



COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

PROVINCIA DI TREVISO
DECORATO CON MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE
Piazza Martiri della Libertà, 1 – 31020 Sernaglia della Battaglia

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione N. 32
in data 12-03-18

Oggetto: ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER AMPLIAMENTO FABBRICATO PRODUTTIVO AD USO SHOWROOM AI SENSI DELL'ART. 32 DEL P.A.T. E DELL'ART. 23 PUNTO 5 DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

L'anno duemiladiciotto il giorno dodici del mese di marzo alle ore 18:30, nella residenza Municipale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco si è riunita la Giunta Comunale, nelle seguenti persone:

COGNOME E NOME		
FREGOLENT SONIA	SINDACO	P
GROTTO NATALE	VICE-SINDACO	P
FREZZA VANNI	ASSESSORE	P
BORTOLINI GESUS	ASSESSORE	P
MARSURA ANGELA	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 5 ed assenti n. 0

Partecipa alla seduta la dott.ssa DE NONI PAOLA Segretario Comunale.

La dott.ssa FREGOLENT SONIA nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta, passa a trattare l'argomento in oggetto indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che :

- La ditta ZECCHINON Cucine srl è proprietaria e titolare di un'attività produttiva localizzata nella frazione di Sernaglia della Battaglia in Via Castello, n. 133, censita all'Agenzia del Territorio al Catasto Terreni al Foglio 3 m.n. 676-674-678-680-753-754-755-756-333-752, e N.C.E.U. Sez. A foglio 3 m.n. 281 che occupa circa mq. 9.409 di superficie coperta su un'area di circa 27.573 mq. censita nel Piano degli Interventi vigente in zona E4 "Edificazione diffusa e nuclei edificati".
- L'azienda ha intrapreso dal 2014 un programma di riqualificazione aziendale attraverso un progetto che comprendeva, oltre all'ampliamento ai sensi della L.R. 55/2012 e ai sensi del D.P.R. 160/2010 in variante allo strumento urbanistico generale e al recupero di volumi artigianali presenti in centro storico ormai incompatibili con il contesto territoriale, un insieme di opere quali:
 - la sistemazione e l'allargamento stradale attraverso la riorganizzazione dei parcheggi e della sede stradale esistente con opere di messa in sicurezza sia per la viabilità carraia che pedonale;
 - la realizzazione di una fascia di verde di mitigazione posta a nord della proprietà verso la campagna che chiude completamente la percezione dei fabbricati alle aree coltivate circostanti;
 - la riorganizzazione della rete di scarico delle acque reflue con particolare attenzione alla depurazione degli scarichi acque nere e alla realizzazione di un sistema di smaltimento acque meteoriche con opportune "casse di espansione" e drenaggio;
 - il contenimento acustico mediante l'implementazione degli impianti di aspirazione e depurazione dell'aria;
- Le N.T.O. allegate alla 1^ Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di C.C. n. 44 in data 24.11.2017 e vigente dal 02.01.2018, prevedono per gli edifici produttivi localizzati in difformità dalle destinazioni di zona, la possibilità di ampliamento delle superfici non specificatamente destinate alla produzione del bene, fino ad un massimo di 1.500 mq.;

Visto che la ditta Zecchinon Cucine srl ha presentato in data 15.02.2018 al Prot. n. 2316 del Comune, richiesta di approvazione del "Piano urbanistico attuativo per ampliamento fabbricato produttivo ad uso showroom ai sensi dell'art. 32 del P.A.T. e dell'art. 23 punto 5 delle N.T.O. del Piano degli Interventi";

Considerato che il vigente P.I. individua detta attività come "edificio produttivo localizzato in difformità dalle destinazioni di zona" in quanto ubicato in zona "E4 – Edificazione diffusa e nuclei edificati";

Dato atto che nelle zone E4 il Piano degli Interventi riconosce la possibilità prevista dal PAT di una nuova edificazione condizionata all'atterraggio dei crediti edilizi o in caso di assenza o indisponibilità di questi, la possibilità di una nuova edificazione previa corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore dei crediti necessari alla nuova edificazione.

Visto che il comma 5 dell'art. 23 del P.I. vigente prevede la possibilità di *...interventi di ristrutturazione e/o eventuale ampliamento delle superfici non specificatamente destinate alla produzione del bene quali a titolo esemplificativo gli uffici, le sale mostre, lessale riunioni, etc. purché accompagnati dagli interventi di mitigazione. Gli eventuali ampliamenti delle superfici sopra richiamate sono consentiti fino ad un massimo di 1.500 mq. e comunque nel limite dell'80% della superficie coperta esistente;*

Considerato che la realizzazione di detti interventi è subordinata alla presentazione di un Piano Urbanistico di Attuazione (PUA) e stipula di una convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo per la sua attuazione, nonché rispondere alle prescrizioni perequative tramite il giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale che

subordina tutti i titoli abilitativi, a previo accertamento della congruità del valore di perequazione;

Verificato che:

- L'ampliamento proposto viene situato all'interno del sedime consolidato aziendale occupando di fatto un'area carrabile già esistente, non visibile all'esterno per effetto della mitigazione ambientale posta a nord della proprietà e approvata in precedenza;
- Il nuovo ampliamento di mq. 1.500 ospiterà al piano terra un'area di stoccaggio delle attrezzature fieristiche che l'azienda utilizza normalmente nelle fiere del mobile e al piano primo saranno realizzati gli stand espositivi permanenti, con sale riunioni per le conferenze;
- La dotazione delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi risulta verificata già con il precedente progetto di riqualificazione con il quale sono state realizzate anche le opere di mitigazione necessarie;
- Aderendo ai principi adottati dall'Amministrazione Comunale in materia di trasformazione urbanistica e a quanto previsto all'art. 23 delle N.T.O. la ditta propone una misura perequativa a favore della collettività di euro 30.000,00;

Sul progetto si è espressa favorevolmente la Commissione Urbanistica in data 07.03.2018;

Con nota prot. n. 2660 in data 26.02.2018 è stato chiesto al Genio Civile il parere di competenza ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001;

Visti ed esaminati gli elaborati progettuali del "Piano Urbanistico Attuativo per l'Ampliamento di fabbricato produttivo ad uso show room ai sensi dell'art. 32 del P.A.T. e dell'art. 23 punto 5 del P.I." redatti dall'arch. Franco Tomasella, depositati in data 16.02.2018 al prot. n. 2316 di seguito elencati:

1-Elenco documenti.pdf

2-Richiesta approvazione PUA.pdf

3-NTA_PUA.pdf

4-ALL_1_Relazione tecnica.pdf

5-TAV_1-inquadramento.pdf

6-TAV_2-rilievo.pdf

7-TAV_3-stato di fatto pianta.pdf

8-TAV_4-stato di fatto prospetti.pdf

9-TAV_5-progetto sistemazione esterna .pdf

10-TAV_6-progetto area pertinenza attivata.pdf

11-TAV_7-progetto planimetria generale.pdf

12-TAV_8-progetto pianta piano terra.pdf

13-TAV_9-progetto pianta piano primo.pdf

14-TAV_10-progetto pianta copertura.pdf

15-TAV_11-progetto prospetti.pdf

16-TAV_12-prospetto sezioni.pdf

17-TAV_13-comparativa pianta piano terra.pdf

18-TAV_14-comparativa pianta piano primo.pdf

19-TAV_15-comparativa pianta copertura.pdf

20-TAV_16-comparativa prospetti.pdf

21-TAV_17-comparativa sezioni.pdf

22-TAV_18-stato di fatto scarichi e adeguamento esistenti.pdf

23-Relazione geologica.pdf

24-CONVENZIONE PUA.pdf

Richiamata la L.R. del 23.04.2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio", ed in particolare l'art. 20 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti al piano urbanistico attuativo;

Vista la deliberazione di G.C. n. 101 del 31.07.2017 che individua l'area oggetto di intervento entro l'ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017;

Ritenuto opportuno adottare, in conformità a quanto previsto dall'art. 20 comma 1 – L.R. 11/04, il Piano Urbanistico Attuativo per l'Ampliamento di fabbricato produttivo ad uso show room ai sensi dell'art. 32 del P.A.T. e dell'art. 23 punto 5 del P.I. sopradescritto, e approvarlo successivamente, secondo quanto disposto dal D.L. 13.05.2011, n. 70, convertito in Legge il 12.07.2011, n. 106;

Acquisito il parere favorevole dei Responsabili dei Servizi in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

CON voti unanimi favorevoli validamente espressi;

DELIBERA

1. di adottare il "Piano Urbanistico Attuativo per l'Ampliamento di fabbricato produttivo ad uso show room ai sensi dell'art. 32 del P.A.T. e dell'art. 23 punto 5 del P.I." costituito dai seguenti elaborati a firma dell'arch. Franco Tomasella, datato 16.02.2018 prot. 2316, di seguito elencati che non vengono materialmente allegati alla presente deliberazione ma che si intendono qui integralmente riportati:

1-Elenco documenti.pdf

2-Richiesta approvazione PUA.pdf

3-NTA_PUA.pdf

4-ALL_1_Relazione tecnica.pdf

5-TAV_1-inquadramento.pdf

6-TAV_2-rilievo.pdf

7-TAV_3-stato di fatto pianta.pdf

8-TAV_4-stato di fatto prospetti.pdf

9-TAV_5-progetto sistemazione esterna .pdf

10-TAV_6-progetto area pertinenza attivata.pdf

11-TAV_7-progetto planimetria generale.pdf

12-TAV_8-progetto pianta piano terra.pdf

13-TAV_9-progetto pianta piano primo.pdf

14-TAV_10-progetto pianta copertura.pdf

15-TAV_11-progetto prospetti.pdf

16-TAV_12-prospetto sezioni.pdf

17-TAV_13-comparativa pianta piano terra.pdf

18-TAV_14-comparativa pianta piano primo.pdf

19-TAV_15-comparativa pianta copertura.pdf

20-TAV_16-comparativa prospetti.pdf

21-TAV_17-comparativa sezioni.pdf

22-TAV_18-stato di fatto scarichi e adeguamento esistenti.pdf

23-Relazione_geologica.pdf

24-CONVENZIONE PUA.pdf

2. Di ritenere congrua la valutazione della perequazione urbanistica quantificata in € 30.000,00;
3. Di approvare lo schema di convenzione allegato sub. A), parte integrante della presente;
4. Di darsi atto che il presente provvedimento viene depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio on line del comune conformemente a quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 11/04. I proprietari degli immobili oggetto del presente provvedimento possono presentare opposizioni e chiunque osservazioni fino a 20 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito;
5. Di stabilire che il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto verrà approvato, con successivo apposito provvedimento dalla Giunta comunale, in conformità a quanto previsto dal D.L. 13.05.2011, n. 70, convertito in Legge il 12.07.2011, n. 106;

Il presente verbale è stato sottoscritto con firma digitale da:

IL PRESIDENTE
FREGOLENT SONIA

L'ASSESSORE ANZIANO
GROTTO NATALE

IL SEGRETARIO COMUNALE
DE NONI PAOLA