



COMUNE di CASALEONE

Provincia di Verona
Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica - Ecologia

Via Vittorio Veneto, 61

Tel. 0442-328.711

Fax 0442-328.740

P.IVA 00659900237

E-MAIL: ediliziaprivata@comune.casaleone.vr.it

Casaleone lì 15/12/2020

prot. Interno 13205

AL Responsabile del Settore Tecnico

arch. Elisabetta Margherita Magnani

SEDE

OGGETTO: Verifica dei presupposti per ampliamento del complesso produttivo in variante al Piano degli Interventi mediante procedura sportello unico di cui art. 8 ex D.P.R. 07.09.2010 n.160 ss.mm. e ii. e dell'art. 4 ex L.R. 31.12.2012 n.55 ss.mm. e ii. - Ditta UNION LEGNO S.R.L.
Pratica n. P2020010 ID SUAP: 04154910287-22102020-1222.

Vista la richiesta trasmessa in data 22/10/2020 con prot. 199992 ID SUAP: 04154910287-22102020-1222 dalla ditta Ditta UNION LEGNO S.R.L. per l'attivazione della procedura dello sportello unico di cui all'art. 8 ex D.P.R. 07.09.2010 n.160, al fine di valutare la possibilità di pervenire alla variante urbanistica per cambio d'uso da artigianale a commerciale di una porzione di fabbricato artigianale sito in Via Gino Foresti 2-4.

Visti gli elaborati allegati alla citata richiesta assunti al protocollo comunale n. 10921 del 26/10/2020. Richiamato il D.P.R. 07.09.2010 n.160 e s.m.i. che all'art. 8 comma 1 consente la convocazione della conferenza dei servizi di cui alla L. 241/90 quando un progetto, in contrasto con lo strumento urbanistico, sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro; Visto il D.Lgs. n. 127/2016 in materia di conferenza di servizi;

Vista la L.R. 55/2012 che individua le procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive;

Verificato quanto segue:

Legittimità dei fabbricati

L'edificazione dell'esistente è avvenuta progressivamente mediante rilascio di concessioni edilizie dirette:

- licenza di costruzione n. 7 del 12 febbraio 1975 (costruzione di 2 garage, un deposito, e servizi igienici)
- licenza di costruzione n. 34 del 12 aprile 1976 (costruzione di una tettoia per la conservazione dei prodotti agricoli, uffici, pesa e recinzione);
- certificato di agibilità n. 18 del 29 maggio 1978 relativo alle tettoie, magazzino per la conservazione di prodotti agricoli e uffici;
- concessione n. 38 del 27 maggio 1977 (costruzione di una vasca industriale per raccolta acqua antincendio);
- concessione n. 53 del 19 settembre 1977 variante in corso d'opera di un edificio ad uso esposizione - concessione n. 37 del 17 maggio 1977 per la costruzione di una recinzione in sanatoria;
- licenza di costruzione n. 2 del 8 gennaio 1977 per la costruzione di una cabina elettrica e variante per la costruzione di uffici;

- concessione n. 57 del 15 settembre 1977 per la sopraelevazione di un edificio da adibirsi ad uso casa del custode;
- abitabilità n. 19 del 29 maggio 1978 relativo a fabbricato ad uso abitazione del custode;
- concessione n. 56 del 15 settembre 1977 per la costruzione di n. 2 magazzini per la conservazione di prodotti agricoli;
- concessione n. 80 del 31 luglio 1980 per la tombinatura di un fossato a lato della S.S. n. 10;
- concessione n. 8 del 28 febbraio 1986 per la costruzione di una recinzione ed aiuole;
- concessione n. 10 del 2 febbraio 1987, per la variante nell'intervento di costruzione di una recinzione ed aiuole;
- concessione in sanatoria n. 569 del 2 settembre 1991 per la costruzione di fabbricati al servizio di attività commerciale;
- autorizzazione n. 55 del 13 maggio 1991 per la costruzione di un locale accessorio per la protezione motori impianto antincendio;
- autorizzazione n. 69 del 1 luglio 1992 per l'installazione cella per essiccazione ed evaporazione legname e serbatoio g.p.l.;
- autorizzazione n. 92.157 del 15 novembre 1993 per installazione cella per essiccazione legname;
- concessione n. 96/0038 del 18 ottobre 1996 per l'installazione di un distributore automatico;
- denuncia di inizio attività PG n. D99/00780 del 6 agosto 1999 per installazione di un impianto tecnologico (n. 2 celle per essiccazione legname);
- il permesso di costruire P2019001 del 05/03/2019 per Sanatoria edilizia in difformità dalla C.E. in sanatoria n. 569 del 02.09.1991 di un complesso fabbricati artigianali;
- comunicazione inizio lavori asseverata A2019007 pervenuta al SUAP prot.n. 40327 del 07/03/2019 per manutenzione straordinaria.

Destinazione urbanistica vigente

a) - Previsioni di P.A.T.

Il comune è dotato di PAT approvato che prevede, per l'area in esame:

L'area oggetto dell'intervento è all'interno dell'ATO n. 1 Consolidato Venera - **Aree di urbanizzazione consolidata** a destinazione produttiva

b) - Previsioni di P.I.

L'immobile contraddistinto con i mappali nn. 252 sub 5 del Foglio 1 ricade in zona Zone produttive di completamento D1.1 - normata ai sensi dell'art.60 delle NTO del PI.

c) - Stato di fatto – Stato di progetto

L'area si presenta delimita da recinzioni con accesso diretto da via Gino Foresti, sviluppa una superficie catastale di mq 18.643,00, da rilievo celerimetrico individuato nelle recinzioni esistenti, l'area si presenta con superficie maggiore e più precisamente mq 18.913,00.

La ditta Union Legno srl dispone di un edificio artigianale, lo stesso ha funzione di deposito legname per essiccazione. Viene chiesto il cambio d'uso di un'area pari a mq. 94,59 in quanto la ditta deve disporre un un'area commerciale da adibire a stoccaggio in piccolissima quantità, con installazione di apposito registro di cassa per in pagamenti istantanei.

La ditta dispone di area a parcheggio esterna alla recinzione da individuare esclusivamente per la nuova destinazione, e un bagno accessibile. L'edificio non subisce alcuna opera edilizie strutturale, rimangono invariati i parametri illuminotecnici e sanitari, come pure lo schema fognario approvato.

d) - Breve descrizione dei punti di contrasto con la strumentazione urbanistica comunale:

- con il P.A.T.

Il cambio d'uso richiesto da artigianale a commerciale non è attuabile se non con variante al P.I. in quanto nelle Norme di Attuazione A.T.O. del Pat vigente si prevede nell'ATO n. 1 Consolidato Venera

- Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione produttiva la possibilità di trasformazione di superfici esistenti o in ampliamento stabilendo un ulteriore Carico insediativo aggiuntivo "Commerciale/direzionale" pari ad una superficie lorda di pavimento di mq. 3500, finora utilizzata con varianti al P.I. per una superficie di mq. 100 (Variante n. 2 al P.I.).

- **con P.I.**

L'art. 60 della N.T.O. prevede che le "Attività terziarie" (T) siano ammesse solo quando specificato attraverso la grafia "fronti commerciali", in questo caso l'area non è contrassegnata da tale grafia.

e) - Vincoli

Non sono presenti.

f) necessità o non necessità della V.Inc.A..

Ai sensi della DRV n, 1400 del 28/08/2017 il richiedente ha presentato la Relazione Tecnica di Asseverazione File: 04154910287-22102020-1222.004.PDF.P7m attestante che non necessita di valutazione d'incidenza firmata digitalmente dal tecnico da rifare in quanto deve essere sottoscritta da tecnico abilitato e manca come allegato di una relazione dettagliata che ne spieghi le motivazioni.

g) necessita o non necessita della VAS

Trattandosi di Variante al PI, conseguente alla procedura di sportello unico per le attività produttive di cui alla legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante" è soggetta alla procedura semplificata della VAS introdotta dall'art.2 della Legge Regionale n.29 del 15/07/2019 prevedendo la stesura della Verifica facilitata di sostenibilità ambientale che dovrà essere integrata all'istanza.

CONCLUSIONI CON VALUTAZIONE SULL'OPPORTUNITA' DI ACCOGLIMENTO DELLA RICHIESTA

Vista la RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE (art. 20, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) File: 04154910287-22102020-1222.001.PDF.P7m nella quale il tecnico progettista in relazione all'intervento attesta:

- Tutela dall'inquinamento acustico : non rientra nell'ambito di applicazione dell'articolo 8 della l. n. 447/1995;
- Conformità igienico-sanitaria: assoggettato alla verifica del rispetto dei requisiti igienico-sanitari e, pertanto, se ne autocertifica la conformità ai regolamenti locali;
- Bene sottoposto a vincolo idrogeologico : non è sottoposto a tutela;
- Bene sottoposto a vincolo idraulico: non è sottoposto a tutela;
- Zona di conservazione "Natura 2000: che, ai fini della zona speciale di conservazione appartenente alla rete "Natura 2000"(d.P.R. n. 357/1997 e D.P.R. n. 120/2003 nonché della DGRV n. 1400/2017 Allegato A) l'intervento non è sottoposto a tutela.

Vista la L.R. 11/2004 s.m.i. ;

Visto il D.P.R. 160/2010 s.m.i.;

Vista la L.R.55/2012 s.m.i. ;

Vista la L. 241/90 s.m.i.

Verificato quanto sopra, si ritiene **ammissibile** il ricorso alla procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, all'art. 4 della L.R. n. 55 del 31/12/2012 e dalla circolare esplicativa 13 del 03/02/2015 per la formazione di una variante urbanistica, con decisione da assumere mediante l'indizione di una Conferenza di Servizi con modalità semplificata ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90 s.m. e i., fatta salva la possibilità di convocazione in modalità sincrona di cui all'art. 14 ter della stessa legge, in quanto:

- l'estensione dell'area interessata dal progetto non eccede la disponibilità di aree commerciali/direzionali previste dal PAT;
- l'intervento è soggetto all'approvazione di schema di convenzione, ma vista la tipologia della variante si ritiene sufficiente l'atto d'obbligo proposto che individua tutti gli elementi necessari e si

ritiene che la stima della pequazione da corrispondere sia adeguata (valori già oggetto di analoga variante urbanistica al P.I. n. 2) si segnala nello schema d'atto d'obbligo un errore nei dei dati catastali da correggere;

- sono previsti gli standard a parcheggio necessari all'attività commerciale individuati in area di proprietà all'esterno della recinzione;
- il progetto non è in contrasto con la disciplina igienico-sanitaria e con le caratteristiche morfologiche del contesto in cui si inserisce;
- il progetto non occupa aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

Restano da determinare prima del rilascio del permesso di costruire il contributo di costruzione previsto dall'art. 16 del DPR 380/01.



L'istruttore Tecnico
Responsabile del Procedimento
geom. Ornella Ferrari