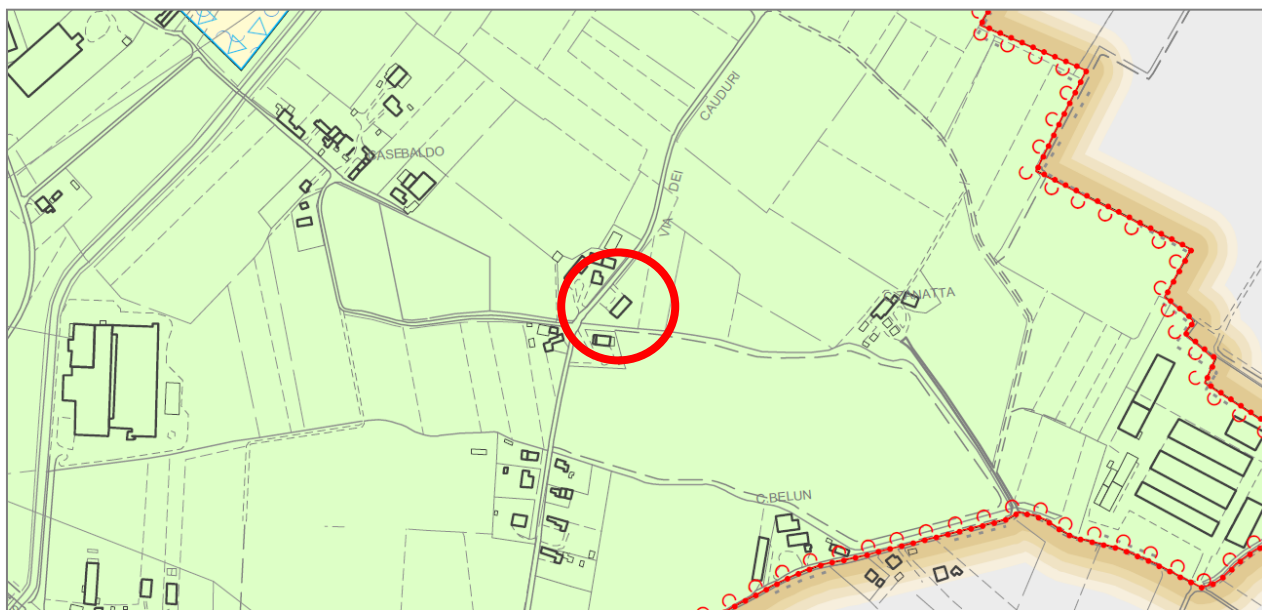
Tav. 1 PAT – Carta dei vincoli  
Fasce di rispetto stradali



Tav. 2 PAT – Carta delle invarianti

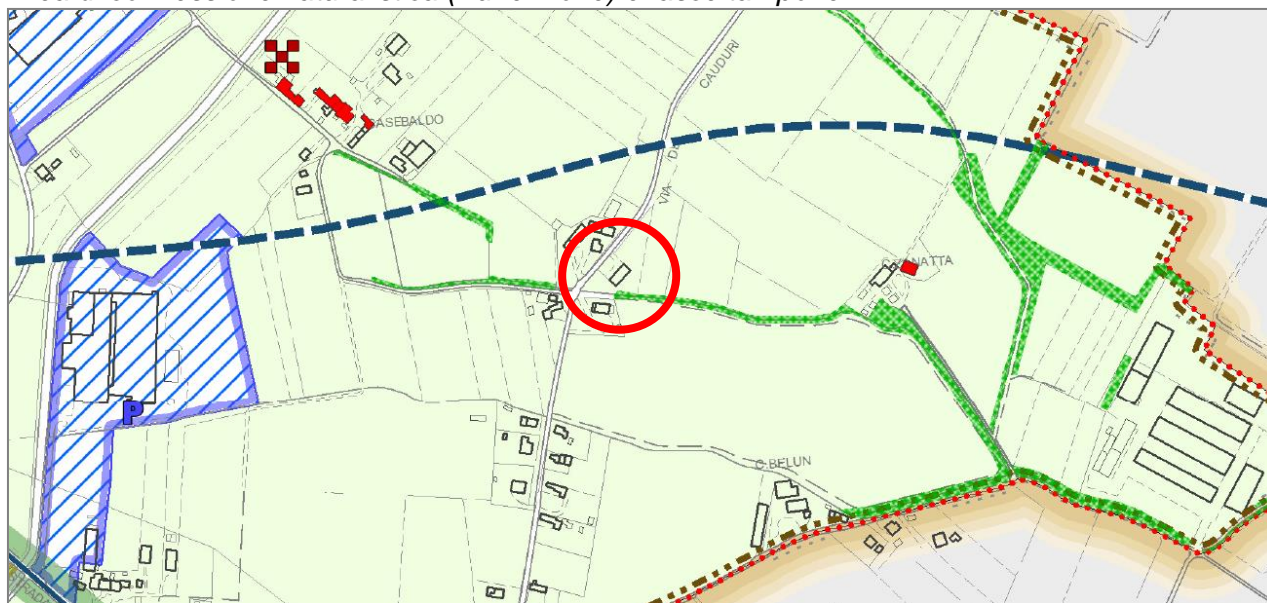
*Area di connessione naturalistica (Buffer zone) e fasce tampone*

Tav. 3 – Carta delle fragilità

*Terreni idonei*



Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

*Area di connessione naturalistica (Buffer zone) e fasce tampone***DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

L'ambito oggetto di intervento è di proprietà dell'Immobiliare Dumont s.r.l., che è anche il soggetto proponente.

L'attività produttiva esistente e legittima è la ditta "Dumont s.r.l.", ramo di azienda produttivo del soggetto proponente.

La potenzialità edificatoria deriva dall'art. 3 della LR 55/2012, che consente ampliamenti di attività produttive in deroga allo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80 per cento del superficie coperta esistente e, comunque, in misura non superiore a 1500 mq.

Il fabbricato, esistente e legittimo, è composto da una porzione ad uso artigianale e da una porzione ad uso agricolo.

Come indicato nella relazione tecnica, l'area scoperta presenta già al suo interno le porzioni destinate a parcheggio con accesso unico al lotto, che avviene da nord in Via Cauduri.

**DATI STEREOMETRICI DESUNTI DAL PROGETTO – STATO DI FATTO E POTENZIALITÀ AD USO ARTIGIANALE:**

Superficie coperta esistente ad uso artigianale	15,07 x 10,00	=	150,70 mq
Potenzialità ampliamento (art. 3 LR 55/12)	150,70 x 80%	=	120,56 mq
Superficie coperta massima ad uso artigianale	150,70 + 120,56	=	271,26 mq

**DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI DEL PROGETTO**

Come riportato nella relazione tecnica, l'utilizzo della sola porzione artigianale dell'immobile in oggetto è destinata alla Dumont s.r.l. ramo di azienda produttivo dell'Immobiliare Dumont s.r.l., essendo lo stesso ubicato nelle immediate vicinanze della sede produttiva.

La ditta Dumont s.r.l., ramo d'Azienda dell'Immobiliare Dumont s.r.l. ha manifestato l'intenzione di acquisire anche l'uso della porzione rimanente (ora con destinazione agricola) per ricavare un'adeguata area a magazzino di pertinenza all'attività di produzione di semilavorati e affini nel campo delle canne fumarie in acciaio inox.

Per consentire l'utilizzo concreto dell'intero immobile a fini produttivi, pertanto, è necessario ottimizzarne le destinazioni d'uso.

L'immobile, infatti, ha caratteristiche dimensionali tali da renderlo appetibile per attività artigianali di medio-piccole dimensioni solo se interamente utilizzabile per tale scopo. L'attuale frazionamento in due porzioni quasi equivalenti, ma con destinazioni d'uso diverse, non ne consente un razionale utilizzo a fini artigianali.

Per questi motivi è richiesto il cambio di destinazione d'uso della porzione agricola in artigianale, senza modificare la sagoma del fabbricato esistente.

Sarà quindi preservato il contesto ambientale a connotazione agricola, pur consentendo l'effettivo utilizzo artigianale dell'immobile nella sua totalità.

#### DATI STEREOMETRICI DESUNTI DAL PROGETTO – AMPLIAMENTO AD USO ARTIGIANALE:

Sup. coperta massima ad uso artigianale 271,26 mq (vd. sezione precedente)

Sup. coperta in progetto ad uso artigianale  $25,05 \times 10,00 = 250,50$  mq < 271,26 mq (potenzialità)

#### ELENCO ELABORATI DI PROGETTO:

- Relazione tecnica di asseverazione;
- Relazione tecnica contenente anche le motivazioni a supporto della richiesta di deroga;
- Tav. 1 – Estratti; planimetria generale; piante, prospetti, sezione e documentazione fotografico stato di fatto;
- Tav. 2 – Determinazione grafica della destinazione d'uso attuale; individuazione delle superfici e volumi da variare; tabella con dimostrazione e calcolo delle superfici e volumi da variare;
- Tav. 3 – Planimetria generale recinzione; pianta e prospetto approvato zona accesso carraio; pianta e prospetto variante zona accesso carraio;
- Allegato B alla DGR 2045/2013 – Bozza di convenzione.

#### CONSIDERAZIONI EMERSE DALLA FASE DI ISTRUTTORIA

Si osserva che, ai sensi dell'art. 57 co. 1 lett. g) del Regolamento Edilizio, la Superficie Coperta è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, indipendentemente dalla loro suddivisione interna in più piani. Su questa base, la potenzialità edificatoria derivante dall'art. 3 della LR 55/2012 è sufficiente per la realizzazione dell'intervento e non è necessario utilizzare anche la potenzialità derivante dall'art. 26 co. 3.1 delle NTO.

#### PARERE

Esaminata la documentazione agli atti e sulla base di quanto sopra esposto, si esprime **parere favorevole con le seguenti prescrizioni:**

- ***Gli elaborati di progetto indicanti dati planivolumetrici dovranno essere adeguati alle modalità di calcolo della superficie coperta previste dell'art. 57 co. 1 lett. g) del Regolamento Edilizio, escludendo di conseguenza il ricorso alla potenzialità edificatoria derivante dall'art. 26 co. 3.1 delle NTO in quanto non necessaria.***
- ***Considerato che il fabbricato è ubicato in zona agricola, non dovrà essere effettuata alcuna attività di stoccaggio di materiale sull'area esterna, limitando al minimo le eventuali impermeabilizzazioni.***
- ***Visto che l'ambito su cui insiste il fabbricato e la relativa recinzione delimitano un ambito ben definito ad utilizzo prettamente artigianale, si prescrive la realizzazione di una barriera con essenze arboree autoctone, quale opera di mitigazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 55/2012.***
- ***Visto che il fabbricato è ubicato in zona agricola ma ne viene autorizzata la destinazione d'uso artigianale in deroga, visto che l'ambito è chiaramente circoscritto e vista***

***l'ubicazione periferica dell'area, non si ritiene necessaria la realizzazione di standard urbanistici, né la relativa monetizzazione. L'assenza di parcheggi ad uso pubblico collegati all'attività artigianale, quindi, è compensata nella determinazione del valore della perequazione urbanistica.***

ALTRI DOCUMENTI NECESSARI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO:

- Parere del Consiglio Comunale.
- Scheda per il monitoraggio (Allegato D alla DGR 2045 del 19/11/2013) adeguata ai calcoli corretti.
- Convenzione ai sensi della L.R. 55/2012 art. 5, redatta sul modello di cui alla DGR n. 2045 del 19/11/2013 e deposito cauzione (DGRV 2045/13).
- Cauzione sulle opere di mitigazione da realizzare in riferimento a quanto previsto dalla convenzione (DGRV 2045/13).
- Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) o dichiarazione di non necessità redatta su modello regionale di cui all'Allegato E alla DGR n. 2299 del 09/12/2014.
- Numero identificativo della scheda ISTAT da compilarsi, ai sensi del DPR 380/2001 art. 7, al seguente indirizzo: <https://indata.istat.it/pdc/> previa registrazione. Per informazioni consultare: <http://www.istat.it/it/archivio/13020>.
- N° 1 marche da bollo da € 16,00.
- Attestazione del versamento di € 160,00 indicando la causale "conguaglio diritti di segreteria". I versamenti dovranno essere effettuati a favore della Tesoreria Comunale: Banca Intesa (IBAN IT89 H030 6912 1171 0000 0046 450 - BIC: BCITITMM), il cui servizio di sportello è svolto da Banca Intesa filiale Volpago del Montello (vicino alla sede municipale).

Il rilascio del titolo abilitativo unico, inoltre, è subordinato:

- 1) al pagamento del **contributo di costruzione**, così determinato:

**A - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

€ 0,00 per Oneri di Urbanizzazione Primaria  
€ 317,13 per Oneri di Urbanizzazione Secondaria  
-----  
€ 317,13 totale Oneri Urbanizzazione

**B - CONTRIBUTO SMALTIMENTO RIFIUTI**

€ 20,40 per Contributo sullo smaltimento rifiuti

**TOTALE GENERALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (A+B)**

**€ 337,53 TOTALE DA PAGARE**

- 2) al pagamento del contributo aggiuntivo ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter del DPR 380/01 (**perequazione urbanistica**), così determinato in applicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 30/04/2020:

**VALORE PEREQUAZIONE URBANISTICA**

**€ 16.814,48 contributo aggiuntivo ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter del DPR 380/01**

Volpago del Montello, 18/01/2021

**IL RESPONSABILE DELLO  
SPORTELLINO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE**  
Arch. Luca Lorenzon

Documento firmato digitalmente  
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate,  
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.