

COMUNE DI VEDELAGO

PROVINCIA DI TREVISO

P.diC. Convenzionato Ampliamento Nuovo Stabilimento industriale BRETON S.p.A.

COMMITTENTE

BRETON S.p.A.

Breton s.p.a.
Comitato Delegato
M. Basso Chivasso

ELABORATI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTI:

Arch. MARCO PACCAGNELLA

Geom. PARIDE BULLA

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
MARCO
PACCAGNELLA
n° 2488
sezione A
Architetto

ELABORAZIONE
GRAFICA:

 **Bi PRO**
Studio Progettazione Consulenza Tecnica
Tel 0423715194 Email: info@studobipro.it

agg.1

A1

APRILE 2018

Questo documento non potrà essere copiato, riprodotto o pubblicato, senza il consenso scritto dello studio BiPro (L. 22/04/41 n°633-art.2575 e segg. del C.C.)

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

COMUNE DI VEDELAGO
(Provincia di Treviso)

SETTORE TECNICO

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
per l'ampliamento di un insediamento industriale in Zona D1

Proponente: **BRETON SPA**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

LA PROPOSTA PROGETTUALE

- 2.1 Le nuove esigenze di ampliamento della proponente: residua capacità edificatoria del Lotto n. 1 e "piano casa"
- 2.2 segue: tempistiche realizzative e stralci funzionali. Permesso di costruire convenzionato e contributo straordinario
- 2.3 Il progetto di ampliamento: coerenza con il PUA, deroghe "piano casa" e regime di onerosità
- 2.4 Iter di approvazione

PREMESSA

La presente proposta riguarda una vasta area a destinazione produttiva in via Bassanese di Vedelago.

L'ambito di intervento, contrassegnato con la sigla PR3, era stato individuato dalla variante n. 16 al PRG del Comune di Vedelago, che aveva subordinato gli interventi di trasformazione alla previa presentazione e approvazione di un Piano urbanistico attuativo di riqualificazione esteso all'intero perimetro d'ambito, con la prescrizione di dismettere l'attività di allevamento di suini esistente e di realizzare alcune opere di adeguamento/miglioramento viabilistico (meglio dettagliate nella Scheda n. 3 allegata alla medesima variante).

Il PRG individuava, all'interno dell'ambito PR3, due sotto ambiti o Unità Minime di Intervento, contrassegnate rispettivamente con le sigle PR3/1 e PR3/2.

All'interno dell'UMI PR3/1 era già insediata un'attività produttiva (ditta Latterie Trevigiane), oggetto di limitate trasformazioni, mentre l'UMI PR3/2 è stata interessata da un intervento più radicale, che ha previsto la dismissione dell'attività di allevamento esistente, la completa re-infrastrutturazione dell'area e l'individuazione di due lotti (lotto n. 1 e lotto n. 2), di cui il n. 1 in proprietà Breton spa.

Breton spa (unitamente agli altri proprietari degli immobili inclusi all'interno dell'ambito PR3) ha presentato il prescritto Piano urbanistico attuativo di riqualificazione (d'ora in avanti "**PUA**"), che è stato approvato con delibera di Giunta comunale n. 188 del 10 dicembre 2009 e "convenzionato" con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 15 dicembre 2009.

Il PUA risulta da tempo attuato con l'esecuzione e il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di perequazione assunte a carico dei privati.

All'interno del Lotto n. 1, Breton spa ha pure dato corso all'edificazione dei fabbricati di "1° stralcio", per una superficie coperta complessiva di 16.499 mq (a fronte di una potenzialità

edificatoria complessiva di 37.782 mq). L'edificio di "1° stralcio" risulta da tempo ultimato e agibile, e ha pure già preso avvio l'attività produttiva.

2. LA PROPOSTA PROGETTUALE

2.1 Le nuove esigenze di ampliamento della proponente: residua capacità edificatoria del Lotto n. 1 e "piano casa"

Breton Spa intende ora dare corso anche alla realizzazione del "2° stralcio" per giungere, al termine dei lavori, a triplicare i reparti produttivi in senso stretto.

A tal fine, tuttavia, ha riscontrato che l'utilizzo delle residue potenzialità del Lotto n. 1 non sono adeguate e sufficienti a soddisfare le proprie esigenze aziendali (in base alle attese prospettive di crescita). Tenuto conto, infatti, che l'attività produttiva si svolge secondo moduli lineari "a campata", della lunghezza di 218 ml circa ciascuno, la residua capacità edificatoria del lotto non consente di realizzare le altre due nuove linee produttive, per le quali sono necessari ulteriori 4.700 mq circa di superficie coperta.

Breton spa ha la possibilità di reperire tale superficie aggiuntiva ricorrendo ai bonus volumetrici concessi dal "piano casa" regionale (l.r. n. 14/2009), che consente di ampliare gli edifici esistenti al 31.10.2013 in espressa deroga alle previsioni dei Piani regolatori comunali (e dunque in deroga al rapporto di copertura previsto dal PUA).

2.2 segue: tempistiche realizzative e stralci funzionali. Permesso di costruire convenzionato e contributo straordinario

Data la mole dell'intervento e la necessità di calibrarlo sulle reali esigenze produttive, che allo stato non si sono ancora consolidate (la divisione produttiva insediata *in loco* – la Lapitec – è relativamente recente e tuttora in fase di *start up*), la proponente ha l'esigenza di poter disporre di un più ampio termine per la realizzazione del previsto ampliamento e anche della possibilità di procedere per stralci così da disporre di una certa flessibilità operativa/esecutiva (che le consenta di affrontare al meglio nuovi e inediti scenari).

Breton spa ha individuato nel permesso di costruire convenzionato (oggi disciplinato dall'art. 28 bis del dPR 380/2001) lo strumento più idoneo a soddisfare tali esigenze, soprattutto in ordine alla possibilità – espressamente contemplata dalla norma – di procedere per stralci realizzativi.

L'art. 28 bis del TU 380/2001 trova "fisiologicamente" (ma non esclusivamente) applicazione nell'ambito di comparti/aree non adeguatamente infrastrutturate, in cui le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con modalità semplificate, e di norma richiede pertanto l'assunzione a carico del privato di "obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico" (sotto forma di cessione di aree e/o realizzazione di opere).

Nel caso di specie, di contro, l'intervento riguarda un'area già completamente urbanizzata e il convenzionamento si rende necessario unicamente per modulare le tempistiche di esecuzione e renderle conformi alle esigenze produttive di Breton: la quale, pertanto, intende assolvere i contenuti di "interesse pubblico" in numerario, ovverosia mediante il riconoscimento al Comune di un contributo straordinario (ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d ter) del dPR 380/2001).

Detto contributo è parametrato al maggior valore connesso all'intervento, di cui va riconosciuta al Comune la quota del 50%. Nella fattispecie, tuttavia, non sussistono parametri oggettivi cui ancorare la determinazione di un ipotetico "plusvalore", giacchè – come più volte detto – la convenzione ha il solo scopo di riconoscere un maggior termine per l'esecuzione dei lavori e la possibilità di procedere per stralci.

Il beneficio per la parte privata è dunque essenzialmente "immateriale" e non economico, per cui Breton propone il riconoscimento di un contributo determinato *a forfait*, nella misura di € 30.000,00 (trentamila/00 euro), che si ritiene congruo rispetto alle utilità attese (che in massima parte potrebbero essere concesse anche nell'ambito di un procedimento ordinario).

L'importo verrà erogato prima del ritiro del permesso di costruire, come meglio precisato nella convenzione.

2.3 Il progetto di ampliamento: coerenza con il PUA, deroghe "piano casa" e regime di onerosità

Quanto alle carature urbanistico-edilizie dell'ampliamento, il progetto prevede la realizzazione di uno o più corpi di fabbrica, in continuità con l'edificio di 1° stralcio, della superficie coperta complessiva di 25.987,2 mq.

Il progetto prevede la realizzazione dell'intervento per stralci, individuandone allo stato 3 (tre) (Tavola n. 1: gli stralci sono individuati con numerazione progressiva dal n. 1 al n. 3): si precisa peraltro che la conformazione degli edifici, la loro distribuzione all'interno dell'area e l'individuazione degli stralci – così come la loro "progressione" numerica - non hanno carattere vincolante, essendo sempre ammessa la possibilità di presentare una o più varianti (mediante permesso di costruire ovvero SCIA) nel rispetto della volumetria massima prevista (corrispondente a 25.987,2 mq di superficie coperta) e degli altri parametri del PUA.

Come già anticipato sopra, il progetto prevede di utilizzare sia la residua capacità edificatoria del lotto n. 1, pari a 21.210,6 mq; sia le premialità del "piano casa" regionale di 4.776,6 mq. pari al 30 % delle superfici Edificate al 30/10/2013 corrispondenti a 15.932,2 mq

A tale ultimo riguardo, si evidenzia che la volumetria "piano casa" viene richiesta in deroga unicamente all'indice "Q=indice di copertura"; ogni altro parametro di PUA viene rispettato. In particolare, e specificamente per quanto attiene alle altezze, si segnala che già la scheda allegata alla Variante n. 16 al PRG prevedeva la possibilità di prevedere altezze massime maggiori di 10,00 ml "in sede di piano attuativo per comprovate esigenze produttive".

Gli elaborati di PUA, a loro volta, individuavano una “sagoma non vincolante” per la porzione di edificio con altezza di ml 18,00 per impianti tecnologici: previsione confermata e recepita anche dalla NTA del PUA, le quali prevedono che *“in sede di richiesta del permesso di costruire dei fabbricati la ditta insediante andrà a relazionare per comprovare la necessità all'interno del ciclo produttivo oltre che definire gli elementi costruttivi e la contestualizzazione mediante rappresentazione planivolumetrica”*¹.

A tal fine, si fa rinvio alle tavole di progetto n. 2, n. 3 e n. 7, contenenti il planivolumetrico e l'indicazione degli elementi del ciclo produttivo che richiedono la maggiore altezza: si precisa, ad ogni buon conto, che il progetto è suscettibile di varianti anche per quanto attiene l'individuazione delle porzioni di fabbricato con altezza di 18,00 ml, che verranno esattamente identificate (confermando ovvero variando il progetto qui allegato) una volta consolidate le esigenze produttive (di pari passo con la conferma/modifica degli stralci di intervento).

* * *

Il progetto prevede ovviamente il reperimento dei parcheggi privati (nella misura del 10% della Sf, come da NTA del PUA), mentre non è prevista l'integrazione e/o la previsione di nuove opere di urbanizzazione primaria, trattandosi di ambito completamente e interamente infrastrutturato.

Ciò vale ovviamente per la residua capacità edificatoria del Lotto n. 1, trattandosi di edificazione in attuazione del PUA, ma anche per la superficie coperta in ampliamento “piano casa”, tenuto conto che l'art. 9, comma 4 della l.r. n. 14/2009 condiziona gli interventi alla “sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria” ovvero al loro adeguamento quando siano carenti.

La previsione in commento va difatti interpretata, non tanto nel senso di richiedere una “attualizzazione” e/o una rinnovata verifica dei rapporti di dimensionamento, bensì di subordinare gli ampliamenti alla sussistenza delle dotazioni territoriali minime indispensabili (imponendo, dunque, la loro realizzazione o il loro adeguamento solo a fronte di una dotazione carente e del tutto inadeguata, mentre di norma il maggior carico urbanistico verrà compensato dagli oneri di urbanizzazione²).

Quanto al regime di onerosità del titolo edilizio (aspetto strettamente correlato e anzi specularmente a quello delle dotazioni primarie), si ricorda che il lotto n. 1 ha già integralmente assolto sia gli oneri primari che secondari mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e di perequazione, interne ed esterne all'ambito di intervento, di cui ai capitoli 1, 2 e 3 dell'atto unilaterale d'obbligo del 15 dicembre 2009.

¹ Si annota che le previsioni della citata scheda 16, confluite nelle NTA del PUA, sono state confermate dal PI, segnatamente dall'art. 48, comma 4 delle NTO, che ha *“fatte salve, per l'arco di validità del piano attuativo, le previsioni in esso contenute”*. Le prescrizioni sulle altezze sono dunque tuttora valide ed efficaci, così come – del resto – tutte le previsioni e prescrizioni del PUA, la cui efficacia è stata peraltro ulteriormente prorogata *ex lege* di 3 (tre) anni dal DL 69/2013 (c.d. decreto “Del fare”).

² In tal senso B.Barel-V.Fabris, “Il secondo “piano casa” del Veneto”, Corriere del Veneto, pag. 201 e 202: *“La disposizione in commento tende dunque, più che a condizionare ciascun intervento a verifiche puntuali e formali, a porre un limite estremo in situazioni critiche; limite dato dall'inesistenza o dalla sostanziale inadeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria (e non anche di quelle secondarie) esistenti, giacché in via ordinaria il maggior carico urbanistico indotto dall'intervento viene piuttosto compensato dagli oneri di urbanizzazione corrisposti ai sensi dell'art. 16 del Testo unico dell'edilizia”*.

L'emanando titolo edilizio, pertanto, sconterà il contributo di costruzione solo per la parte di ampliamento "piano casa" e verrà assolto in misura ordinaria.

2.4 Iter di approvazione

Il permesso di costruire convenzionato è oggi espressamente disciplinato dall'art. 28 bis del dPR 380/2001, il quale prevede che il rilascio del titolo edilizio sia condizionato alla stipula della convenzione accessiva al permesso di costruire, previa approvazione del Consiglio comunale.

Il procedimento di rilascio del titolo edilizio convenzionato seguirà pertanto la seguente scansione temporale (che viene qui solamente suggerita, ferme eventuali diverse determinazioni del Comune):

- Presentazione del progetto;
- Istruttoria della pratica da parte degli uffici;
- Delibera di Consiglio comunale di approvazione della convenzione;
- Sottoscrizione della convenzione per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- Pagamento del contributo straordinario e del contributo di costruzione (eventualmente in misura rateale sotto le garanzie di legge, quanto al secondo);
- Rilascio e ritiro del permesso di costruire convenzionato;
- Avvio dei lavori (con contestuale individuazione dello stralcio cui verrà data prioritaria attuazione, ferma la possibilità di attuare anche più stralci contemporaneamente ovvero di modificare la suddivisione degli stralci previa presentazione di variante).

3. ALLEGATI

Tav 1) Estratto PI vigente – sc. 1:5000, Estratto PAT adottato – sc. 1:5000, Estratto mappa catastale – sc. 1:2000, Planimetria stato concessionato 1:1000

Tav 2) Planimetria Comparativa – sc. 1:1000; Planimetria di Progetto – sc. 1:1000, Verifica Superfici, Verifica Standard a parcheggio

Tav 3) Planimetria di progetto - sc. 1:500

Tav 4) Stabilimento – Stato concessionato Pianta copertura e prospetti – sc. 1:250

Tav 5) Stabilimento – Stato concessionato Pianta e sezioni – sc. 1:250

Tav 6) Stabilimento – Progetto Pianta copertura – sc. 1:250

Tav 7) Stabilimento – Progetto Pianta – sc. 1:250

Tav 8) Stabilimento – Progetto Prospetti e Sezioni – sc. 1:250

Tav 9) Stabilimento – Comparativa Pianta copertura – sc. 1:250

Tav 10) Stabilimento – Comparativa Pianta – sc. 1:250

Tav 11) Stabilimento – Comparativa Prospetti e Sezioni – sc. 1:250

Tav 12) Uffici – Stato concessionato e comparativa – sc. 1:100 – 1:200

Tav 13) Uffici – Progetto Pianta Prospetti e sezioni – sc. 1:100

Tav 14) Progetto Rete Fognaria – sc. 1:500

Tav 15) Progetto Rete smaltimento acque Meteoriche

Tav 16) Lavori in quota

A1) Relazione Illustrativa

A2) Schema di Convenzione

A3) Relazione Tecnica

B) Documentazione fotografica

C) Verifica Rapporti Aero Illuminanti Stabilimento

D) Relazione Ex DM 236.

E) Relazione Rete Fognaria

F) Relazione su: fasi di lavorazioni previste, valutazione previsione di impatto acustico, emissione in atmosfera, scarichi liquidi e solidi, traffico previsto.

G) Relazione Geologica-Geotecnica

H) Relazione Recepimento Piano Energetico Comunale e Fattore di Luce diurno

I) Relazione Lavori in quota

