Firmato digitalmente da:
GEROMETTA RAFFAELE
Firmato il 01/04/2022 18:48
Seriale Certificato: 92811
Valido dal 22/01/2021 al 22/01/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

FRATELLI MASSOLIN

SUAP in Variante al Piano degli Interventi

Progetto in ampliamento attività artigianale
ai sensi dell'art.4 della L.R. 55/2012 e art. 8 D.P.R. 160/2010

Relazione tecnica

marzo 2022

Elaborato U1



F.lli Massolin Srl
Via del Bellato, 10
31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel. +39 0422 968058



GRUPPO DI LAVORO
Progetto urbanistico
urb. Raffaele GEROMETTA
urb. Fabio VANIN

Contributi specialistici
urb. Marco ROSSATO
urb. Lisa DE GASPER
ing. Elettra LOWENTHAL
ing. Lino POLLASTRI

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it

SUAP in Variante al Piano degli Interventi.
Progetto di ampliamento attività artigianale
ai sensi dell'art. 4 della L.R.55/2012 e art. 8 D.P.R. 160/2010

RELAZIONE TECNICA

1. SUAP IN VARIANTE AL PI EX ART. 4 DELLA LR 55/2012 5
2. INQUADRAMENTO AREA DI VARIANTE 6
2.1 Società richiedente 6
2.2 Localizzazione e caratteristiche 7
2.3 Proprietà catastali 9
2.4 Cronistoria urbanistico-edilizia 10
3. FINALITÀ DELLA VARIANTE 12
3.1 Descrizione dell'attività 12
3.2 Motivazioni aziendali in merito alla necessità di variante 13
4. PREVISIONI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA 14
4.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) del Veneto 14
4.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso 22
5. PREVISIONI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE 37
5.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica 37
5.2 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) 38
5.2.1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale 39
5.2.2 Carta delle Invarianti 40
5.2.3 Carta delle Fragilità 41
5.2.4 Carta delle Trasformabilità 42
5.2.5 Ambiti di urbanizzazione consolidata 44
5.3 Il Piano degli Interventi (PI) 45
6. PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA 49
6.1 Inquadramento urbanistico 49
6.2 Stato di fatto 53
6.3 Stato di progetto 54
6.4 Accessibilità 56
6.6 Sistemazioni esterne e opere a verde di mitigazione 57
6.7 SUAP e Contributo Straordinario 58

1. SUAP IN VARIANTE AL PI EX ART. 4 DELLA LR 55/2012

L'intervento in oggetto è legato alla crescita dell'attività artigianale gestita dall'azienda F.lli Massolin S.r.l. che svolge prevalentemente servizi ecologici e lavorazioni agricole per conto terzi. Ai sensi della Legge Regionale n. 55 del 2012[1] si prevede l'ampliamento dell'edificio esistente per ricavo di fabbricati ad uso ricovero per i mezzi pesanti ed i macchinari utilizzati per lo svolgimento delle attività. L'esigenza nasce dalla necessità di consolidare e mantenere il polo produttivo esistente per poter mettere a ricovero i mezzi di proprietà; attualmente gli stessi risultano dislocati in diverse sedi aziendali (una delle quali in affitto), con notevoli difficoltà logistiche e gestionali nella conduzione dell'attività.

La Legge Regionale 55/2012, in coerenza ed in attuazione del DPR 160/2010, prevede che qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale, come nel caso in oggetto, sia possibile attivare una procedura di Variante allo strumento urbanistico generale per interventi di edilizia produttiva.

Questa relazione tecnica descrive e argomenta la procedura SUAP in Variante al PI che, per la sua complessità, deve tener conto sia delle variabili di tipo urbanistico, sia di quelle legate al progetto edilizio ed ambientale vero e proprio.
La procedura SUAP prevede infatti che il progetto edilizio possa far scattare la Variante al Piano degli Interventi vigente. Per cui si rende necessario che gli elaborati siano oltre che conformi ad un normale progetto edilizio anche rapportati con le prescrizioni, i vincoli e i condizionamenti dello strumento urbanistico generale.

[1] 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".

2. INQUADRAMENTO AREA DI VARIANTE

L'azienda *F.lli Massolin S.r.l.* intende presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) un'istanza intesa ad ottenere l'autorizzazione per l'ampliamento di un insediamento ad uso artigianale/produttivo sito nel territorio comunale di Ponzano Veneto, invocando l'articolo 4 della legge regionale n. 55 del 2012, per interventi in variante al Piano degli Interventi.

2.1 Società richiedente

La ditta richiedente l'ampliamento è la "F.LLI MASSOLIN S.R.L." con sede in Via del Bellato, 10 - 31050 - Ponzano Veneto (TV) - Tel. +39 0422 968058 - C.F. e P.Iva 03413170261. È iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Venezia, Rovigo Delta – Lagunare con il Numero Iscrizione VE00174:

La proprietà aziendale F.lli Massolin risulta ripartita fra i seguenti soggetti:

- MASSOLIN Andrea;
- MASSOLIN Angela;
- MASSOLIN Claudio;
- MASSOLIN Orazio;
- MASSOLIN Stefano.

2.2 Localizzazione e caratteristiche

L'ambito in oggetto ricade all'interno del territorio comunale di Ponzano Veneto (TV). È posizionato a sud della strada provinciale n. 102 "Postumia", in prossimità degli impianti sportivi e al parco pubblico di Paderno.

L'area di intervento, accessibile mediante la viabilità carrabile di Via del Bellato, si inserisce in un contesto prevalentemente agricolo. È costituita da due accessi: quello a nord, dedicato prevalentemente alle attrezzature e ai macchinari a servizio dell'attività, quello a sud riservato ai dipendenti aziendali.



L'area di intervento ed il suo contesto urbanistico

Nell'ambito insistono alcuni fabbricati, il principale è un fabbricato artigianale di 1.200 mq e gli altri edifici hanno una destinazione agricola.

Gli edifici sono posizionati nella porzione meridionale dell'area e sono raggiungibili mediante un accesso carrabile. La parte settentrionale dell'ambito di intervento è destinata a deposito ed a parcheggio dei mezzi pesanti e dei macchinari utilizzati per lo svolgimento dell'attività.

Sulla parte ad ovest insiste una fascia a verde destinata a giardino privato.



Viale di accesso e fabbricato artigianale



Edificio deposito mezzi pesanti (vista est)



Edificio deposito mezzi pesanti e piazzale (vista nord est)



Piazzale (vista nord ovest)



Fascia verde/giardino privato



Edificio deposito mezzi pesanti e piazzale (vista ovest)

2.3 Proprietà catastali

L'area in oggetto è censita al Catasto Terreni del Comune di Ponzano Veneto, al Foglio 6, Mappale 1034.



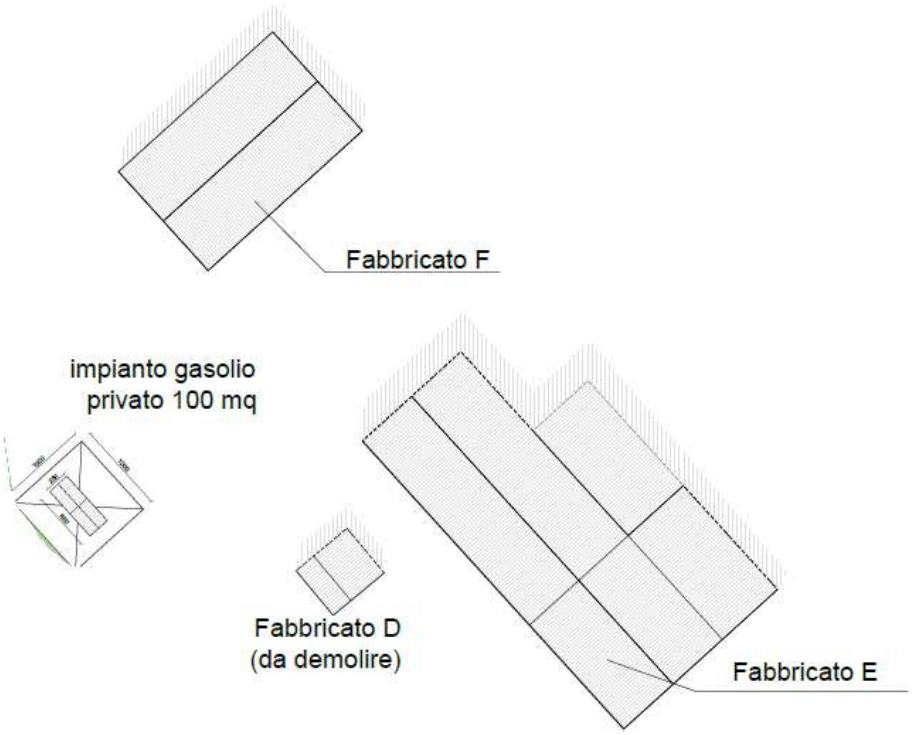
Estratto catastale del Foglio 6 del Catasto Terreni del comune di Ponzano Veneto

Alla data odierna la proprietà del fondo risulta così ripartita:

- MASSOLIN Andrea;
- MASSOLIN Angela;
- MASSOLIN Claudio;
- MASSOLIN Orazio;
- MASSOLIN Stefano.

2.4 Cronistoria urbanistico-edilizia

L'ambito interessato dal SUAP in Variante al PI, negli anni, è stato oggetto di molteplici trasformazioni. Nel 2008, a seguito della pratica edilizia di Denuncia di Inizio Attività (DIA), depositata in data 08/05/2008 con numero di protocollo 7660, è avvenuta la realizzazione dell'attuale recinzione posta sul confine di proprietà.



Il **fabbricato D** è stato oggetto delle seguenti pratiche:

a) nell'aprile 2018 è stata presentata SCIA per parziale demolizione del fabbricato esistente prot. 7426 del 10/04/2018 (rinnovo e variante pratica n. 6859 del 10/05/2007):
b) nel luglio 2016 è stata presentata SCIA per rimozione e smaltimento della copertura in cemento amianto (prot. 10655 del 05/07/2016).
c) nell'agosto 2016 è stata presentata DIA per ampliamento ai sensi della LR 14/2009 "Piano Casa" (prot. 12563 del 03/08/2016).

Il **fabbricato** è stato oggetto delle seguenti pratiche:

a) nei primi anni '90 è stato presentato un condono edilizio per il fabbricato a stalla – fienile e silos (concessione in sanatoria n. 190 del 20/06/1990).
b) nel 2000 è stata rilasciata una concessione edilizia per modifiche prospettiche (concessione edilizia n. 4741 del 14/06/2000).

c) nell'aprile 2016 è stata presentata una sanatoria per una porzione interna (prot. 5340 del 05/04/2016).
d) nel maggio 2016 è stata presentata una CILA relativa a modifiche prospettiche/forometriche (prot. 7217 del 05/05/2016).
e) nel luglio 2016 è stata presentata SCIA per rimozione e smaltimento della copertura in cemento amianto (prot. 10655 del 05/07/2016).
f) nell'agosto 2016 è stata presentata DIA per ampliamento ai sensi della LR 14/2009 "Piano Casa" (prot. 12563 del 03/08/2016).
g) nel febbraio 2019 è stata presentata una SCIA per opere di manutenzione straordinaria riguardanti modifiche interne e di portone del fabbricato (prot. 2467 del 04/02/2019).

Il **fabbricato "F"** è stato oggetto di demolizione e ricostruzione con Permesso di Costruire n. 6859 del 10/05/2007.

Il **fabbricato "L"** è stato oggetto di Permesso di Costruire n. 11990 del 20/05/202 per la realizzazione dell'impianto di carburante privato (impianto gasolio privato 100 mq).

3. FINALITÀ DELLA VARIANTE

3.1 Descrizione dell'attività

F.lli Massolin Srl è stata fondata nel 1953 da Elio Massolin. Si tratta di un'azienda multiservizi specializzata nella fornitura di servizi ecologici (espurgo e pronto intervento, video ispezioni, bonifiche ambientali, noleggio bagni chimici, sanificazioni etc.) e lavorazioni agricole per conto terzi.

Nel corso degli anni l'azienda ha visto incrementare velocemente la platea dei propri clienti. Da ciò la decisione della proprietà aziendale di affrontare una serie di investimenti volti all'acquisizione di attrezzature e macchinari di ultima generazione. Ad oggi la società vede impiegata una trentina di dipendenti ed è dotata di 25 camion oltre a rimorchi e semirimorchi, 12 trattori agricoli e 10 furgoni.



Macchinari autospurghi di dotazione aziendale



Veicoli scarrabili con gru

3.2 Motivazioni aziendali in merito alla necessità di variante

La società F.lli Massolin Srl operante nel settore dei servizi ecologici e nel settore agricolo, grazie anche al periodo storico-economico attuale, sta attraversando una "fase aziendale" di continuo sviluppo. La crescita avvenuta negli ultimi anni manifesta l'esigenza di ricavare nuovi spazi necessari a svolgere le attività specifiche ma anche di riorganizzare, razionalizzare e riqualificare il sito artigianale/produttivo esistente, nato più di sessant'anni fa, che non è in grado di rispondere alle necessità attuali dell'azienda.

A causa della dislocazione in diverse sedi aziendali differenti, i mezzi pesanti ed i macchinari utilizzati per lo svolgimento dell'attività hanno la necessità di spostarsi da e verso capannoni ubicati in territori diversi, con conseguenti ed evidenti effetti legati all'aumento del carico urbanistico, del traffico e dell'inquinamento ambientale.

La necessità di ampliare il capannone esistente deriva anche dalla crescente acquisizione di nuova clientela la quale, negli anni, ha comportato l'esigenza di acquistare nuovi macchinari e attrezzatura. Tale parco macchine richiede idonei spazi all'interno dell'area di pertinenza aziendale. Risulta, infatti, necessario avere luoghi chiusi per il ricovero delle attrezzature, in quanto di tecnologia avanzata, per evitare possibili furti e/o danneggiamenti dalle intemperie atmosferiche.

Obiettivo della società, anche per concentrare l'attività in un unico polo produttivo e fare "economia di scala", è quello creare un unico punto di riferimento aziendale evitando così la dispersione di eventuali sedi distaccate.

La proposta di variante, inoltre, è finalizzata ad una complessiva riqualificazione dell'area con l'obiettivo di ottimizzare il sistema dell'accessibilità riorganizzando l'area di manovra e creando un'area di parcheggio dedicata ai clienti ed ai dipendenti. Grazie al nuovo disegno degli spazi esterni sarà migliorato il contesto urbanistico e paesaggistico dell'intero ambito.

4. PREVISIONI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

4.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) del Veneto

Con deliberazione di Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 (BUR n. 107 del 17 luglio 2020) è stato approvato il **Piano Territoriale Regionale di Coordinamento** (PTRC) che va a sostituire quello del 1992.

Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 11/04, "Il piano territoriale regionale di coordinamento, in coerenza con il programma regionale di sviluppo (PRS), indica gli obiettivi e le linee principali di organizzazione e di assetto del territorio regionale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione".

Con deliberazione di Giunta regionale n. 1619 del 19 novembre 2021, la Giunta regionale ha approvato le Linee - guida per l'applicazione degli artt. 79 e 81 delle Norme Tecniche del PTRC vigente.

Di seguito vengono evidenziate le specifiche previsioni del PTRC 2020 per l'ambito oggetto di variante SUAP.



TAVOLA: RICOGNIZIONE

Il P.T.R.C. 2020 conferma i piani d'area precedentemente fissati dal P.T.R.C. 1992 come vincoli per la pianificazione subordinata. Per lo specifico territorio in esame, non ricade in nessuna particolare area di valore naturalistico ambientale.

Estratto Tavola e legenda Ricognizione del PTRC 2009 confermato dal PTRC 2020 con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI





TAVOLA 01a: USO DEL SUOLO – TERRA

Il PTRC 2020 individua l'ambito SUAP come facente parte dell'area ad elevata utilizzazione agricola di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche del PTRC 2020.

Estratto Tavola 01a e legenda Uso del suolo - terra del PTRC 2020 con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

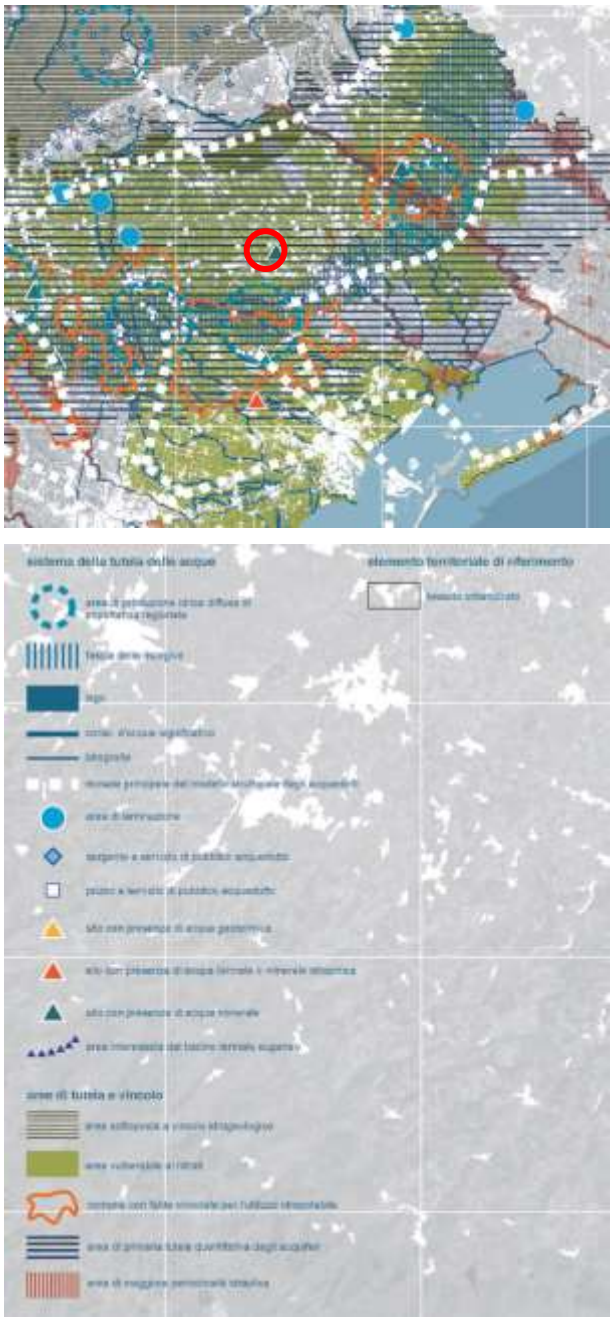


TAVOLA 01b: USO DEL SUOLO - ACQUE

Ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche (*Bene acqua),* il PTRC 2020 descrive l'ambito SUAP come facente parte in un contesto territoriale vulnerabile ai nitrati in ragione della sua specifica stratigrafia ed alla conseguente permeabilità.

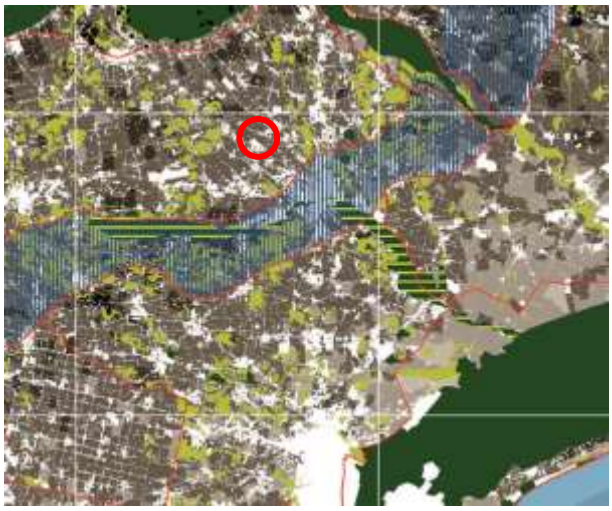
Estratto Tavola 01b e legenda Uso del suolo - acque del PTRC 2020 con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

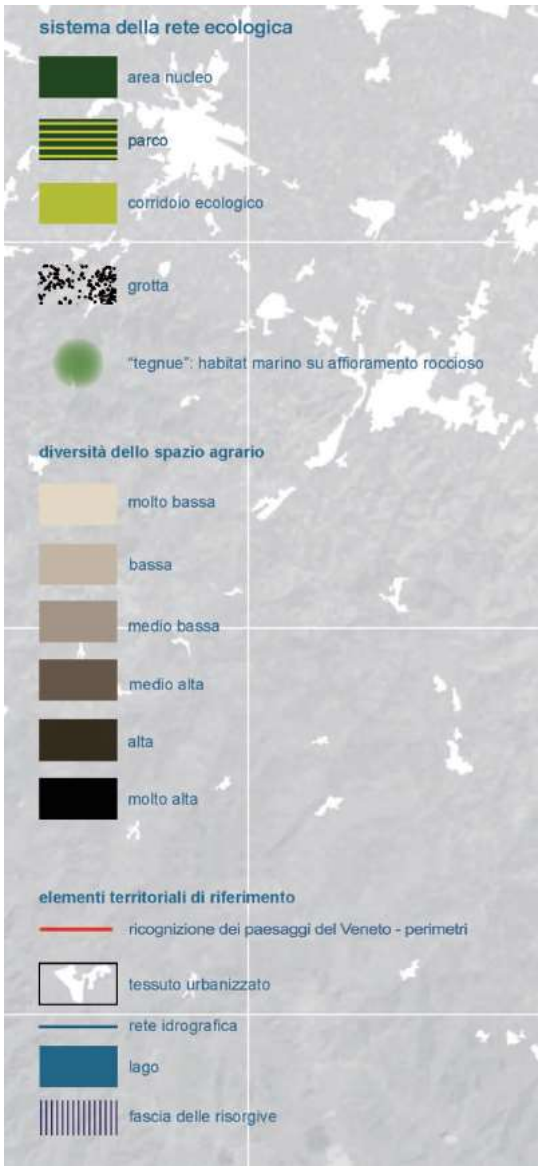


TAVOLA 01c: USO DEL SUOLO – IDROGEOLOGIA E RISCHIO SISMICO

Ai sensi degli articoli contenuti nel Capo V del Titolo II delle Norme Tecniche (*Sistema idrogeologico e del rischio sismico)*, il PTRC individua lo specifico ambito territoriale in esame esterno al sistema idrogeologico e sismico.

Estratto Tavola 01c e legenda Uso del suolo – idrogeologia e rischio sismico del PTRC 2020 con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.





Estratto Tavola 02 e legenda Biodiversità del PTRC 2020 con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

TAVOLA 02: BIODIVERSITÀ

Ai sensi degli articoli contenuti nel Titolo III delle Norme Tecniche (Biodiversità e Geodiversità), il PTRC 2020 descrive per l'ambito SUAP una diversità dello spazio agrario medio-alta.

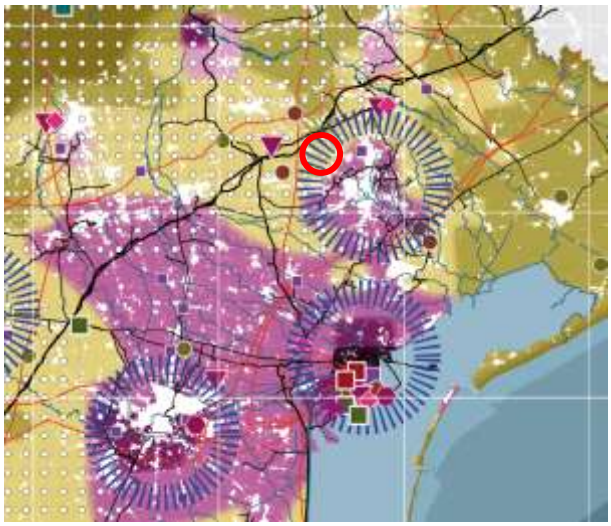
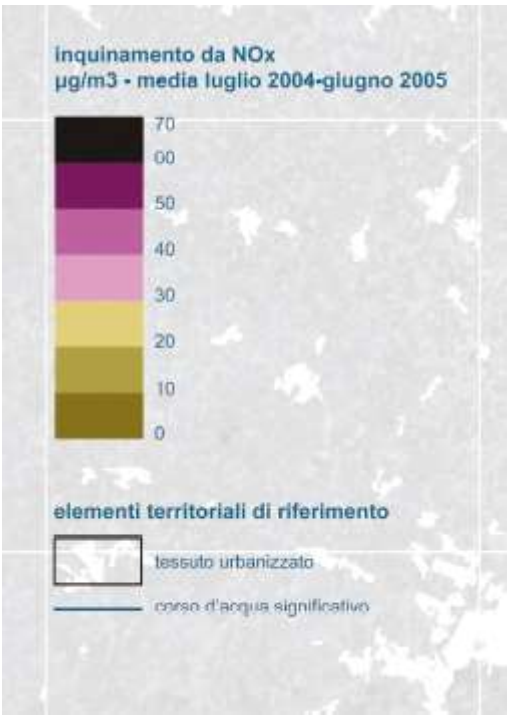


TAVOLA 03: ENERGIA E AMBIENTE

Ai sensi degli articoli contenuti nel Titolo IV delle Norme Tecniche (*Energia e ambiente)*, il PTRC 2020 individua l'ambito territoriale in esame come zona caratterizzata da un inquinamento da nitrati compreso tra 0 e 20 µg/m^3 e area con alta concentrazione di inquinamento elettromagnetico.





Estratto Tavola 03 e legenda Energia e ambiente del PTRC 2020 con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.



TAVOLA 05a: SVILUPPO ECONOMICO PRODUTTIVO

Ai sensi degli articoli contenuti nel Titolo VI delle Norme Tecniche (Sviluppo Economico e produttivo), il PTRC 2020 individua l'ambito territoriale in esame come zona con una incidenza della superficie ad uso industriale sul territorio comunale maggiore/uguale 0,05





Estratto Tavola 05a e legenda Sviluppo Economico Produttivo del PTRC 2020 con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.



TAVOLA 09: SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE E DELLA RETE ECOLOGICA

Il PTRC 2020 suddivide il territorio regionale in 39 ambiti di paesaggio, identificati e perimetrati in base ai caratteri strutturali, naturali e culturali, del territorio.

L'ambito territoriale in esame è ricompreso nell'ambito paesaggistico 21 Alta Pianura tra Brenta e Piave. Il PTRC 2020 individua l'ambito SUAP come facente parte dell'aree agropolitane in pianura.



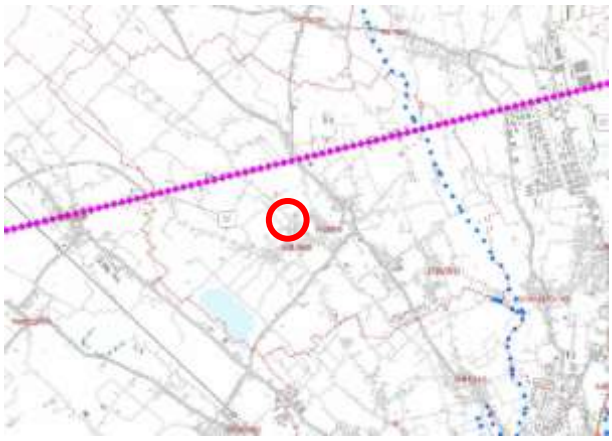
Estratto Tavola 09 e legenda Sistema del territorio rurale e della rete ecologica del PTRC 2020 con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

4.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso

Il PTCP di Treviso, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1137 del 23/03/2010, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale che disciplina un razionale sviluppo del territorio, perseguendo i seguenti obiettivi principali:

- salvaguardia e valorizzazione delle valenze naturalistiche del territorio nel più ampio quadro di rete ecologica di livello provinciale;
- riordino e riqualificazione delle aree degradate e dei margini della città costruita;
- riconversione delle attività dismesse o in via di dismissione, disseminate nel territorio aperto e non ordinate rispetto alla viabilità di grande scorrimento;
- salvaguardia del territorio agricolo mediante l'eliminazione di elementi di degrado e di attività incongrue, il contenimento di nuovo consumo di suolo e l'incentivazione di misure compensazione e mitigazione finalizzate al mantenimento di un elevato livello di qualità ambientale;
- il riassetto idrogeologico del territorio mediante la definizione di una serie di interventi di mitigazione dei rischi idraulici e geologici;
- la tutela e la valorizzazione delle aree naturalistiche (siti rete Natura 2000) e la costruzione di una rete ecologica funzionale al mantenimento dei livelli di biodiversità e al miglioramento della qualità ambientale;
- la valorizzazione e la tutela del territorio agroforestale in maniera tale da favorire la multifunzionalità dell'agricoltura;
- la prevenzione e la difesa dall'inquinamento (qualità delle acque, emissioni elettromagnetiche, inquinamento acustico, inquinamento luminoso, etc.);
- il recupero e la valorizzazione delle risorse culturali;
- il miglioramento della fruizione sociale di ambiti naturalistici.

Di seguito si riassumono brevemente le principali ricadute del PTCP per l'ambito oggetto di SUAP in variante al PI. I temi principali analizzati riguardano i vincoli e la pianificazione territoriale, le fragilità, il sistema ambientale, il sistema insediativo-infrastrutturale ed il sistema del paesaggio.



confine comunale

Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/04 art. 136 - ex legge 1497/39)

Aree di notevole interesse pubblico

Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/04 art. 142 - ex legge 431/85)

territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227

zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13/03/1976 n. 448

fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775

Zone di interesse archeologico (D.Lgs 42/04 artt. 10 e 142 - ex leggi 364/1909, 1089/39 e 431/85)

COD codice siti con vincolo

COD codice siti con vincolo

localizzazione siti con vincolo (lineare)

localizzazione siti con vincolo (puntuale)

Vincolo idrogeologico

Aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923

Estratto Tavola 1.1B e legenda Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Aree soggette a tutela con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

TAVOLA 1.1B: CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – AREE SOGGETTE A TUTELA

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di vincoli.

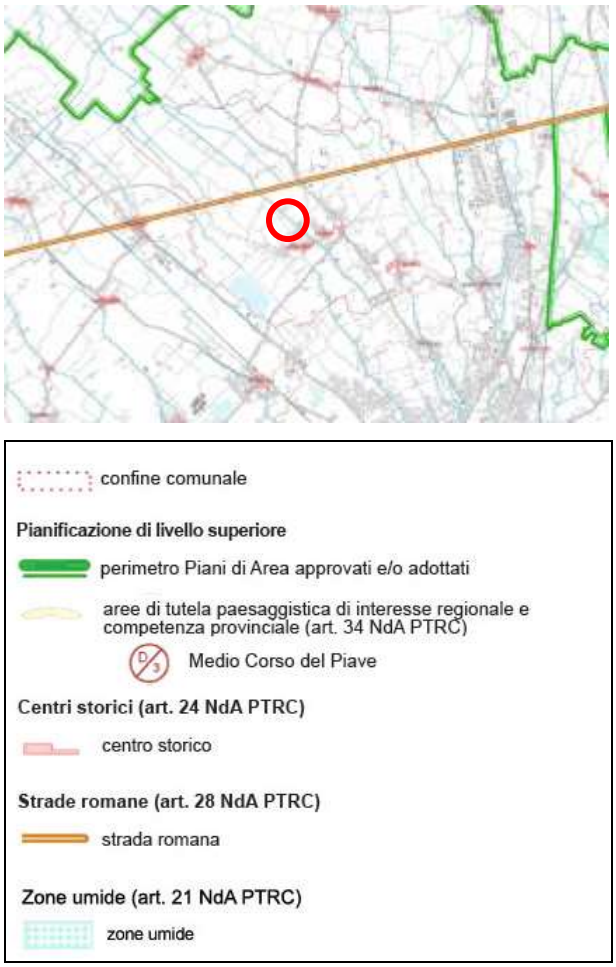


TAVOLA 1.2B: CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di vincoli.

Estratto Tavola 1.2B e legenda Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Pianificazione di livello superiore con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

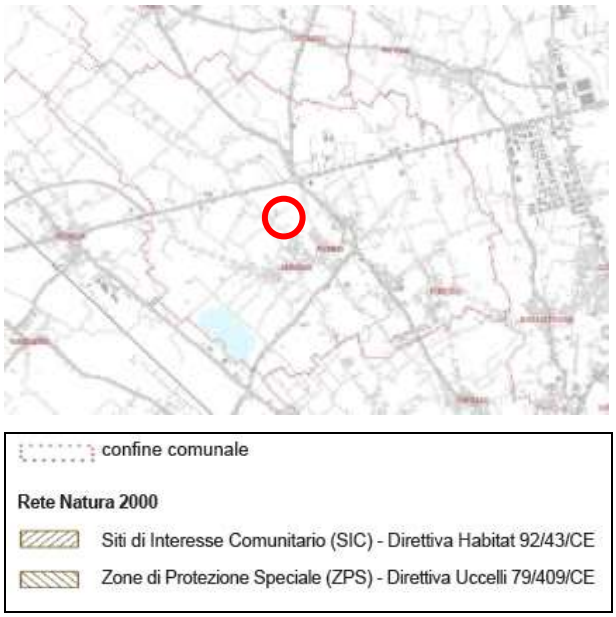


TAVOLA 1.3B: CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – AREE NATURALISTICHE PROTETTE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di vincoli.

Estratto Tavola 1.3B e legenda Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Aree naturalistiche protette con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.





TAVOLA 1.4B: CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – VINCOLI MILITARI E INFRASTRUTTURALI

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di vincoli.

Estratto Tavola 1.4B e legenda Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Vincoli militari e infrastrutturali con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.



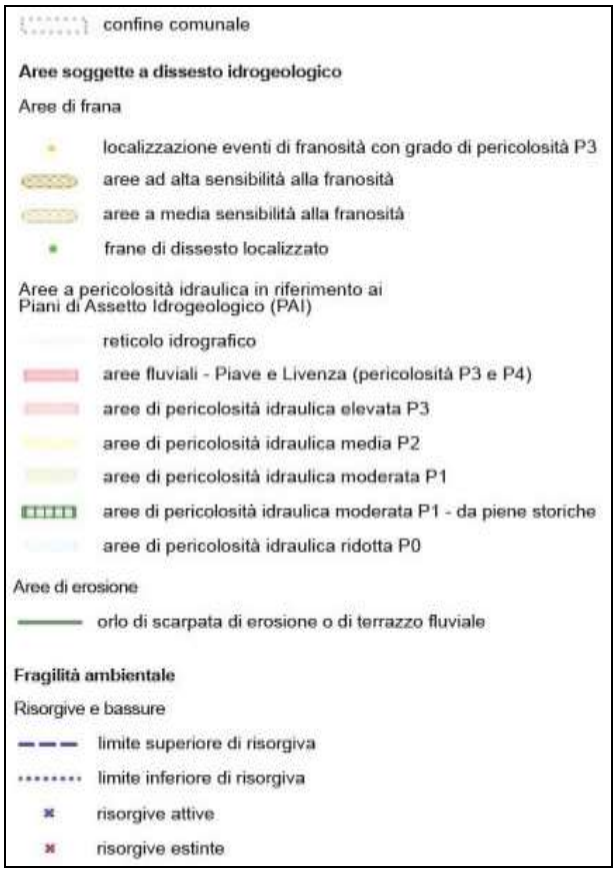


TAVOLA 2.1B: CARTA DELLE FRAGILITÀ – AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO E A FRAGILITÀ AMBIENTALE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di fragilità.

Estratto Tavola 2.1B e legenda Carta delle fragilità – Aree soggette a dissesto idrogeologico e a fragilità ambientale con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

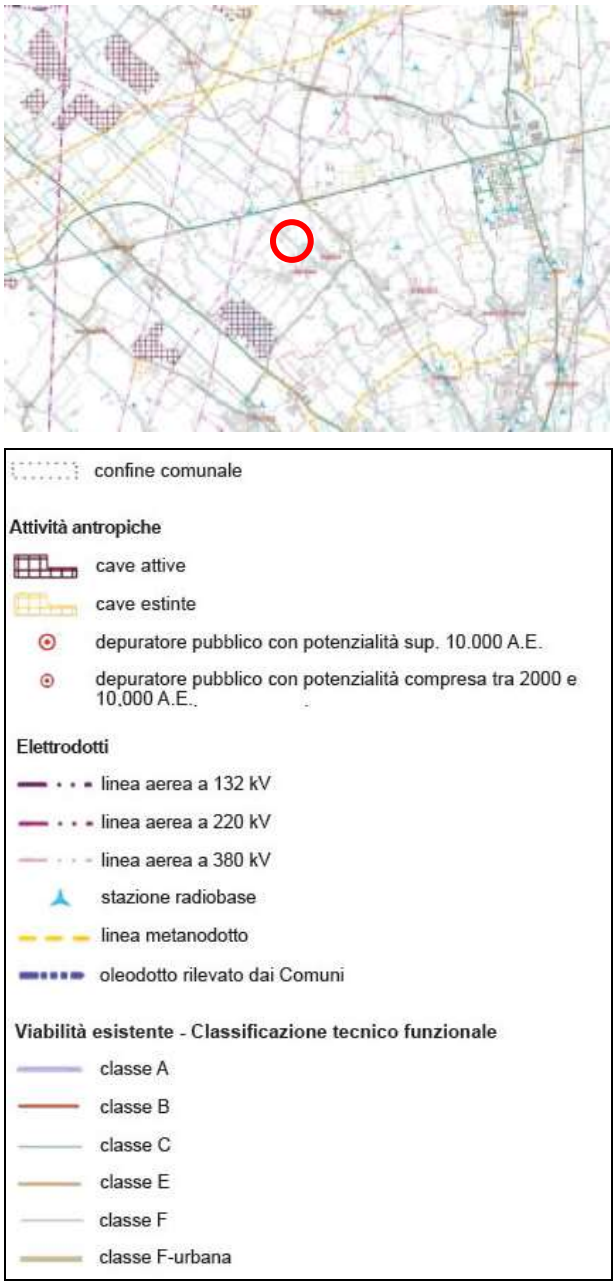


TAVOLA 2.2B: CARTA DELLE FRAGILITÀ – AREE SOGGETTE AD ATTIVITÀ ANTROPICHE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di fragilità.

Estratto Tavola 2.2B e legenda Carta delle fragilità – Aree soggette ad attività antropiche con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.



confine comunale

Rischio incidenti industriali rilevanti

Stabilimenti esistenti soggetti al D.Lgs. 238/2005

articolo 8

zone di incompatibilità ambientale assoluta

beni paesaggistici e ambientali

zone umide *(fascia di rispetto 150 m)*

laghi *(fasce di rispetto 300 m)*

fiumi tutelati *(fascia di rispetto 150 m)*

parchi delle ville storiche *(fascia di rispetto 100 m)*

uso del suolo

sistema forestale e boschivo - aree boscate *(fascia di rispetto 100 m)*

aree naturali protette

zone di tutela naturalistica - Rete Natura 2000 *(fascia di rispetto 100 m)*

ambiti dei parchi regionali (Parco del Sile, Parco del Cansiglio) *(fascia di rispetto 100 m)*

parchi proposti dal PTCP (Parco della Storga, Parco del Terraglio, Parco di Mogliano Veneto) *(fascia di rispetto 100 m)*

risorse idriche superficiali

risorgive *(fascia di rispetto 150 m)*

bassure di risorgiva *(fascia di rispetto 150 m)*

sorgenti *(fascia di rispetto 200 m se captate ad usi potabili, altrimenti 150 m)*

cave attive e estinte - corpi idrici *(fascia di rispetto 150 m)*

risorse idriche profonde

pozzi di captazione ad uso potabile *(fascia di rispetto 200 m)*

altri elementi previsti dal D.Lgs 9 Maggio 2001

aree a pericolosità idraulica - P1, P1 da piene storiche, P2, P3 e P4. Sensibilità alla franosità - alta e media sensibilità.

area produttiva confermata ampliabile dal PTCP

TAVOLA 2.3B: CARTA DELLE FRAGILITÀ – RISCHIO DI INCIDENTE INDUSTRIALE RILEVANTE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di fragilità.

Estratto Tavola 2.3B e legenda Carta delle fragilità – Rischio di incidente industriale rilevante con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.



TAVOLA 2.4VIII: CARTA DELLE FRAGILITÀ – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di fragilità e aree a rischio archeologico.

Estratto Tavola 2.4VIII e legenda Carta delle fragilità – Aree a rischio archeologico con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.





Estratto Tavola 2.5A e legenda Carta delle fragilità – Fasce filtro con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

TAVOLA 2.5A: CARTA DELLE FRAGILITÀ – FASCE FILTRO

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di fragilità.





TAVOLA 3.1B: SISTEMA AMBIENTALE – CARTA DELLE RETI ECOLOGICHE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di elementi ambientali.

Estratto Tavola 3.1B e legenda Sistema ambientale – Carta delle reti ecologiche con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

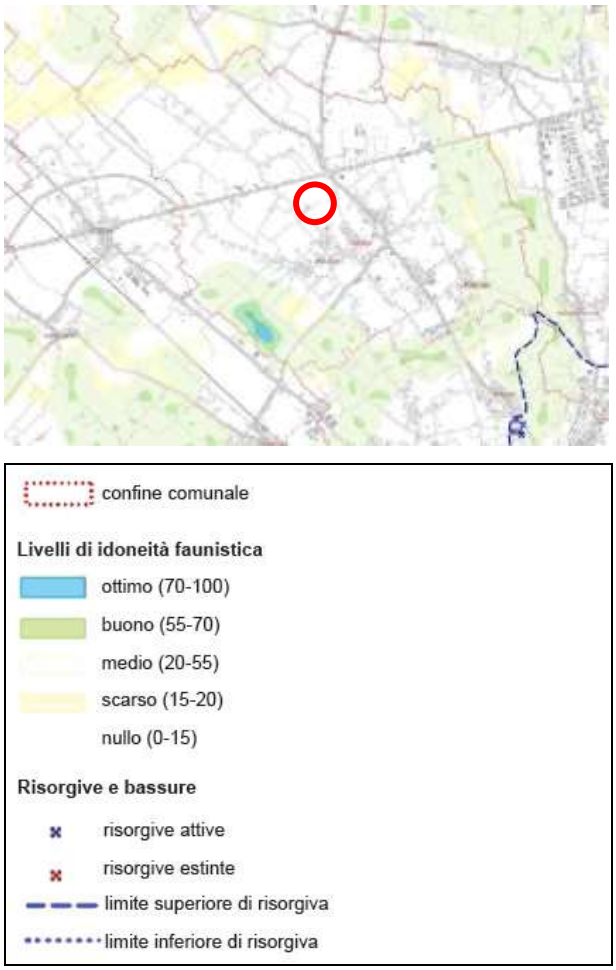


TAVOLA 3.2B: SISTEMA AMBIENTALE – LIVELLI DI IDONEITÀ FAUNISTICA

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di elementi ambientali.

Estratto Tavola 3.2B e legenda Sistema ambientale – Livelli di idoneità faunistica con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

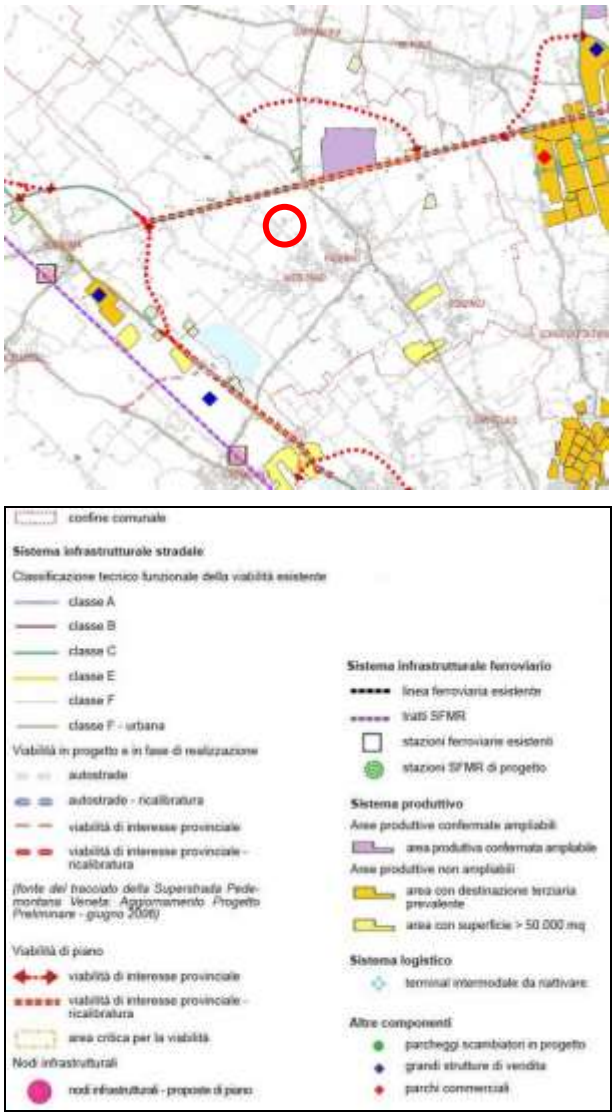
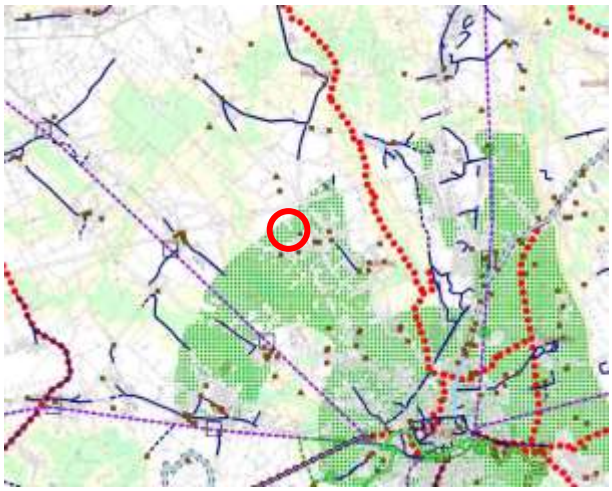


TAVOLA 4.1B: SISTEMA INSEDIATIVO-INFRASTRUTTURALE

Per l'ambito territoriale in esame il PTCP non individua la presenza di prescrizioni inerenti il sistema insediativo.

Estratto Tavola 4.1B e legenda Sistema insediativo-infrastrutturale con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.



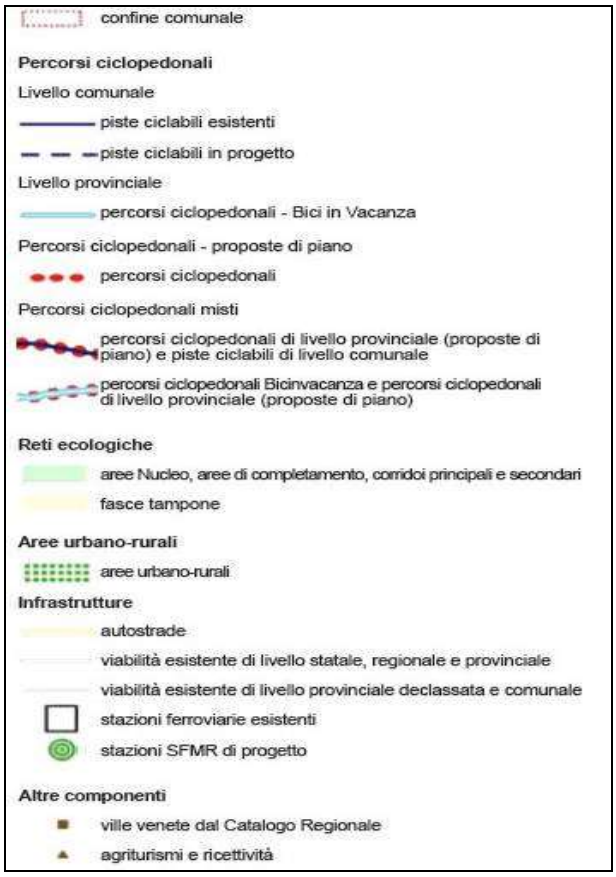


TAVOLA 4.5: SISTEMA INSEDIATIVO-INFRASTRUTTURALE – MOBILITÀ SOSTENIBILE E AMBITI URBANO-RURALI

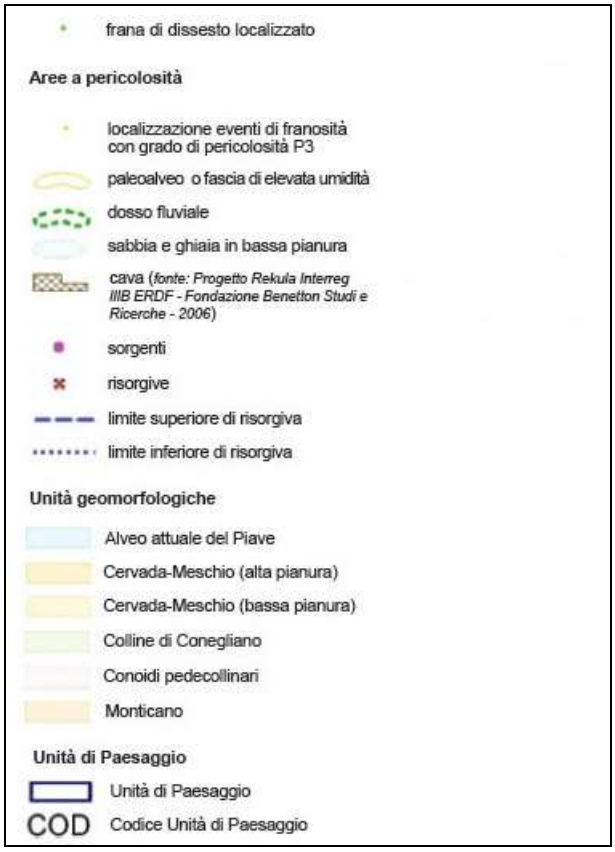
Per l'ambito territoriale in esame il PTCP individua la presenza di aree urbano rurali.

Estratto Tavola 4.5 e legenda Sistema insediativo-infrastrutturale – Mobilità sostenibile e ambiti urbano-rurali con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.



TAVOLA 5.1B: SISTEMA DEL PAESAGGIO – CARTA GEOMORFOLOGICA DELLA PROVINCIA DI TREVISO E DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO

Il PTCP individua 24 Unità di Paesaggio contraddistinte da un codice alfanumerico: il primo carattere è una lettera indicante il macro ambito morfologico di appartenenza (M=montagna; C=collina, F=ambito fluviale, P=pianura), il secondo carattere è un numero progressivo.
L'ambito territoriale in esame ricade nell'Unità di Paesaggio "P3".



Estratto Tavola 5.1B e legenda Sistema del paesaggio – Carta geomorfologica della provincia di Treviso e delle Unità di Paesaggio con individuazione area oggetto di SUAP in variante al PI.

5. PREVISIONI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

5.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.
In questa logica il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa del PRC e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Il Piano degli Interenti (PI) assumendo una connotazione programmatica deve rapportarsi inoltre con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali. In particolare il PI "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità" (articolo 12 della legge regionale n. 11 del 2004).
In altri termini il Piano degli Interventi:

- rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio:
- si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- si attua per mezzo di:
    a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
    b) Interventi Edilizi Diretti (IED);
    c) Opere Pubbliche (OO.PP.);
    d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11 del 2004.

L'agilità del Piano degli Interventi consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio.
Il comune di Ponzano Veneto è dotato di Piano di Assetto del Territorio e di Piano degli Interventi, di quest'ultimo sono state approvate nove Varianti, la decima è in corso.

5.2 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Ponzano Veneto è stato approvato con la conferenza dei servizi in data 22 dicembre 2008, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 11/2004.

Successivamente, la Giunta Regionale, con D.G.R. n. 110 del 27 gennaio 2009, ha ratificato l'approvazione del P.A.T. a seguito degli esiti della conferenza dei servizi sopra indicata.

In data 07 novembre 2013 con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 è stata adottata Variante n. 1 al PAT e in data 18 febbraio 2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 sono state controdedotte le osservazioni pervenute.

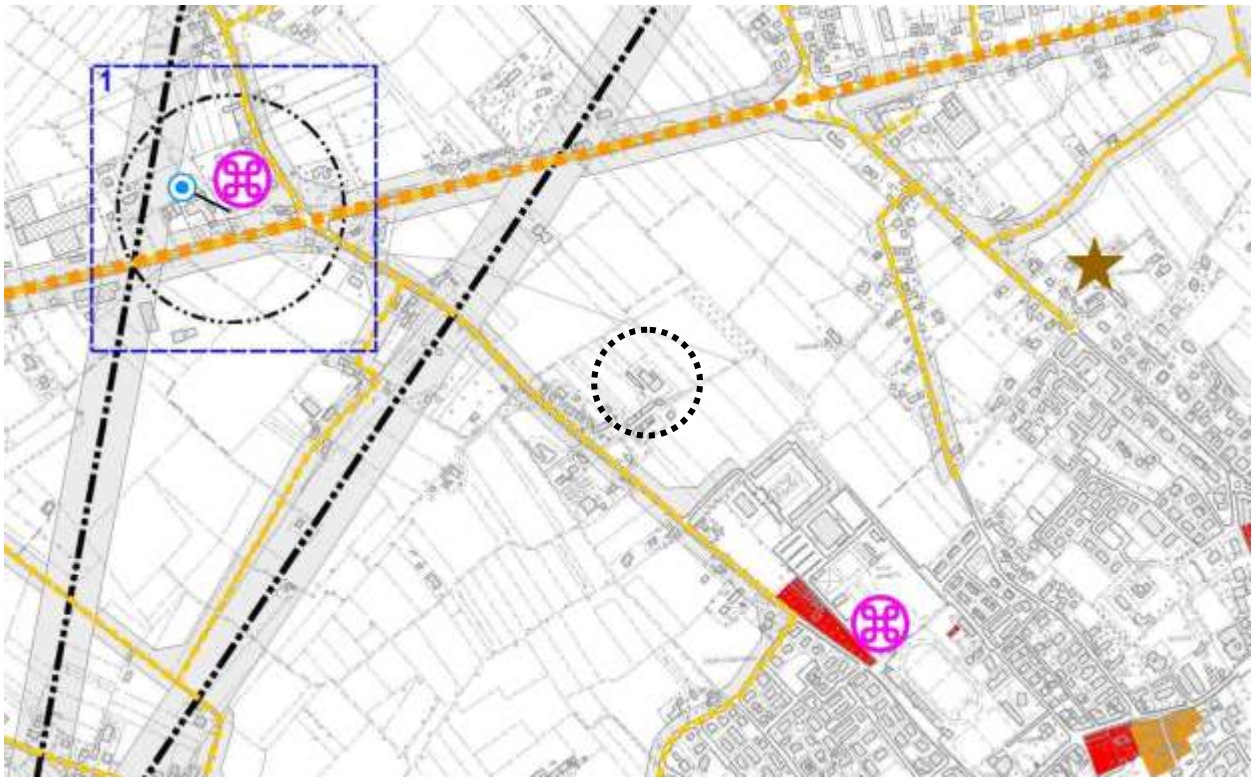
Con delibera di Giunta Provinciale n. 125 del 07 aprile 2014 è stata approvata la Variante n.1 al PAT.

Infine, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11/2018, è stata approvata la variante n. 2 al PAT - Piano di Assetto del Territorio - in adeguamento alla L.R. 06.06.2017 n. 14 ed alla D.G.R.V. n.668 del 15.05.2018.

Si descrivono nei paragrafi seguenti i principali vincoli e condizionamenti del Piano di Assetto del Territorio.

5.2.1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

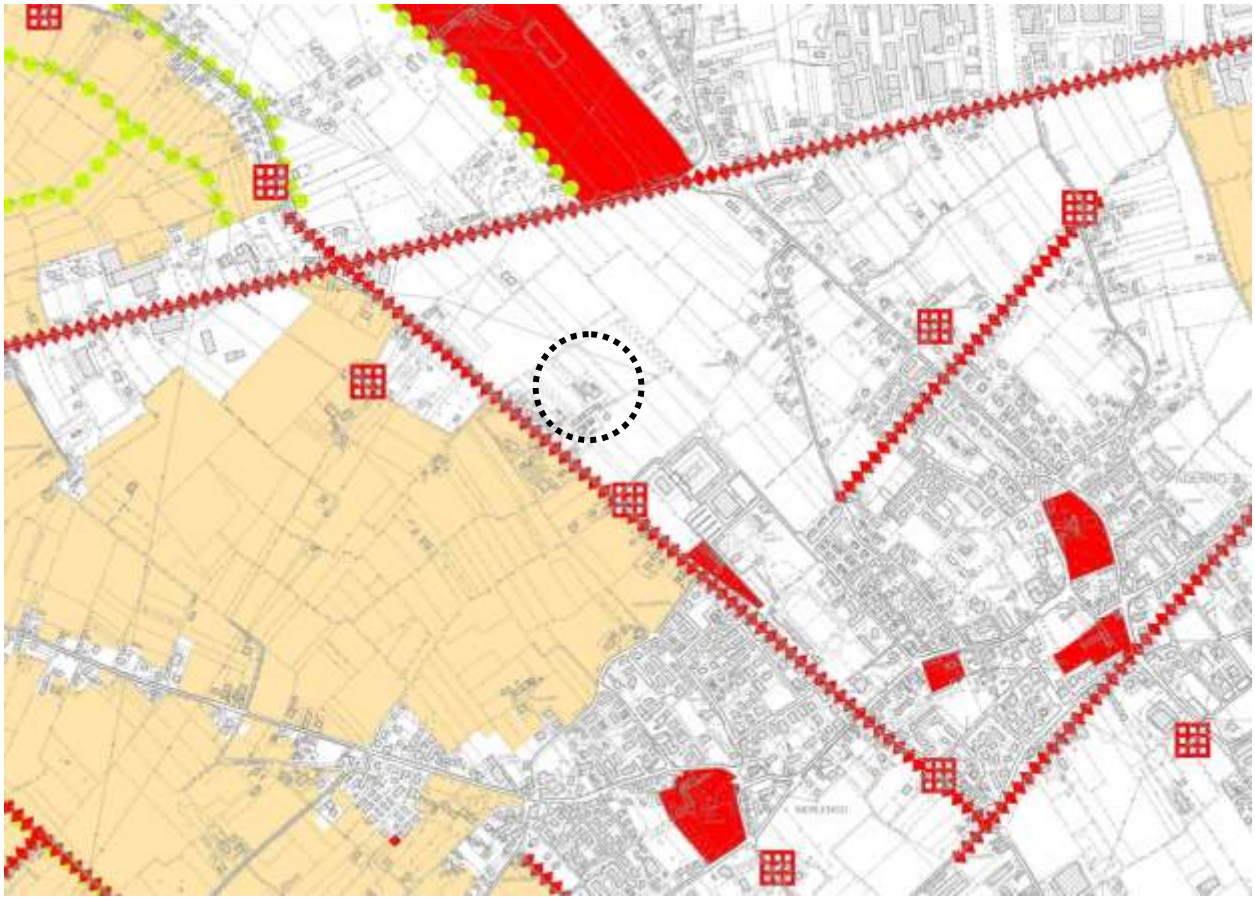
Il contesto territoriale dell'area oggetto di variante non individua la presenza di vincoli. Si riporta nell'immagine successiva l'estratto della Tavola 1 dei Vincoli del PAT.



Estratto PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

5.2.2 Carta delle Invarianti

Il contesto territoriale dell'area oggetto di variante non individua la presenza di invarianti. Si riporta nell'immagine successiva l'estratto della Tavola 2 delle Invarianti del PAT.



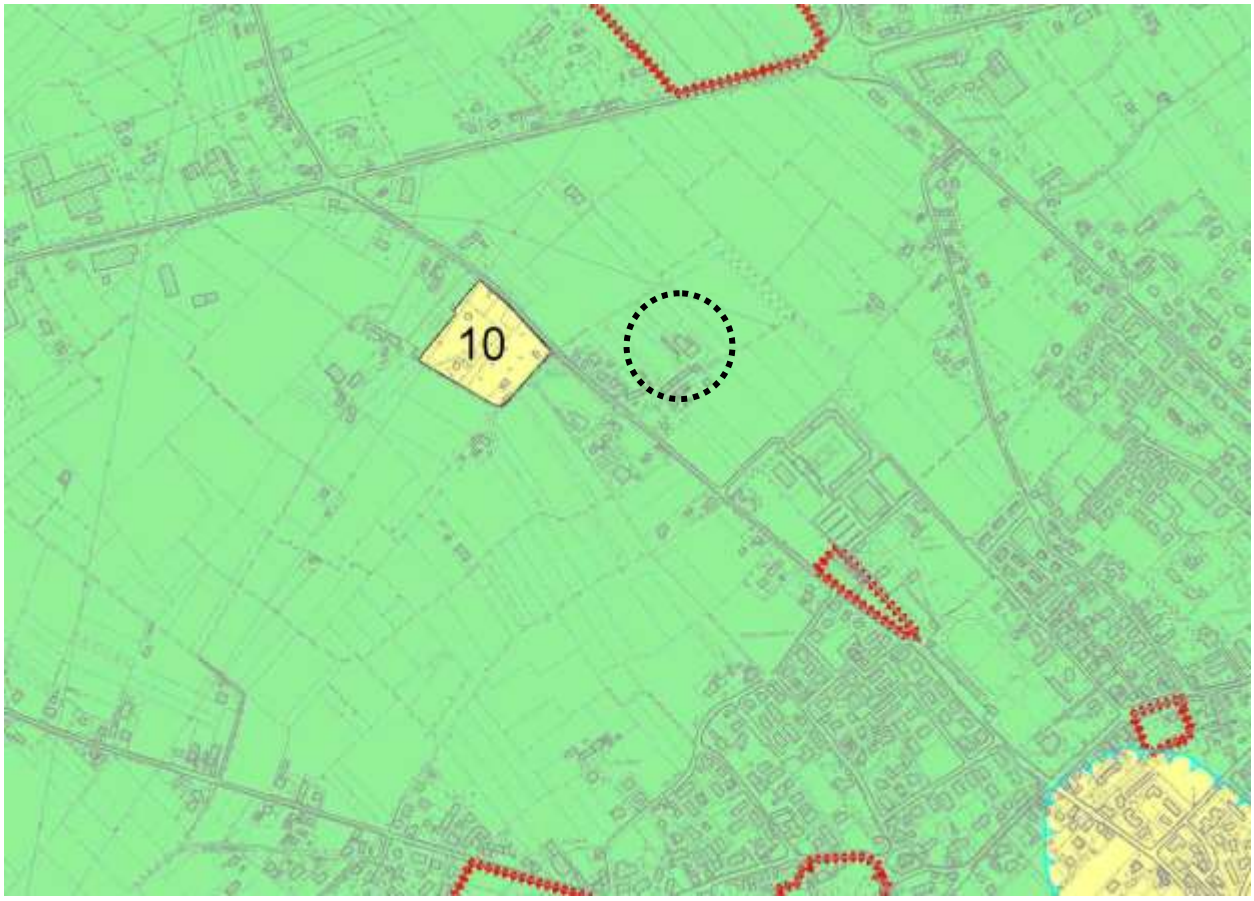
Estratto PAT – Carta delle Invarianti

5.2.3 Carta delle Fragilità

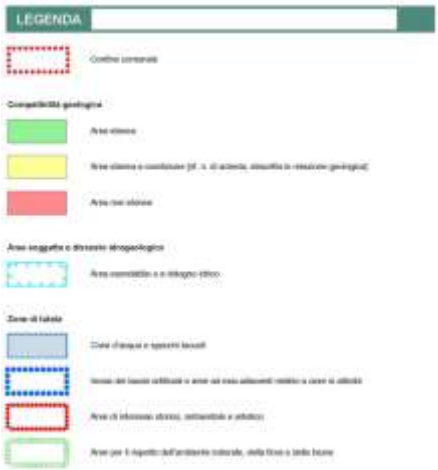
1) Compatibilità geologica: idoneità alla trasformazione urbanistica

Il contesto territoriale dell'area oggetto di variante si trova in area classificata idonea nella Tavola 3 della Fragilità.

Si riporta nell'immagine successiva l'estratto della Tavola 3 delle Fragilità del PAT.



Estratto PAT – Carta delle Fragilità

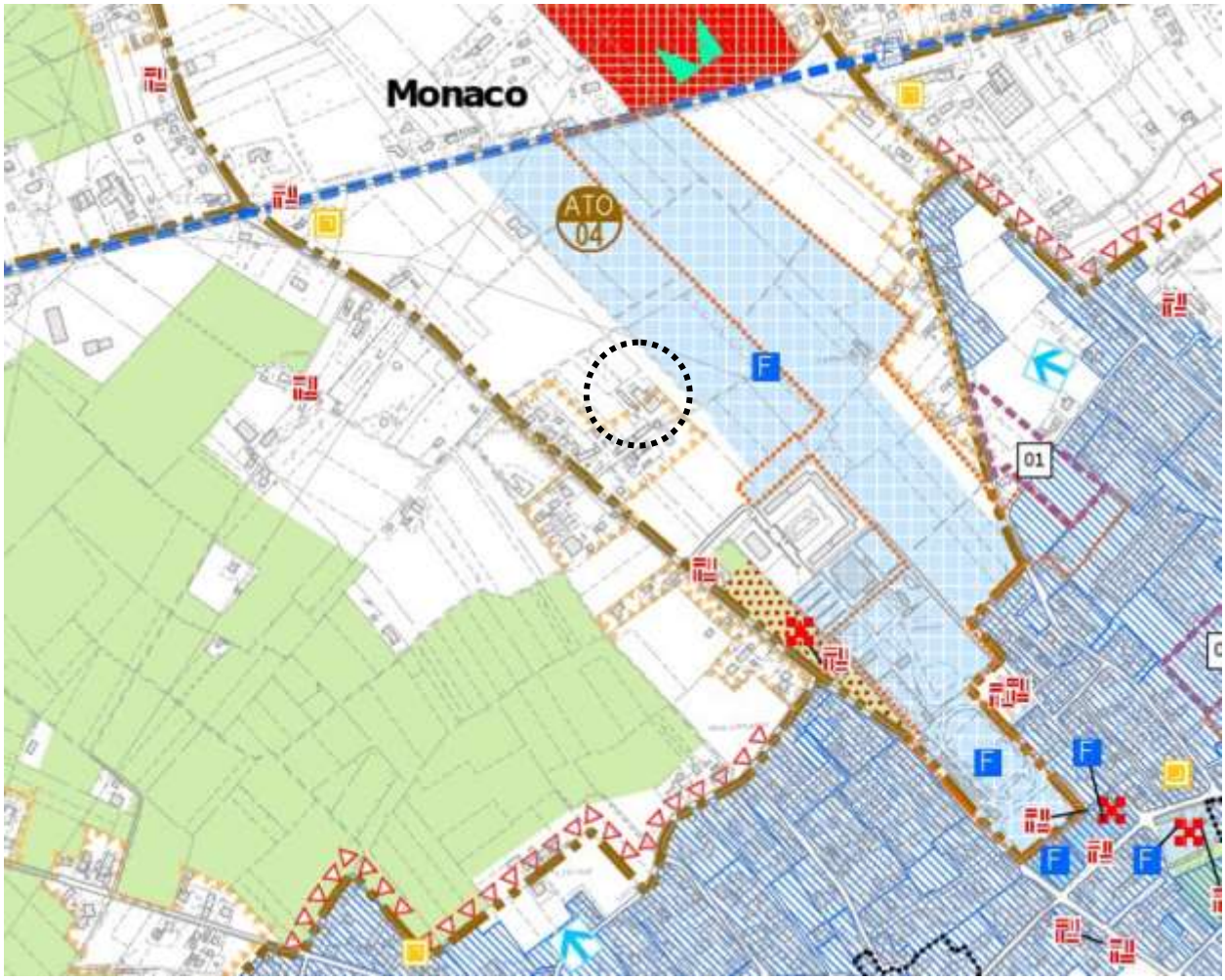


Estratto PAT – Legenda Carta delle Fragilità

5.2.4 Carta delle Trasformabilità

Il sito produttivo ricade nell'Ambito Territoriale Omogeneo n. 4 "Monaco", ATO di valore e tutela culturale e ambientale.

L'area di intervento è ricompresa in un ambito prevalentemente agricolo e ricade parzialmente all'interno dei nuclei di edificazione diffusa.



Estratto PAT – Carta delle Trasformabilità



Estratto PAT – Legenda Carta delle Trasformabilità

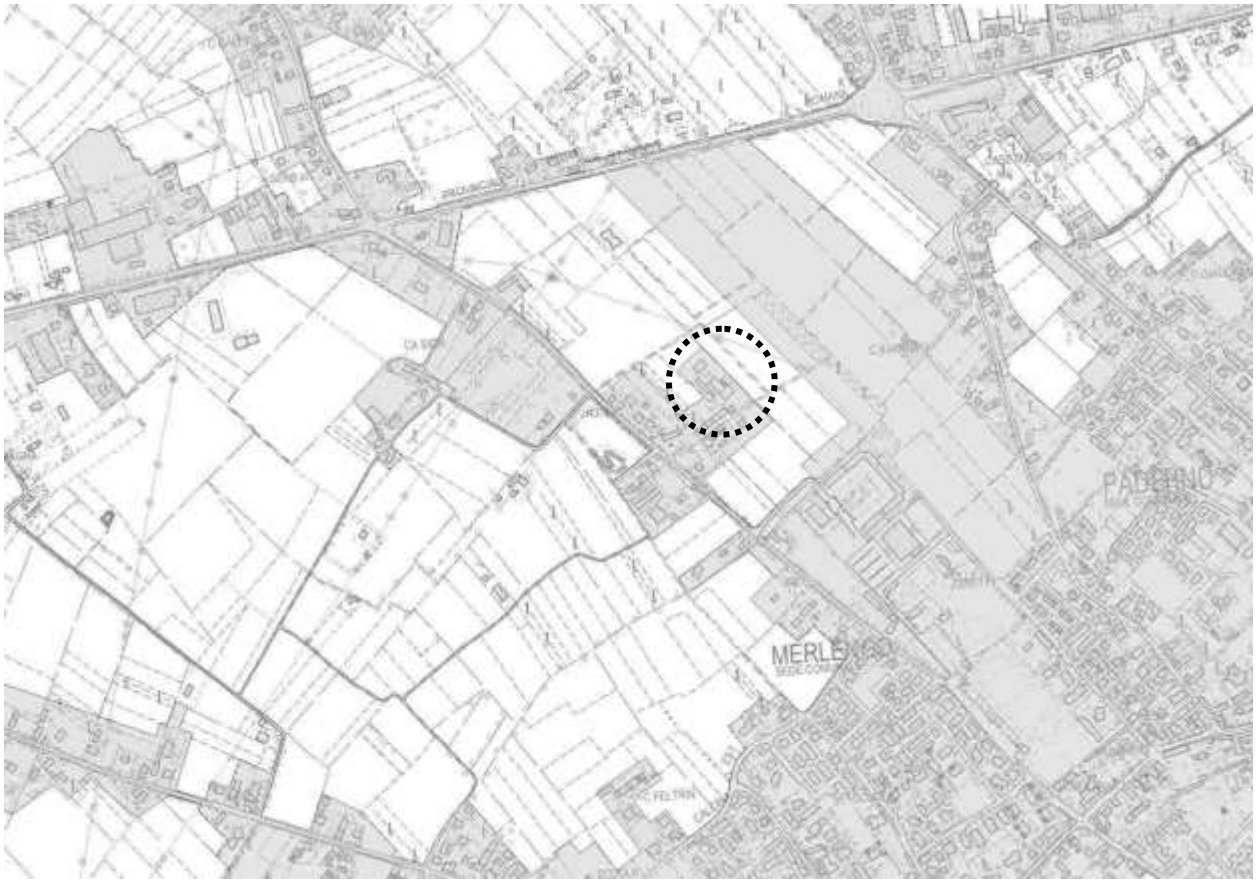
Nuclei di edificazione diffusa

Estratto Art. 23 delle NT del PAT:

1. Nelle aree di urbanizzazione consolidata, nei nuclei di edificazione diffusa e nelle aree di riqualificazione e riconversione si applicano le norme del successivo articolo 25, in relazione ai singoli ATO.
2. Nelle aree di urbanizzazione consolidata, nei nuclei di edificazione diffusa e nelle aree di riqualificazione e riconversione, si applicano le direttive del successivo articolo 25, in relazione ai singoli ATO.
3. Il PI può prevedere incentivi volumetrici nel caso di recupero e riqualificazione dei fabbricati e degli insediamenti esistenti, finalizzati alla riduzione degli accessi stradali, alla realizzazione di opere e infrastrutture d'interesse collettivo e al miglioramento complessivo sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.
4. In particolare, obiettivi del PI per i nuclei di edificazione diffusa sono: θ il contenimento e la riqualificazione del territorio agricolo, recuperando, per quanto possibile, gli insediamenti residenziali esistenti;
   - la tutela delle emergenze paesaggistiche, ambientali e architettoniche;
   - la definizione del margine urbano, evitando il più possibile la completa saturazione degli interstizi e dei coni visuali;
   - la promozione del decoro urbano;
   - la progettazione degli standard urbanistici.
5. Nella definizione degli interventi ammissibili nelle aree di edificazione diffusa, il PI provvede a:
   -migliorare l'accessibilità fronte strada e le condizioni di sicurezza della circolazione;
   - definire il margine urbano dell'edificato;
   - attribuire possibilità edificatorie, anche con interventi di credito edilizio.
6. Il PI definisce la perimetrazione dei nuclei di edificazione diffusa, sulla base di ana lisi e approfondimenti, senza che eventuali limitate modifiche costituiscano variante al PAT.

5.2.5 Ambiti di urbanizzazione consolidata

Il sito produttivo ricade parzialmente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art.2 della L.R. 14/2017. La porzione che ricade all'esterno dei suddetti ambiti interessa una superficie pari a 5.942 mq.



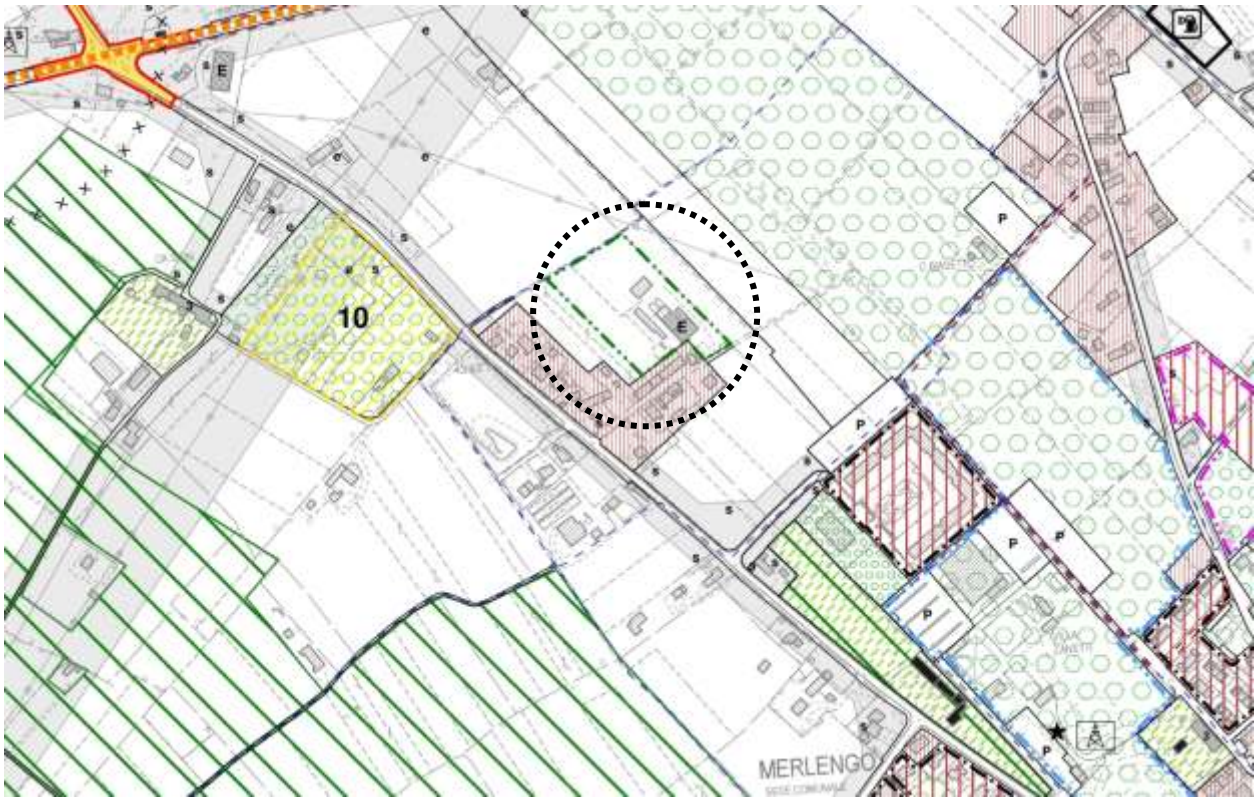
Estratto PAT – Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017.



Estratto PAT – Legenda Ambiti di urbanizzazione consolidata

5.3 Il Piano degli Interventi (PI)

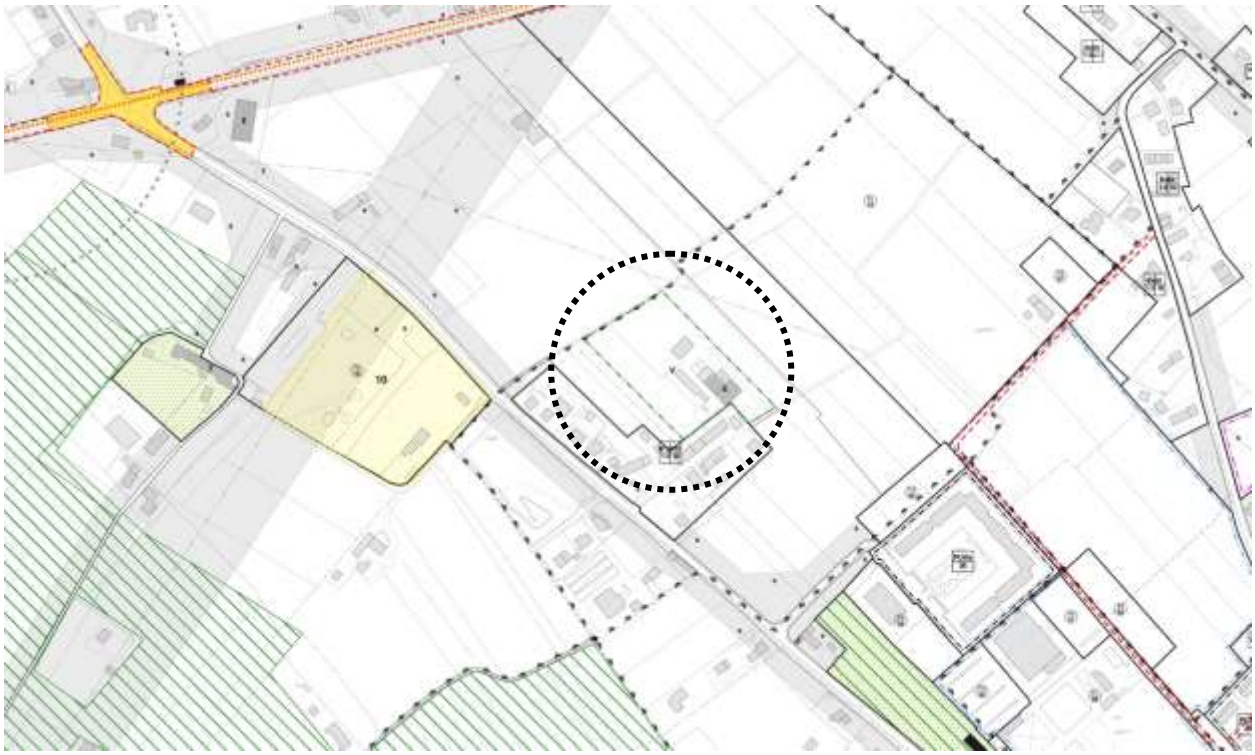
Il contesto territoriale dell'area oggetto di variante è classificato dal Piano degli Interventi in Zona Territoriale Omogenea "E" (Art. 33 delle NTO); è inoltre individuato come attività produttiva in zona impropria di classe "E" con mantenimento dello stato di fatto (0% di ampliamento secondo l'art.53 delle NTO del PI); e come "ambito di riqualificazione urbanistica" identificato con numero "V", per il quale il PI consente "il riaccorpamento dei volumi esistenti legittimi con incremento non superiore a 500 mq totali di superficie coperta, con destinazioni agricole e di attività per conto terzi compatibili con l'agricoltura" (art.7, comma 15 delle NTO).



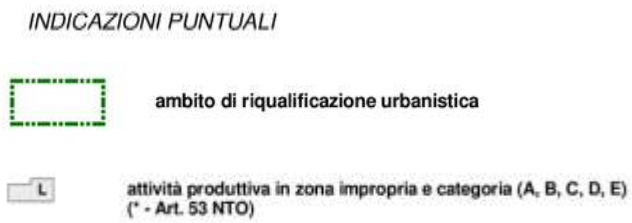
Estratto PI – Tavola 1a Zonizzazione Intero Territorio Comunale



Estratto PI – Legenda Tavola Zonizzazione Intero Territorio comunale



Estratto PI – Tavola 2c - Centri residenziali e produttivi – Quadrante 2c



Estratto PI – Tavola 2c - Centri residenziali e produttivi – Quadrante 2c

Interventi ammessi in Zona "E"
Estratto Art. 33 delle NTO del PI (Comma 2, 3, 4) 2. *Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla legge. Sono altresì vietati gli insediamenti di nuove attività di tipo commerciale.* 3. *Si applicano in queste zone le norme degli articoli 43, 44 e 45 della LR 11, nonché del DLgs 227/2001, della DGR 2495/2006, della legge 29 dicembre 2003, n° 378, del DM 6 ottobre 2005 e della DGR 856/2012.* 4. *Gli interventi in queste zone, ancorché ammessi dal PI, sono consentiti, sulla base di un Piano Aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:* a) *iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della LR 12 dicembre 2003, n° 40;* b) *occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso*

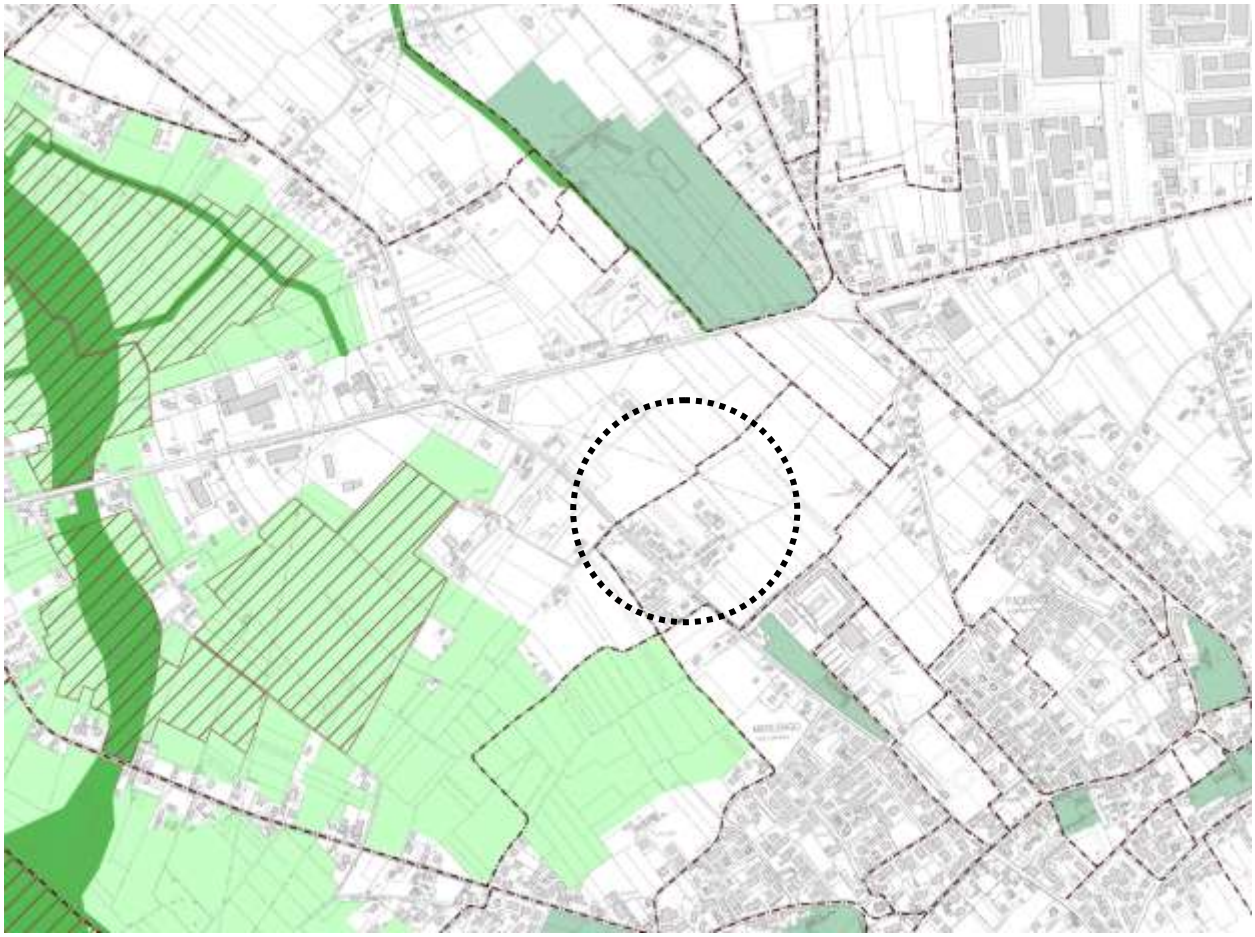
l'INPS;

c) *redditività minima definita sulla base dei parametri fissati negli Atti di Indirizzo.*

Ambito di riqualificazione urbanistica
Estratto Art. 7 -Intervento Urbanistico Preventivo- delle NTO del PI 15. *Sono indicati nelle tavole del PI sette ambiti di degrado soggetti a riqualificazione urbanistica; è prescritto per ciascuno di essi un progetto unitario, per l'approvazione del quale è preliminarmente necessaria una delibera della Giunta Comunale:* V *Massolin: è consentito il riaccorpamento dei volumi esistenti legittimi con incremento non superiore a 500 mq totali di superficie coperta, con destinazioni agricole e di attività per conto terzi compatibili con l'agricoltura.*

Attività produttive in zona impropria
Estratto Art. 53 delle NTO del PI 10. *Le attività artigianali, industriali e commerciali in zona impropria, indicate in grafia di PI con la sigla "E", sono mantenute allo stato di fatto; sono consentiti per esse esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

Il contesto territoriale dell'area oggetto di variante non è compreso all'interno degli ambiti della rete ecologica comunale e degli ambiti agricolo integri. Si riporta nella immagine successiva l'estratto della Tavola Rete Ecologica e Ambiti Agricoli Integri.



Estratto PI – Tavola 1b Rete Ecologica e Ambiti Agricoli Integri



Estratto PI – Legenda Tavola 1b Rete Ecologica e Ambiti Agricoli Integri.

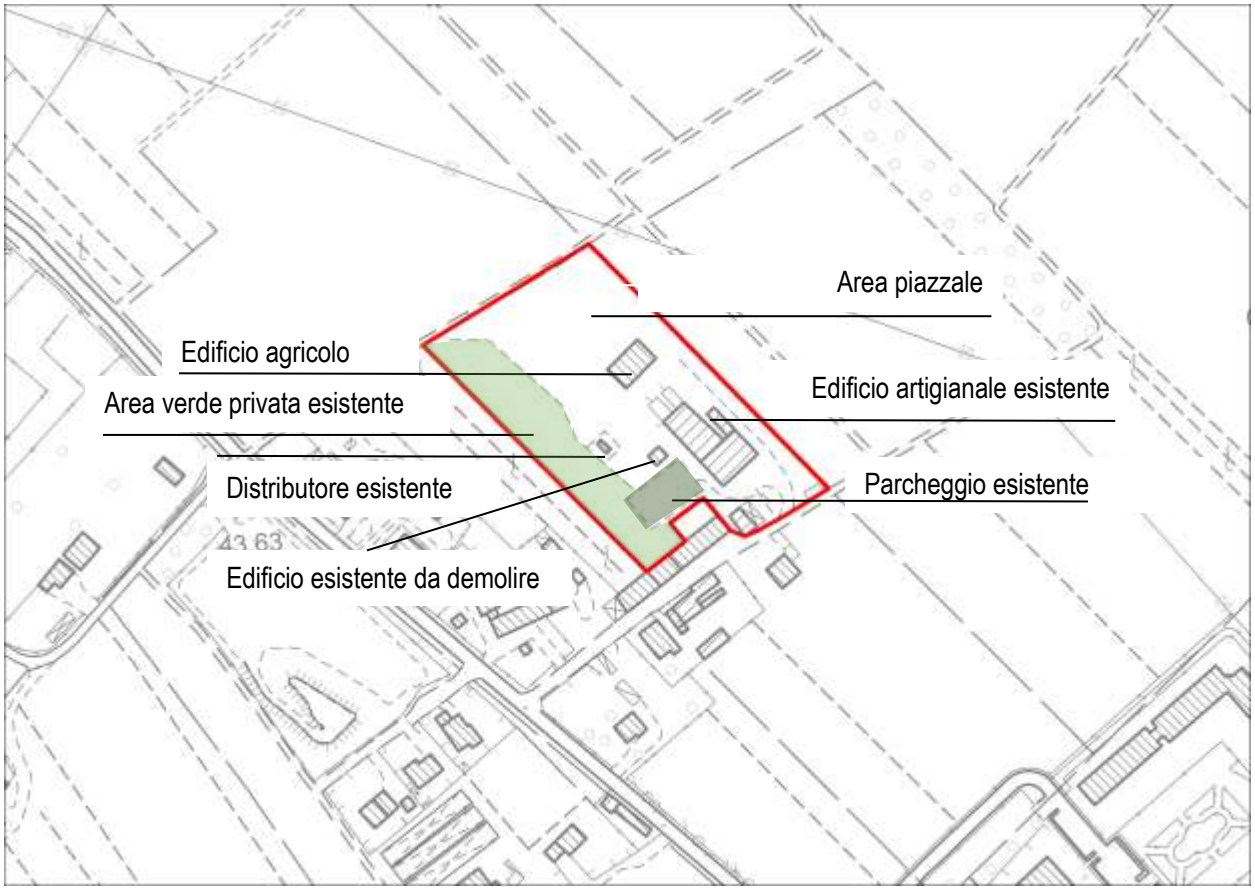
6. PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

6.1 Inquadramento urbanistico

La proposta di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) in variante al PI riguarda un sito artigianale/produttivo della ditta Massolin *S.r.l.* ubicato all'interno del territorio comunale di Ponzano (TV). L'ambito ha una superficie di circa 14.000 mq è posizionato a Sud della strada provinciale. n. 102 "Postumia" in prossimità degli impianti sportivi e al Parco Pubblico di Paderno. L'area, accessibile mediante la viabilità carrabile di Via del Bellato, si inserisce in un contesto prevalentemente agricolo.

L'azienda svolge lavorazioni agricole per conto terzi e si occupa di servizi ecologici come il trasporto e lo smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, le bonifiche ambientali, etc. Dispone di un parco macchine e attrezzi agricoli che attualmente risultano parcheggiati nel piazzale scoperto dell'area interna di pertinenza dell'attività artigianale/produttiva e in un altro capannone produttivo ubicato ad alcuni chilometri di distanza.

L'intervento prevede l'ampliamento del capannone artigianale esistente ed è finalizzato alla riorganizzazione e riqualificazione degli spazi aziendali, consentendo lo svolgimento dell'attività produttiva secondo modalità più efficaci, in grado di intercettare le richieste di mercato e di rispondere ad una crescita fisiologica dell'azienda stessa.



Assetto aziendale



L'attuale piazzale dell'azienda "F.lli Massolin"



L’area verde privata all’interno della proprietà



L'ingresso dell'azienda

6.2 Stato di fatto

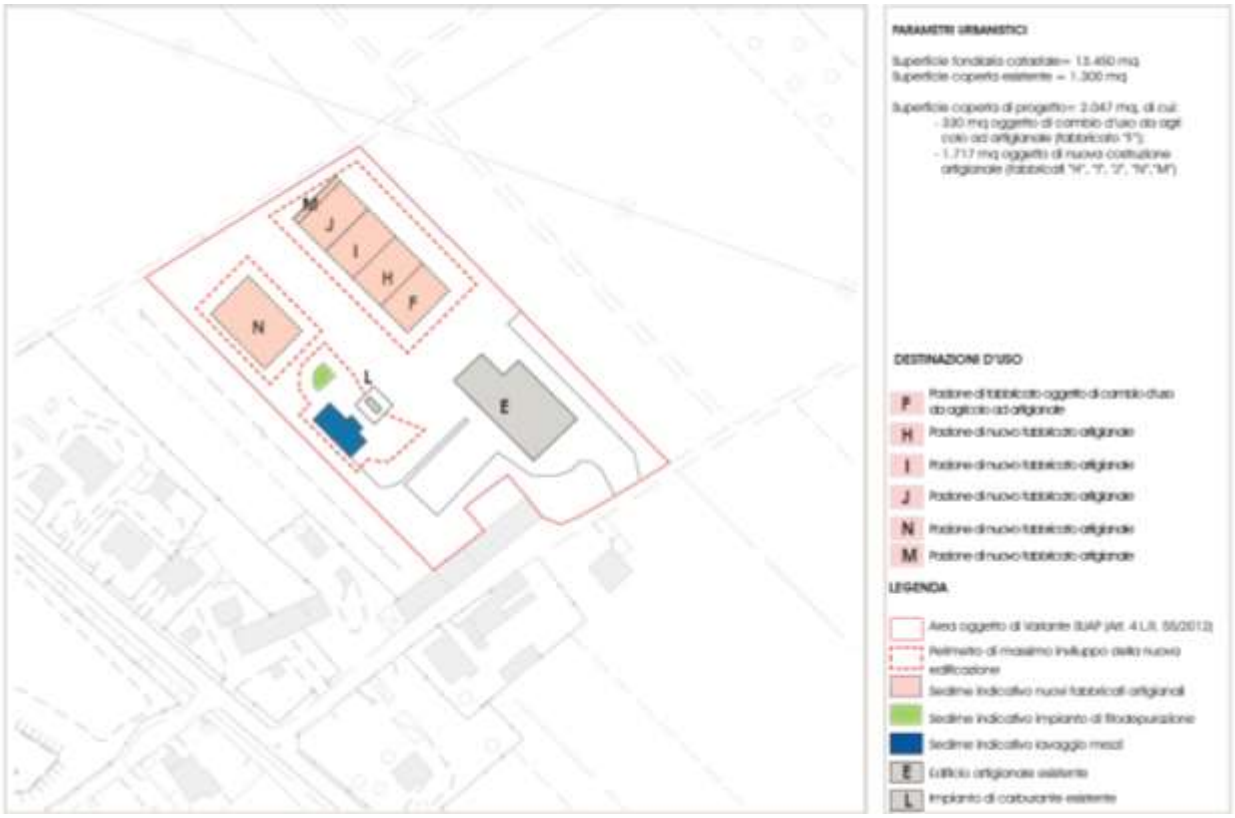
L'immobile ove si svolge attualmente l'attività è articolato in due distinti edifici. Il fabbricato E ha una superficie coperta di 1.200 mq e una destinazione artigianale; il fabbricato F ha una superficie coperta di 325 mq circa e destinazione agricola. Le aree verdi coprono il 40% dell'area di proprietà. Nell'area insiste un'area a parcheggio e un'area destinata a viabilità/manovra.



Planimetria stato di fatto

6.3 Stato di progetto

Il progetto prevede la riorganizzazione aziendale dell'attività artigianale/produttiva, finalizzata ad una complessiva riqualificazione e riorganizzazione dell'area di pertinenza, attualmente utilizzata come deposito di macchinari e attrezzature agricole. Al fine di consentire una più consona sistemazione del sito, il progetto prevede l'ampliamento del fabbricato artigianale per una superficie coperta di 2.047 mq ad uso artigianale, con la contestuale riorganizzazione e razionalizzazione degli spazi esterni.



Scheda progetto destinazioni d'uso e parametri urbanistici

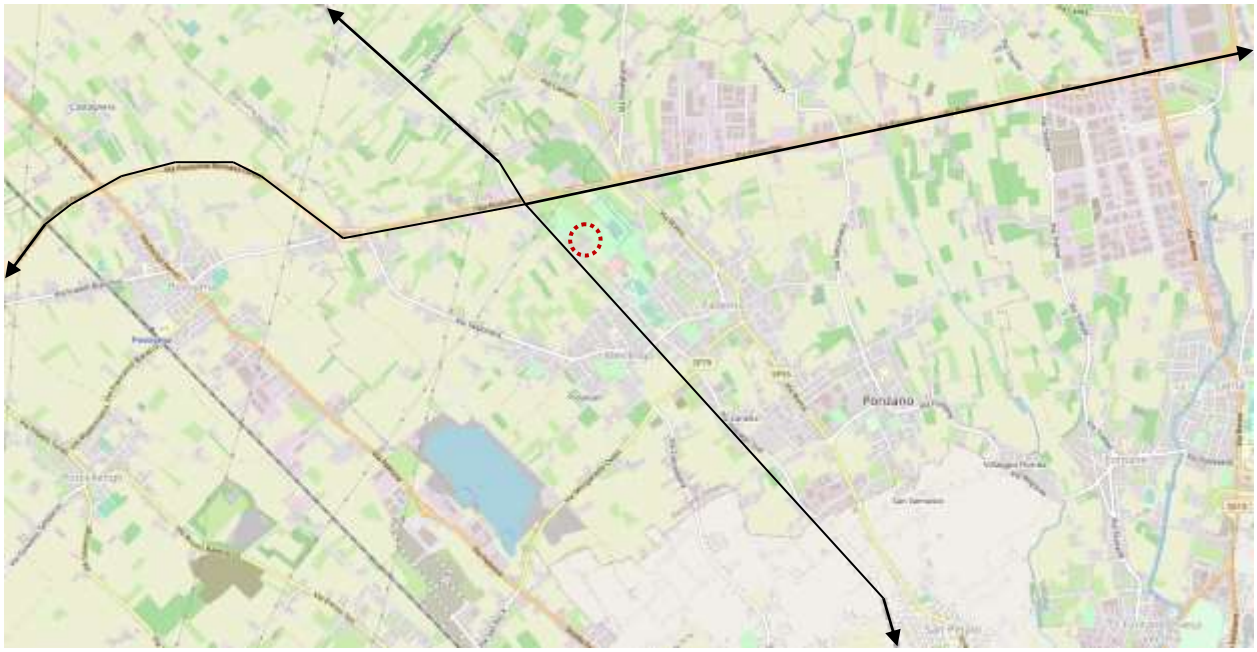
Di seguito si riportano i principali parametri urbanistico-edilizi relativi al SUAP in Variante al PI “F.lli Massolin”:

STATO DI FATTO
Superficie fondiaria catastale = 13.450 mq Superficie fondiaria esterna agli ambiti di urbanizzazione Consolidata (AUC) = 5.942 mq Superficie coperta esistente = 1.300 mq
PROGETTO
Superficie coperta di progetto= 2.047 mq, di cui: - 330 mq oggetto di cambio d’uso da agricolo ad artigianale (fabbricato “F”); - 1.717 mq oggetto di nuova costruzione artigianale (fabbricati “H”, “I”, “J”, “N”,”M”)

6.4 Accessibilità

L'ampliamento del capannone artigianale/produttivo e la riorganizzazione dell'area non comporteranno un aumento rilevante dei flussi di traffico di entrata e uscita poiché rimane pressoché invariato il parco macchine e le attrezzature agricole a disposizione dell'azienda: attualmente anche quelle dislocate nell'altra sede devono passare per la sede principale.

Lo scenario progettuale non prevede un aumento significativo del parco macchine ad oggi a disposizione, pertanto si ritiene che non vi siano considerevoli variazioni al traffico di accesso/recesso all'area.

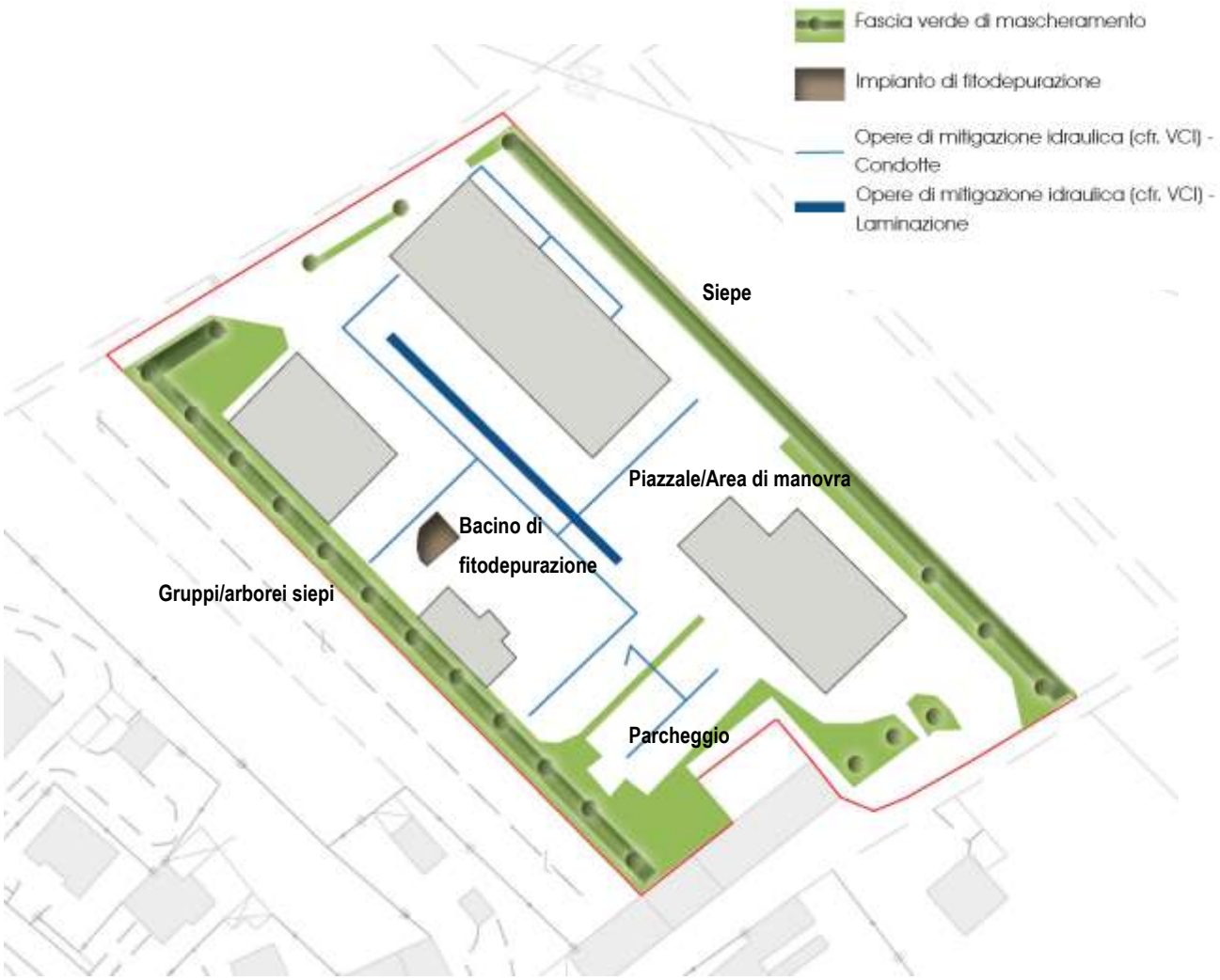


Mobilità e accessibilità

Il sito risulta adeguatamente servito dai principali assi viari. L'asse est-ovest della via Postumia strada provinciale 102 e di via del Bellato consente il collegamento verso Nord con via Volpago Nord e a sud con via Volpago Sud che si estende fino a raggiungere Treviso.

6.6 Sistemazioni esterne e opere a verde di mitigazione

Il progetto prevede un riordino dell'attività ed in particolare la riorganizzazione dell'area esterna, che sarà dotata di una corsia di accesso e recesso all'area. Tale corsia consentirà di raggiungere i nuovi edifici artigianali e l'area di manovra per i mezzi pesanti e i mezzi agricoli.



Sistemazione aree esterne

Il progetto restituisce una migliore organicità e coerenza al compendio artigianale/produttivo, che sarà adeguatamente inserito nel contesto urbanistico e paesaggistico, mediante la realizzazione di verde arboreo e arbustivo con funzione di schermatura visiva interna ed esterna e con opere di mitigazione idraulica. L'ingresso al compendio produttivo sarà completamente riorganizzato e migliorato dal punto di vista paesaggistico, ambientale e idraulico. L'inserimento di alberature ed elementi arbustivi (siepi) consentirà di qualificare e schermare l'intera area.

6.7 SUAP e Contributo Straordinario

Questo capitolo ha lo scopo di illustrare indirizzi e criteri per la determinazione del Contributo Straordinario ai sensi dell'Art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001 inerente alla pratica dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) in Variante al Piano degli Interventi (PI) per la ristrutturazione con ampliamento della ditta F.lli Massolin, con sede in via del Bellato n. 30, in Comune di Ponzano Veneto.

Il SUAP introdotto nell'ordinamento nazionale oltre venti anni fa con il DPR n. 447 del 1998 (oggi sostituito dal DPR 160 del 2010 e dalla LR n. 55 del 2012) permette di realizzare o ampliare una attività produttiva anche in variante o in deroga allo strumento urbanistico comunale. Finalità principale del SUAP è quella di poter snellire le procedure autorizzative per aprire una attività economica attraverso il ricorso alla Conferenza di Servizi in cui tutti gli enti interessati si esprimono e approvano il progetto presentato dal privato anche se questo non è conforme al Piano regolatore vigente.

Il SUAP viene quindi utilizzato dalle attività economiche per poter ampliare e/o riorganizzare la propria sede operativa (o realizzarla ex novo) laddove vi sono delle reali esigenze legate dettate dalla produzione. Il SUAP viene infatti rilasciato solo alla ditta richiedente che con la sottoscrizione di una apposita Convenzione dichiara e si assume l'esclusivo utilizzo degli immobili oggetto di Variante. Non può quindi configurarsi come una operazione immobiliare speculativa. La procedura della Variante permette al richiedente di valorizzare de facto la propria attività economica, ed in alcuni casi anche quella immobiliare, concedendo usi e destinazioni che preventivamente non erano ipotizzabili.

Questa trasformazione concessa dalla Amministrazione Comunale attraverso la Variante deve essere "compensata" e deve tradursi in un "ritorno" alla collettività con un meccanismo di quantificazione economica da trasformare in opere-equivalenti.

La valutazione economica dell'entità della trasformazione al fine di calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione introdotto dal DPR 380/2001 è determinata come segue. Siamo nel caso in esame in presenza di una attività economica esistente già riconosciuta e regolamentata dal Piano degli Interventi vigente che detta una specifica disciplina e stabilisce grandezze urbanistiche ed edilizie cui deve conformarsi l'eventuale progetto di trasformazione dell'area pertinenziale.

Non si tratta quindi di una semplice trasformazione di un terreno agricolo che acquisisce mediante la procedura SUAP una potenziale edificatoria accompagnata da una contestuale valorizzazione economica. Gli interventi proposti non comportano neppure una modifica del perimetro dell'area di pertinenza del fabbricato.

In questo caso è quindi necessario ricondurre le valutazioni a criteri/indici legati ad una misura dell'incremento di valore dell'immobile al netto delle spese sostenute per realizzare i lavori;

Si tratta quindi di:

1) individuare gli interventi che riguardano la parte strettamente dedicata alla filiera produttiva scorporandoli da quelli che si riferiscono alla parte impiantistica e/o di servizio alla produzione legati e/o dettati da adempimenti normativi e/o al miglioramento del processo produttivo;
2) quantificare economicamente esclusivamente gli interventi come sopra definitivi sulla base dei valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed in particolare al valore di mercato medio dei capannoni artigianali in ambito agricolo, pari a 290 €/mq (cfr valore medio "capannoni tipici", microzona catastale R1 agricola, aggiornamento 2021);
3) applicare al valore economico come sopra quantificato una aliquota del 20% considerata quale plusvalenza generata dal progetto oggetto di valutazione al lordo di alcune spese;
4) considerare le spese tecniche, amministrative e finanziarie incidenti per circa un 30% sul plusvalore;
5) sul plusvalore come sopra calcolato al netto delle spese e pari al 14% applicare l'aliquota del 50% prevista dal DPR 380/2001.

I principali parametri urbanistici riguardanti la pratica SUAP in Variante al PI sono:

Superficie fondiaria catastale = 13.450 mq

Superficie coperta esistente = 1.200 mq (edificio artigianale) + 100 mq (impianto di carburante)

Superficie coperta di progetto = 2.047 mq, di cui:

330 mq oggetto di cambio d'uso da agricolo ad artigianale

1.717 mq oggetto di nuova costruzione artigianale

Nell'ambito dell'intervento SUAP proposto dalla ditta Massolin, la stima del Contributo Straordinario (CS) è determinata sulla superficie coperta in ampliamento di 1.980 mq (1.650 mq di nuova edificazione artigianale + 330 mq oggetto di cambio d'uso da agricolo ad artigianale), al netto pertanto della parte impiantistica.

1)	Superficie coperta di progetto =	2.047 mq
2)	Valore post-intervento superficie coperta di progetto =	€ 593.630 (= 2.047 mq x 290[2] €/mq)
3)	Plusvalore lordo (20%)[3] =	€ 118.726
4)	Costi a carico del privato (30%)[4] = (spese tecnico/amministrative/finanziarie)	€ 35.618
5)	Plusvalore netto (punto 3 – punto 4) =	€ 83.108
6)	**Contributo Straordinario (50% del punto 5) =**	**€ 41.554**

[2] La quantificazione del valore economico è stata definita sulla base dei valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed in particolare al valore di mercato medio dei capannoni artigianali in ambito agricolo, è stato rilevato un valore di 290 €/mq (crf valore medio "capannoni tipici", microzona catastale R1 agricola, aggiornamento 2021).

[3] È stata applicata al valore economico una aliquota del 20% considerata quale plusvalenza generata dal progetto oggetto di valutazione al lordo di alcune spese.

[4] Sono state considerate le spese tecniche, amministrative e finanziarie incidenti per circa un 30% sul plusvalore.