

VERBALE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA
DITTA ARCASA SRL - PRATICA EDILIZIA N. 14/322
PROGETTO PER L'AMPLIAMENTO DI UNA ATTIVITA' PRODUTTIVA SITUATA IN
VIA PRAI N. 23- VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO AI SENSI
DELL'ART. 4 DELLA L.R. 30/12/2012, N. 55

Addì 6 (sei) del mese di agosto 2015 alle ore 10.00 presso la sede municipale del Comune di San Martino di Lupari (PD) in Largo Europa n. 5, si è tenuta la Conferenza dei servizi ex art. 14 della L. 241/90 convocata con nota a firma del Responsabile SUAP geom. Giuseppe Stefano Baggio prot. n. 10547 in data 27/07/2015, solo via posta elettronica certificata;

sono presenti:

- a) Per il Comune di San Martino di Lupari i Sigg.:
 - il geom. Giuseppe Stefano Baggio, Responsabile della IV Area Tecnica;
- b) Per l'azienda ULSS n. 15 "Alta Padovana":
 - il dott. Massimo Pattaro
- c) Per la Regione del Veneto, Sezione Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione
 - il dott. Luciano Gavin
- d) Per la ditta ARCASA SRL:
 - il Signor Sartor Gino, titolare;
 - il Signor Sartor Cristian, socio;
 - il dott. Francesco Gorgi, progettista incaricato;

Aperta la seduta il geom. Giuseppe Stefano Baggio, Responsabile SUAP, acquisisce copia della richiesta di valutazione del progetto presentato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 22 luglio 2015 con Prot. 12670 e fa presente ai convenuti che la Provincia di Padova – Settore Urbanistica, non sarà presente all'incontro così come preannunciato telefonicamente nel corso della mattinata dal dott. Luigi Rizzoli.

Il dott. Luciano Gavin preso atto della documentazione depositata e del parere espresso dal Consorzio di Bonifica esprime parere favorevole in relazione all'intervento.

Il dott. Massimo Pattaro preso atto della documentazione presentata esprime parere favorevole alla proposta di variante urbanistica precisando che agli atti dovrà risultare la dichiarazione di asseverazione ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001.

Interviene il geom. Baggio il quale esaminata la documentazione agli atti ed in considerazione al fatto che l'attività economica della società ARCASA SRL è consolidata ed è esistente fin dall'anno 2009, e la stessa non è mai stata oggetto di problematiche di natura ambientale ed igienico-sanitaria, nonché urbanistica ed edilizia, esprime parere favorevole alla proposta di variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della L.R. 30/12/2012, n. 55 e art. 31 N.T.O. del vigente Piano degli Interventi.



Allo scopo allega al presente verbale copia della scheda istruttoria redatta a propria cura e relativa all'istanza di variante urbanistica in oggetto.

La Conferenza dei Servizi decisoria, legalmente convocata in seduta pubblica, esprime all'unanimità parere favorevole alla variante urbanistica in questione. I lavori della conferenza hanno conclusione alle ore 10,40.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di San Martino di Lupari i Sigg.:

- geom. Giuseppe Stefano Baggio, Resp.le della IV Area Tecnica

Per l'azienda ULSS n. 15 "Alta Padovana":

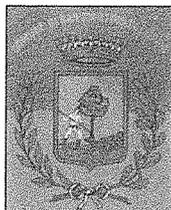
- dott. Massimo Pattaro;

Per la Regione del Veneto, Sezione Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione

- il dott. Luciano Gavin



Handwritten signatures of the officials mentioned in the text. The first signature is for geom. Giuseppe Stefano Baggio, the second for dott. Massimo Pattaro, and the third for dott. Luciano Gavin. Each signature is written over a horizontal line.



Prot. n.

San Martino di Lupari lì, 15 luglio 2015

SCHEDA ISTRUTTORIA

Pratica SUAP n. 14/322

Presentato in data 31 luglio 2014 – prot. 10948,
Integrazione in data 18 maggio 2015 con nota prot. n. 6773.

Ditta: ARCASA S.R.L. via Prai, n. 23 – 35018 SAN MARTINO DI LUPARI

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA DI TIPO COMMERCIALE – ARTIGIANALE E IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DEL D.P.R. 160/2010, ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 55/2012 E ART. 31 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.

Ubicazione intervento: Via Prai, n. 23 – 35018 SAN MARTINO DI LUPARI – PD

Sez. 1 - GENERALITA'

Ragione Sociale attività	ARCASA S.R.L. Cod. Fiscale e Partita IVA 02301700288 Registro Imprese di Padova – R.E.A. di Padova n. PD – 220533 – Pec: arcasa@bepec.it ;
Sede Legale	Via Prai, n. 23 – 35018 San Martino di Lupari (PD);
Legale Rappresentante	Sig. ra BORATTO VANNA nata a San Martino di Lupari il 15.1.1949 e residente a San Martino di Lupari in Via Prai, n. 48 – C.F.: BRTVNN49A55I008U;
Ubicazione degli immobili oggetto del procedimento SUAP	Comune di San Martino di Lupari – via Prai, n. 23;
Descrizione dell'attività in generale	La ditta, secondo quanto evidenziato anche dalla certificazione della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Padova, opera nel seguente settore: il commercio all'ingrosso, al minuto, l'import-export di: Articoli per la pulizia della casa, igiene della persona, profumeria, detersivi, bigiotteria, casalinghi, cartoleria e cancelleria; Mangimi semplici, composti, composti-integrati, nuclei integratori per mangimi e quant'altro riferentesi all'alimentazione zootecnica; Prodotti alimentari, Alimenti per animali domestici e prodotti zootecnici; Produzione di tessuti in genere nonché la confezione di prodotti tessili; L'autotrasporto di merci in conto proprio e per conto terzi.
Specificazione delle motivazioni sulla necessità di realizzazione dell'intervento proposto	L'immobile è di proprietà della ditta "ARCASA S.r.l." con sede in San Martino di Lupari, (PD) via Prai, 23 che opera nel settore del commercio di prodotti agroindustriali e per la pulizia della casa. L'attività esercitata all'interno dei locali oggetto di ampliamento, riguarderà esclusivamente il deposito di prodotti agroindustriali. L'attività nel suo complesso

non risulta essere insalubre, ne tantomeno in contrasto con la zona da un punto di vista dell'impatto acustico. La stessa non comporta alcuna emissione in atmosfera.

La ditta ha realizzato nel 2010 - 2013 il fabbricato esistente ad uso artigianale-deposito commerciale in virtù del permesso di costruire n. 09/331 del 15/11/2010 (sportello unico), successive varianti, S.C.I.A. (piano casa) p.e. n. 12/407 del 16.10.2012 con parere favorevole Ulss prot. n. 115685/Dir.Dip.Prev./BM datato 11.11.2009. E' stata infine presentata domanda di agibilità in data 02/12/2013 al Prot. 17152 alla quale è seguito in data 22.05.2014 il rilascio del Certificato di Agibilità n. 22/2013.

L'intervento edilizio proposto prevede l'ampliamento verso sud del fabbricato esistente, in misura di mq. 2500 di superficie coperta, con creazione di due nuovi locali ad uso "deposito commerciale prodotti per cani e gatti" e "deposito muletti".

L'ampliamento, per sua entità planivolumetrica, risulta di modeste dimensioni in ragione al fabbricato già esistente sviluppante una superficie coperta pari a mq. 6.917.

L'area di pertinenza dell'attività produttiva della ditta ARCASA srl è attualmente di complessivi mq. 13.752,00, classificati dal vigente Piano degli Interventi quale Z.T.O. "D6" e per poter realizzare l'intervento di ampliamento, la ditta proponente chiede di poter ampliare l'area di pertinenza di ulteriori mq 4478,00, con la conseguente classificazione dell'area di pertinenza in Z.T.O. "D3";

Per l'ampliamento del fabbricato produttivo, si prevede l'utilizzo della stessa tipologia costruttiva del fabbricato esistente, mantenendo omogenea la composizione architettonica e strutturale del fabbricato nel suo insieme.

Gli standard urbanistici esistenti, vengono implementati in relazione all'intervento di progetto, nel rispetto delle norme del P.I. vigente; il tutto come si evince dalla dimostrazione presente nella tavola 1.

In applicazione dell'art. 41.1.1.3 delle N.T.O. del P.I. vigente, viene destinata a parcheggio e manovra una superficie minima pari a 1 mq. ogni 1 mq. di superficie lorda di pavimento in ampliamento, così come di seguito calcolata:

- Sup. lorda di pavimento in ampliamento = mq. 2500,00
- Sup. dovuta a parcheggio e area di manovra = 1/1 di mq. 2500 = mq. 2500,00
- Sup. di progetto a parcheggio e area di manovra = mq. 2770,00

In applicazione dell'art. 28.1 delle N.T.O. del P.I. vigente, viene destinata a verde alberato una superficie minima pari al 10% della sup. ambito di intervento, così come di seguito calcolata:

- Sup. totale ambito di intervento = mq. 18230
- Sup. dovuta a verde alberato = 1/10 di mq. 18230,00 = mq. 1823,00
- Sup. di progetto a verde alberato = mq. 2137

Il fabbricato/capannone ad uso artigianale - deposito commerciale esistente subisce solo alcune lievi modifiche interne, di poca considerazione.

Rimangono di fatto inalterate le superfici dei locali esistenti, i relativi parametri aero-illuminanti e le destinazioni d'uso.

A seguito del presente progetto di ampliamento, i parametri urbanistici del fabbricato, nel complesso subiranno una variazione e saranno i seguenti:

Parametri dello stato di fatto come da P.D.C. n. 09/331 del 15.11.2010, successive varianti, S.C.I.A. P.E. n. 12/407 del 16.10.2012

- Superficie coperta = mq. 6.917
- Volume lordo = mc. 58.628

Parametri di progetto:

- Superficie coperta = mq. 9.417
- Volume lordo = mc. 79.878

La soluzione architettonica per l'ampliamento rimarrà quella classica dei capannoni prefabbricati.

Il fabbricato sarà definito esteticamente dai seguenti elementi di finitura:

- Pannelli di tamponamento in c.a.p.;
- Serramenti in alluminio;

Nella progettazione si è tenuto conto di quanto previsto dalla legge 13/89 e dal D.M. 236/89 e s.m.i. riguardanti le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e la visitabilità dei luoghi, al fine del superamento delle barriere architettoniche.

<p>Domanda intesa ad ottenere il permesso di costruire e la variante al Piano degli Interventi</p>	<p>Presentata al Comune di San Martino di Lupari in data Presentato in data 31 luglio 2014 – prot. 10948, Integrazione in data 18 maggio 2015 con nota prot. n. 6773.</p>
<p>Tipologia di intervento</p>	<p>PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA DI TIPO COMMERCIALE - ARTIGIANALE E DI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DEL D.P.R. 160/2010, ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 55/2012 E ART. 31 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.</p>
<p>Previsioni urbanistiche per la zona interessata all'intervento</p>	<p><u>PREVISIONI DI P.A.T.</u></p> <p>L'intervento in progetto ricade in area classificata dal Piano di Assetto del Territorio vigente – Tavola A4 "Carta della trasformabilità" in zone per le quali valgono le norme che seguono:</p> <p><i>19.2.6 Ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale</i> <i>In tali ambiti gli obiettivi da perseguire e la relativa metodologia sono quelli individuati nel precedente art. 7 delle presenti N.T., da attuarsi convertendo la volumetria esistente, relativa ad attività produttive in zona impropria, opere incongrue ed elementi di degrado, da demolire, in capacità volumetrica – credito edilizio – da utilizzare in altra sede appropriata rimessa alle scelte del P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene demolito o anche di terzi cessionari, con conseguente trasformazione dell'area di sedime e pertinenziale dell'opera incongrua in S.A.U.. Il P.I. può individuare opere incongrue, nel rispetto degli indirizzi formulati dal P.A.T..</i> <i>La procedura si conclude con la forma e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.</i></p> <p><i>25.3 Rete ecologica comunale</i> <i>La Rete ecologica del P.A.T. recepisce le direttive programmatiche del P.T.C.P. individuando inoltre gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.</i> <i>Lo sviluppo della rete ecologica va incentivata con progetti misti pubblico-privato, attraverso il Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013, Asse 2 "Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale", attraverso sinergie tra l'Amministrazione Provinciale, le Amministrazioni comunali, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute attraverso Progetti Integrati d'Area PIA o progetti singoli Il Comune, in sede di P.I., prevede forme di agevolazioni per quei soggetti che realizzano interventi di mantenimento e/o creazione di siepi, fasce tampone, boschetti, ecc.</i> <i>Ogni intervento all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa coagente ove vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, applicando, nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione.</i> <i>Le azioni da perseguire, nel rispetto di quanto previsto all'art. 16.1.1.m, sono le seguenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;</i> <i>– tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e specchi lacuali di rilevanza paesaggistica (art. 13.2.1) attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleovalvi, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;</i> <i>– organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici;</i> <i>– introdurre colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;</i> <i>– introdurre colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre</i>

che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.;

- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

Si definiscono di seguito le norme relative ai temi specifici, così come individuati dalla L.R. 11/04 e successivi atti di indirizzo.

25.3.1 Aree nucleo (core areas)

Si definiscono tali ampie aree naturali in grado di costituire sorgente di diffusione per elementi di interesse ai fini della diversità biologica.

a) Le aree, come da pianificazione del P.T.C.P., coincidono con:

- il S.I.C. Muson Vecchio, sorgenti e roggia Acqualonga; nel caso specifico essendo il S.I.C. coincidente al corso d'acqua è stato sviluppato su una fascia di 150 m.

b) aree già individuate di interesse regionale e/o provinciale:

- Le Motte;

- aree boscate adiacenti il Rio Vandurella;

c) sono inoltre incluse le Oasi faunistiche, così come individuate dal Piano Faunistico Venatorio Provinciale (ed approvato dal Piano Faunistico Venatorio Regionale): Le oasi sono individuate tenendo conto della loro principale funzione di favorire la riproduzione della fauna selvatica e la sosta dei migratori.

Le Oasi faunistiche interessate sono:

- Oasi del Maglio;

- Le Vae;

- Le Motte;

- I Fionchi di Lovari.

Il Comune, in sede di P.I., dovrà prevedere interventi di rinnovamento e incremento del patrimonio arboreo-arbustivo, di controllo della qualità delle acque, di promozione di usi ed attività compatibili, di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale (in alcuni casi potrà essere necessario salvaguardare l'area da attività di disturbo nel tempo libero, in particolare verso flora e fauna).

25.3.2 Aree di connessione naturalistica

Gli ambiti di connessione naturalistica indicati nella tav. 4 "Carta della trasformabilità" vengono esattamente definiti e localizzati in sede di P.I., in coerenza e attuazione del P.A.T., garantendo in ogni caso il mantenimento delle connessioni individuate dal P.A.T. medesimo.

In generale esse sono individuate nelle porzioni di territorio con:

- destinazione agricola prevalente (obiettivo: creazione di aree boscate – buffer zones);

- destinazione "mista", ove cioè sia presente un edificato diffuso e su cui insistono anche previsioni insediative e/o infrastrutturali non prevalenti (obiettivo: mantenimento connessioni / varchi urbani);

Esse si distinguono secondo il grado di priorità degli interventi in:

grado "1" - individuate prevalentemente su:

- fasce adiacenti ai corsi d'acqua già tutelati da vincolo paesaggistico;

- aree ove sussistono le condizioni di naturalità o l'esigenza di garantire la connettività e la continuità dei flussi faunistici;

- aree dove le infrastrutture e gli insediamenti sia esistenti che di progetto, richiedono azioni di mitigazione;

grado "2" - individuate prevalentemente su:

- aree con destinazione agricola prevalente o "mista" ad insediamenti antropici, ma con minore rilevanza / potenzialità naturalistica.

Il Comune, anche di concerto con la Provincia, in sede di P.I. dovrà promuovere interventi di rinnovamento, incremento e creazione ex novo del patrimonio arboreo-arbustivo, di controllo della qualità delle acque, di promozione di usi e attività di tipo ricreativo, turistico, didattico, culturale.

Gli interventi relativi alla creazione di boschi andranno programmati, destinandone parte alla produzione di biomasse legnose e parte alla permanente valorizzazione ecologica del territorio.

PREVISIONI DI PIANO DEGLI INTERVENTI

L'intervento in progetto ricade in area classificata dal Piano degli Interventi nel modo seguente:

Articolo 28 – Z.T.O. D6 – Aree agro-industriali

Comprendono le parti di territorio destinate ad attività agro-industriali.

28.1 Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli edifici e gli impianti per le attività agro-industriali, nonché gli uffici direttivi, le infrastrutture di servizio, gli impianti tecnologici, gli impianti ed edifici per la conservazione, trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura. E' ammesso un alloggio di servizio o del titolare Dell'azienda con un massimo di mc. 500.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti devono essere previsti, all'interno dei lotti, appositi spazi per la sosta dei veicoli, nonché spazi da sistemare a verde con alberature ad alto fusto, nella misura minima del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio.

28.2 Modi di intervento

Con intervento diretto nei limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

28.3 Parametri edificatori

28.3.1 Indice massimo di copertura

- 50% della superficie fondiaria.

28.3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

- ½ dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

28.3.3 Distanza minima dalle strade

- in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.C., e comunque non inferiori a ml. 10.00.

28.3.4 Distanza minima tra i fabbricati e i corpi di fabbrica

- semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10.00 oppure in aderenza.

28.3.5 Distanza minima dai limiti di zona

28.3.5a da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

28.3.5b da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

28.3.6 Altezza massima

- ml. 10.00 con esclusione dei volumi tecnici.

28.3.7 Costruzioni accessorie

Sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2.20, in deroga al computo delle superfici utili e della superficie coperta per una superficie coperta max del 5% della superficie del lotto, purché in ogni caso la distanza dell'involuppo dalla tettoia rispetti la distanza dalla strada e sia pari ad almeno m. 1,50 dai confini di proprietà e m 5,00 dai fabbricati.

28.4 Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

28.5 Tutela dell'ambiente

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di altro fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

28.6 Parcheggio alberato

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi nel contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire ad arricchire il paesaggio urbano.

Il corredo vegetale ed arboreo dovrà corrispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

28.7 Quinte alberate

Dove previsto le quinte alberate saranno costituite da filari di alberi d'alto fusto e/o siepi in caso di mancanza di distanze legali, secondo le essenze autoctone consigliate all'art. 6, in modo da consentire una loro migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

Articolo 31 - Sportello unico attività produttive

Il P.I. prevede la possibilità di utilizzare la procedura dello sportello unico in variante

al P.I. medesimo limitatamente all'ampliamento delle attività economiche esistenti in zone proprie che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza e di quelle esistenti in zona agricola, comunque con esclusione di tutte quelle ricadenti in zona vincolata ed in zone agricole di buona integrità.

Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già approvati alla data di adozione del P.I.. Gli interventi ammessi con le procedure dello sportello unico devono essere contenuti in una percentuale non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di m² 1.500 escludendo in ogni caso gli ampliamenti che:

- a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
 - b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolamentate insediate alla data di adozione del P.A.T.;
 - c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
 - d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
 - e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
 - f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
 - g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, visuali panoramiche, ecc.;
- In funzione del carico ambientale, associabile ad una determinata scelta progettuale, e del conseguente impatto sull'ambiente, devono essere approntati interventi compensativi / mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:

- controllo dell'inquinamento diffuso:
 - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
 - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
 - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
- regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo: (regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
- funzione di equilibrio tra le specie;
- riduzione dell'impatto ambientale;
- miglioramento del paesaggio.

L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.

L'ampliamento delle attività dovrà essere ricondotto ai principi ed alle procedure della perequazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati come definiti dalle presenti N.T.O. e dall'art. 6 delle N.T. del P.A.T., in aggiunta agli standard urbanistici.

Articolo 54 - Corsi d'acqua – Vincolo paesaggistico (D. Lgs. n° 42/04 – art. 142, lett. c)

Ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 ed in ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto n° 940/1994 e s.m.i. sono sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde-piedi degli argini, per una fascia della profondità di m 150 ciascuna:

- Roggia Cappella e Roggia Priula;
- Roggia Moranda;
- Fiumicello il Vandura;
- Fiumicello Muson Vecchio.

Non sono sottoposte a vincolo le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano classificate dal P.R.G. come Z.T.O. A) e B).

Il rilascio dei permessi di costruire e l'assenso alle D.I.A. su tali aree sono subordinati, ai sensi dell'art. 131 e seguenti del D. Lgs. 42/04, alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune, con esclusione degli interventi di manutenzione

ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Articolo 56 - Sito di interesse comunitario (S.I.C.)

I piani, progetti ed interventi ricadenti all'interno del S.I.C. "Il Muson Vecchio", ovvero riguardanti immobili ubicati all'esterno di tale sito, quando possano derivarne conseguenze negative per i siti medesimi, sono soggetti a procedura di Valutazione di Incidenza, così come disposto dalla D.G.R.V. del 10 ottobre 2006, n° 3173.

Inoltre:

- i Piani d'Intervento e/o la Progettazione Definitiva, quando previsto dalla normativa in vigore, dovranno contenere la relazione di incidenza ambientale;
- dovrà essere eseguito il controllo per quanto attiene la raccolta e lo smaltimento delle acque, come regolato dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- la progettazione del verde dovrà essere eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive;
- dovranno essere rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpeto fauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat;
- dovranno essere conservate le formazioni vegetali estese e secolari, lungo i fossi e i corsi d'acqua."

59.5 Aree rilevanti per la rete ecologica comunale

59.5.1 La rete ecologica del P.I. recepisce le direttive programmatiche del P.T.C.P. e del P.A.T. individuando inoltre gli ambiti di formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

59.5.2 Interventi:

• sviluppo delle valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna.

In particolare lo sviluppo della rete ecologica può essere incentivato con progetti misti pubblico-privato, attraverso il Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013, Asse 2 "Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale" attraverso sinergie con l'Amministrazione Provinciale, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute, attraverso progetti integrati d'Area P.I.A. o progetti singoli;

• tutela, recupero e valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale (reticolo dei corsi d'acqua e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, ecc.);

• favorire la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente

59.5.3 Gli interventi edilizi funzionali all'attività agricola dovranno essere collocati in adiacenza a fabbricati esistenti.

SEZ. 3	PROGETTO
Dati catastali	CATASTO TERRENI : Foglio 18, Mappali nn. 479, 142, 145, 207, 208, 468, 470, 474, 476 ;
Titolarità degli immobili	<u>PROPRIETA' SOCIETA' .:</u> CATASTO TERRENI: Foglio 18, Mappali nn. 479, 142, 145, 207, 208, 468, 470, 474, 476.
Descrizione dettagliata del progetto	L'intervento proposto rientra nella casistica prevista dall'art. 4 della Legge Regionale 31.12.2012, n. 55. L'immobile è di proprietà della ditta "ARCASA S.r.l." con sede in San Martino di Lupari, (PD) via Prai, 23 che opera nel settore del commercio di prodotti

agroindustriali e per la pulizia della casa.

L'attività esercitata all'interno dei locali oggetto di ampliamento, riguarderà esclusivamente il deposito di prodotti agroindustriali. L'attività nel suo complesso non risulta essere insalubre, ne tantomeno in contrasto con la zona da un punto di vista dell'impatto acustico. La stessa non comporta alcuna emissione in atmosfera.

La ditta ha realizzato nel 2010 - 2013 il fabbricato esistente ad uso artigianale - deposito commerciale in virtù del permesso di costruire n. 09/331 del 15/11/2010 (sportello unico), successive varianti, S.C.I.A. (piano casa) p.e. n. 12/407 del 16.10.2012 con parere favorevole Ulss prot. n. 115685/Dir.Dip.Prev./BM datato 11.11.2009. E' stata infine presentata domanda di agibilità in data 02/12/2013 al Prot. 17152 alla quale è seguito in data 22.05.2014 il rilascio del Certificato di Agibilità n. 22/2013.

L'intervento edilizio proposto prevede l'ampliamento verso sud del fabbricato esistente, in misura di mq. 2500 di superficie coperta, con creazione di due nuovi locali ad uso "deposito commerciale prodotti per cani e gatti" e "deposito muletti".

L'ampliamento, per sua entità planivolumetrica, risulta di modeste dimensioni in ragione al fabbricato già esistente sviluppante una superficie coperta pari a mq. 6.917.

Per l'ampliamento si prevede l'utilizzo della stessa tipologia costruttiva del fabbricato esistente, mantenendo omogenea la composizione architettonica e strutturale del fabbricato nel suo insieme.

Gli standard urbanistici esistenti, vengono implementati in relazione all'intervento di progetto, nel rispetto delle norme del P.I. vigente; il tutto come si evince dalla dimostrazione presente nella tavola 1.

In applicazione dell'art. 41.1.1.3 delle N.T.O. del P.I. vigente, viene destinata a parcheggio e manovra una superficie minima pari a 1 mq. ogni 1 mq. di superficie lorda di pavimento in ampliamento, così come di seguito calcolata:

- Sup. lorda di pavimento in ampliamento = mq. 2500,00
- Sup. dovuta a parcheggio e area di manovra = 1/1 di mq. 2500 = mq. 2500,00;
- Sup. di progetto a parcheggio e area di manovra = mq. 2770,00;

In applicazione dell'art. 28.1 delle N.T.O. del P.I. vigente, viene destinata a verde alberato una superficie minima pari al 10% della superficie dell'ambito di intervento, così come di seguito calcolata:

- Sup. totale ambito di intervento = mq. 18230
- Sup. dovuta a verde alberato = 1/10 di mq. 18230,00 = mq. 1823,00
- Sup. di progetto a verde alberato = mq. 2137

Il fabbricato/capannone ad uso artigianale - deposito commerciale esistente subisce solo alcune lievi modifiche interne, di poca considerazione. Rimangono di fatto inalterate le superfici dei locali esistenti, i relativi parametri aero-illuminanti e le destinazioni d'uso.

A seguito del progetto di ampliamento proposto, i parametri urbanistici del fabbricato, nel complesso, subiranno una variazione e saranno i seguenti:

Parametri dello stato di fatto come da P.D.C. n. 09/331 del 15.11.2010, successive varianti, S.C.I.A. P.E. n. 12/407 del 16.10.2012

- Superficie coperta = mq. 6.917
- Volume lordo = mc. 58.628

Parametri di progetto:

- Superficie coperta = mq. 9.417
- Volume lordo = mc. 79.878

La soluzione architettonica per l'ampliamento rimarrà quella classica dei capannoni prefabbricati.

Il fabbricato sarà definito esteticamente dai seguenti elementi di finitura:

Pannelli di tamponamento in c.a.p.;

Serramenti in alluminio;

Nella progettazione si è tenuto conto di quanto previsto dalla legge 13/89 e dal D.M. 236/89 e s.m.i. riguardanti le prescrizioni tecniche necessarie a garantire

l'accessibilità e la visitabilità dei luoghi, al fine del superamento delle barriere architettoniche.

Reti di scarico:

L'attività produttiva ha solo ed esclusivamente scarichi di tipo civile provenienti dai servizi igienici, già autorizzati, e l'intervento non prevede modifiche all'impianto fognario di acque nere attuali.

Le acque meteoriche verranno smaltite nelle forme prescritte dal Consorzio di Bonifica "Acque Risorgive" prot. n. 11395 del 15 giugno 2015;

documentazione progettuale presentata

1. Rilievo fotografico con coni visuali;
2. Relazione Tecnica e descrittiva dell'intervento;
3. Studio Impatto Viabilistico;
4. Valutazione Compatibilità Idraulica;
5. Scheda informativa A.U.L.S.S.;
6. Documento previsionale impatto acustico;
7. Foto-inserimento di progetto;
8. Tav. c.01 – Estratti cartografia del P.A.T. vigente;
9. Tav. c.02 – Estratti cartografia del P.A.T. – proposta di Variante;
10. Tav. 1 – Planimetria e dati generali, sistemazione esterne e schema fognature;
11. Tav. 2 - Planimetrie e standards urbanistici: Stato di Fatto e Progetto;
12. Tav. 4 - Pianta Piano Terra – Stato di Fatto;
13. Tav. 5 – Pianta Piano Primo – Stato di Fatto;
14. Tav. 6 – Sezioni e Prospetti - Stato di Fatto;
15. Tav. 7 – Progetto – Piano Terra;
16. Tav. 8 – Progetto – Piano Primo;
17. Tav. 9 – Progetto – Prospetti e Sezioni;
18. Tav.10 – Comparazione planimetrie;
19. Tav.11 – Comparativa Piano terra;
20. Tav.12 – Comparativa Piano Primo;
21. Tav.13 – Comparativa Prospetti-Sezioni;
22. Tav.14 - Reti tecnologiche di progetto;
23. Tav.15 – Planivolumetrico.

Pareri di altri Enti

CONSORZIO DI BONIFICA "ACQUE RISORGIVE"
Nota prot. n. 11385 del 15 giugno 2015 - Parere favorevole con prescrizioni;

Mobilità

Relazione impatto viabilità

Sez. 4 - VINCOLI

paesaggistico
(corsi d'acqua-D. Lgs. N.
42/2004)

NO

archeologico (D. Lgs. N. 42/2004)	<input type="checkbox"/> NO
beni culturali (artt. 10 e 12 D. Lgs. N. 42/2004)	<input type="checkbox"/> NO
Idrogeologico forestale (RD. 3267/1939)	<input type="checkbox"/> NO
stradale	<input type="checkbox"/> NO
ferroviario	<input type="checkbox"/> NO
aeroportuale	<input type="checkbox"/> NO
cimiteriale	<input type="checkbox"/> NO
depuratore	<input type="checkbox"/> NO
elettrodotti	<input type="checkbox"/> NO
fluviale	<input type="checkbox"/> NO
metanodotti	<input type="checkbox"/> NO
Zone militari	<input type="checkbox"/> NO
Aree a rischio di incidente rilevante	<input type="checkbox"/> NO

Sez. 5 - PROCEDIMENTI CORRELATI

V.I.A. Il progetto non è soggetto al procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale

Sez. 6 - COMPATIBILITA' CON IL PTCP

In merito alla verifica di compatibilità non si sono rilevati contrasti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Sez. 7 - CONCLUSIONI

Si attesta che:

- viene garantito il rispetto degli standards urbanistici;
- l'intervento non ricade in centro storico;
- il progetto non occupa aree destinate a servizi.
- L'intervento proposto consegue una riqualificazione del sito anche ambientale in quanto ne riduce l'impatto, rispetto all'esistente, in relazione al contesto territoriale circostante

Tutto ciò premesso si esprime PARERE FAVOREVOLE all'intervento proposto alle seguenti condizioni:

- 1) Prima del rilascio del provvedimento autorizzativo da parte del Responsabile del SUAP, dovrà essere sottoscritta apposita convenzione, ai sensi dell'art. 4 e 5 della L.R. n. 55/2012;
- 2) Venga depositato, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo del Responsabile del SUAP, il progetto per la trasformazione e l'ampliamento degli impianti previsto dal Decreto del Ministero per lo sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37: *"riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"*;
- 3) L'eventuale progetto dell'impianto di illuminazione (area esterna) deve essere adeguato alle disposizioni della L.R.V. 17/2009 (*"Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico*

- nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici");*
- 4) Venga prodotta domanda di autorizzazione allo scarico; lo schema scarichi e la rete di scarico per le acque reflue non recapitanti in pubblica fognatura deve essere adeguata alle disposizioni del Decreto Legislativo 03.04.2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni (Del. C.M. 4.2.1977- ALLEGATO N. 5 E Circolare Regione Veneto n° 35 del 04.06.1986 - P.R.R.A.-P.C.R. 01.09.1989, N. 962, e P.R.T.A. approvato con DCRV n° 107 del 05.11.2009);
 - 5) Prima del rilascio del provvedimento autorizzativo da parte del Responsabile del SUAP dovrà essere prodotta ricevuta del pagamento per contributo Oneri di Urbanizzazione (I°), determinato in € **80.184,56**;
 - 6) Prima del rilascio del provvedimento autorizzativo da parte del Responsabile del SUAP dovrà essere prodotta ricevuta del pagamento per contributo Oneri di Urbanizzazione (II°), determinato in € **54.467,31**;
 - 7) Prima del rilascio del provvedimento autorizzativo da parte del Responsabile del SUAP dovrà essere prodotta ricevuta del pagamento per contributo art. 19, DPR n. 380/2001 pari ad € **26.449,00**;
 - 8) Prima del rilascio del provvedimento autorizzativo da parte del Responsabile del SUAP dovrà essere prodotta ricevuta del pagamento per valore di perequazione degli interventi determinato in € **145.535,00**;
 - 9) Dovranno essere predisposti gli atti per la variante urbanistica relativa all'intervento proposto.



IL RESP.LE DEL SUAP
Geom. Giuseppe Stefano Baggio

Il presente documento è stato redatto in duplice copia:

- primo originale
- secondo originale

Largo Europa, 5 - 35018 C.F. 81000530287 – P. IVA 00647630284
tel. 049 5952392 fax 049 9461066

e-mail: stefano.baggio@comune.sanmartinodilupari.pd.it
Orario per il pubblico: martedì – giovedì - sabato dalle 10.30 alle 12.30
giovedì dalle 17.00 alle 18.00