

Ponzano Veneto, 11 giugno 2024

Codice pratica:
05412220260-21032024-1509

Ditta richiedente:
Monaco Collection Srl

Alla c.a. Responsabile dello Sportello Unico per le
Attività Produttive del Comune di Ponzano
Veneto (TV) - Dott. Luca Burzo

e, p.c. a tutti gli Uffici invitati alla Conferenza dei
Servizi del 03/05/2024 con nota n° 8172

Oggetto: Lettera di accompagnamento alla richiesta di integrazioni del 13/05/2024 ed ai pareri ricevuti dagli Enti relativi alla proposta di ampliamento del complesso produttivo in variante al P.I. ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art.4 L.R. 55/2012.

Con riferimento alla richiesta di integrazioni e chiarimenti pervenuta in data 13/05/2024 ed ai pareri favorevoli o favorevoli con prescrizioni ricevuti dai vari Enti coinvolti alla conferenza dei servizi indetta in data 03/05/2024 (nota n° 8172), relativamente alla proposta di ampliamento dell'attività produttiva in oggetto, si inoltra la presente lettera di accompagnamento in risposta a ciascuno dei punti rilevati dai diversi Uffici competenti.

Per gli elaborati modificati, a seguito delle richieste di integrazione ricevute, fare riferimento agli elaborati evidenziati nell'elenco elaborati protocollato.

Per quanto riguarda i pareri favorevoli o favorevoli con prescrizioni ricevuti da:

- Ufficio Soprintendenza (prot. n° 0009253/2024), parere favorevole con prescrizioni. Tutte le prescrizioni si intendono recepite. In particolare, viene tolta dal progetto la fontana inserita precedentemente all'interno della corte sud;
- Consorzio di Bonifica Piave (prot. n° 0012347 del 13/05/2024), parere favorevole con prescrizioni. Tutte le prescrizioni si intendono recepite;
- Unità Organizzativa Genio Civile Treviso del 28/05/2024, parere favorevole idraulico e sismico;

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

- Ufficio Area Tutela e Sicurezza del Territorio (Regione Veneto), parere favorevole;
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Treviso del 08/05/2024, parere favorevole con prescrizioni;
- Comando Intercomunale di Polizia Locale, parere favorevole con prescrizioni. La prescrizione risulta in contrasto con quanto prescritto dalla Soprintendenza (prot. n° 0009253/2024) in cui viene richiesto lo spostamento di tutti i posti auto al di fuori della corte di ingresso sud (area vincolata). Pertanto, tutti i posti auto per persone con disabilità vengono spostati al di fuori dell'area in oggetto;
- Azienda Ulss n. 2 Marca Trevigiana, si rimane in attesa di parere non pervenuto alla data del presente documento.

Per quanto riguarda le richieste di integrazione ricevute, di seguito si riportano le risposte raggruppate a seconda dei diversi Uffici richiedenti, redatte congiuntamente ai tecnici professionisti coinvolti nella pratica in oggetto, in particolare a:

- Comune di Ponzano Veneto - Ufficio Area 7^a Edilizia – Urbanistica – Ambiente, nota del 13/05/2024 prot. n. 8674, da pagina 3 a pagina 14 del presente documento;
- Provincia di Treviso – Settore Ambiente e Pianificazione Territoriale nota prot. 26193/2024 del 10/05/2024, registrata al prot. comunale n. 8637/2017, da pagina 14 a pagina 17 del presente documento;
- Alto Trevigiano Servizi Spa – Ufficio Reti Distribuzione e Fognatura nota del 06/05/2024, registrata al prot. comunale 8349/2024, pagina 17 del presente documento;

Il progettista

Arch. Paola Agnese Gerosa

Documento firmato digitalmente

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

Integrazioni e/o chiarimenti ricevuti da Comune di Ponzano Veneto - Ufficio Area 7^A Edilizia – Urbanistica – Ambiente nota del 13/05/2024 prot. n. 8674

1 - Dimostrazione che gli interventi previsti nell'istanza presentata, in considerazione della zona in cui ricadono, risultino ammissibili dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);

Si rimanda alle argomentazioni formulate nel successivo punto 25, in risposta alla nota della Provincia di Treviso prot. 26193 del 10/05/2024.

2 - Documentazione inerente la Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA), come previsto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), in considerazione della zona in cui ricadono gli interventi richiesti;

Si rimanda all'elaborato U8 "Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza" e relativa relazione tecnica allegata. Tali documenti sono stati redatti in ottemperanza alla normativa vigente comunitaria, nazionale e regionale ed in particolare alla "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE" (Allegato A) approvata dalla Giunta Regionale della Regione Veneto con delibera n. 1400 del 29 agosto 2017. Per l'istanza presentata non è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dall'Allegato A, paragrafo 2.2, punto 23 della DGR n. 1400 del 29/08/2017, che stabilisce la non necessità di valutazione di incidenza per "piani, progetti e interventi per i quali sia dimostrato tramite apposita relazione tecnica che non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000", tra cui rientra l'intervento in oggetto.

3 - Relazione dendrologica completa di rilievo delle alberature esistenti sull'area oggetto di variante (zona SPA a nord della Villa) e documentazione fotografica dell'area medesima con indicazione dei coni visuali;

Viene integrata la documentazione richiesta tramite rilievo agronomico del parco a nord della villa redatto da un tecnico incaricato. Tutta la documentazione viene caricata in data odierna sul portale "Impresa in un giorno" costituente in:

- Relazione tecnico-agronomica;

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

- Tavola di rilievo dello stato di fatto del verde (geometrico e individuazione specie arboree);
- Allegato fotografico con visuali (in volo e da terra).

4 - relazione idraulica corretta poiché nella stessa sono presenti dei refusi (es: a pag. 4 "ricavo fabbricati uso ricovero attrezzi");

Si rimanda all'elaborato U10_01 "Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)", che è stato aggiornato correggendo i refusi presenti.

5 - elaborato grafico di progetto del previsto laghetto / specchio d'acqua, completo di planimetria e sezioni opportunamente quotate, nonché autorizzazione da parte degli Enti competenti in merito alla prevista adduzione dell'acqua da falda sotterranea;

Viene integrata la documentazione richiesta tramite l'elaborato "2.4.8 – BACINO IDRICO – PLANIMETRIE E SEZIONI". Si precisa che il bacino avrà una funzione di recupero delle acque meteoriche al fine di limitare l'utilizzo di acqua potabile di rete e favorire il riuso di acque meteoriche per irrigazione delle aree a verde di tutto il compendio. Non verrà pertanto alimentato da acqua di falda come erroneamente inserito sulla relazione architettonica tecnico descrittiva (rif. 2.0.1), sono stati pertanto corretti i refusi presenti sulle relazioni urbanistiche e di progetto.

Per maggiore dettaglio si rimanda alla relazione 5.1.1_01 – RELAZIONE TECNICA IMPIANTI MECCANICI protocollato in data 04/04/2024, in cui è stato inserito il dimensionamento.

6 - Documentazione aggiornata con previsione di un sistema di disoleazione nelle trincee drenanti dei nuovi parcheggi, nel rispetto della vigente normativa in materia;

Relativamente alla richiesta di inserimento di un sistema di disoleazione nelle trincee drenanti inserite a progetto per rispettare le normative in merito all'invarianza idraulica nelle nuove aree destinate a parcheggio, si ritiene che l'integrazione possa non essere recepita per le seguenti motivazioni che riportiamo di seguito.

L'art. 39, contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTA, Allegato A3 alla D.C.R. del Veneto n.107 del 05/11/2009 e s.m.i. – Aggiornamento Agosto 2021, riporta:

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

“Art. 39 - Acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio”

Comma 5 - Per tutte le superfici diverse da quelle previste ai commi 1 e 3 (*i commi 1 e 3 non riguardano il caso in oggetto*) le acque meteoriche di dilavamento, le acque di prima pioggia e le acque di lavaggio, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di nulla osta idraulico e fermo restando quanto stabilito ai commi 8 e 9 (*i commi 1 e 3 non riguardano il caso in oggetto*). Nei casi previsti dal presente comma, laddove il recapito in corpo idrico superficiale o sul suolo non possa essere autorizzato dai competenti enti per la scarsa capacità dei recettori o non si renda convenientemente praticabile, il recapito potrà avvenire anche negli strati superficiali del sottosuolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate.”

A progetto è stata prevista un sistema di trincee drenanti per rispettare la normativa in materia di invarianza idraulica e si tratta di scarico negli strati superficiali del sottosuolo per cui l'art. 39 prescrive l'inserimento di un sistema di sedimentazione (ovvero un pozzetto dissabbiatore) senza obbligo di disoleazione.

In realtà, il progetto prevede un deflusso diretto per captazione in trincea drenante, senza una rete di collettamento (come da dettaglio inserito nell'elaborato 2.5.2), tramite pavimentazione in autobloccanti (quindi semipermeabili), pertanto si ritiene che l'effetto di dilavamento sia praticamente nullo, tale da non rendere necessario nemmeno il sedimentatore. Si prevederà un piano di manutenzione con la verifica periodica dello stato di riempimento dei vuoti nella trincea.

Inoltre, si riporta anche quanto riportato nel verbale ricevuto dall'Ufficio Provinciale Settore Ambiente e Pianificazione Territoriale in merito alla tutela delle acque dall'inquinamento si precisa che “*da una valutazione degli elaborati trasmessi e tenuto conto delle specifiche competenze della Provincia, si rileva che per il progetto in esame, nel quale, tra l'altro, è prevista la realizzazione di nuovi posti auto per circa 700 m², la ditta non rientra tra le casistiche dell'art. 39 delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) della Regione Veneto e, pertanto, non necessita di alcuna autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche di dilavamento ivi cadenti.*”

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

Si rimanda inoltre il punto 4-9-10 del parere ricevuto dal Consorzio di Bonifica Piave del 13/05/2024 che ritiene adeguate le trincee drenanti al fine di garantire il rispetto del principio di invarianza idraulica (punto 4), prescrivendo esclusivamente cura nella pulizia periodica e manutenzione dei suddetti sistemi di captazione (punti 9-10). Senza prescrizione relativa all'inserimento di dissabbiatori e tanto meno disoleatori.

7 - Planimetria in scala adeguata con indicazione della tipologia/andamento delle coperture dei fabbricati (stato attuale, di progetto, di comparazione) nonché degli impianti solari / fotovoltaici;

Sono stati inseriti gli elaborati grafici richiesti (stato attuale, di progetto e di comparazione) relativamente alle coperture dei fabbricati caricati in data odierna sul portale "Impresa in un giorno":

- 2.1.8 - STATO ATTUALE - PIANTA COPERTURA
- 2.2.10 - STATO DI PROGETTO - PIANTA COPERTURA
- 2.3.10 - STATO COMPARATIVO - PIANTA COPERTURA

Si precisa che il progetto del sistema anticaduta, previsto sulle coperture di tutti i fabbricati, è inserito negli elaborati progettuali 2.8.1 e 2.8.2 già protocollati in data 04/04/2024 e firmati da tecnico abilitato.

8 - Elaborati grafici di comparazione aggiornati con indicazione (in rosso e con segno fine) anche delle nuove pavimentazioni dell'area esterna (collegamenti tra i vari box – zona SPA);

Viene integrata la documentazione con la revisione 01 degli elaborati caricati in data odierna sul portale "Impresa in un giorno":

- 2.3.1_01 - STATO COMPARATIVO - PLANIMETRIA GENERALE
- 2.3.8_01 - STATO COMPARATIVO - AREE ESTERNE - QUADRANTE 1
- 2.3.9_01 - STATO COMPARATIVO - AREE ESTERNE - QUADRANTE 2

9 - Aggiornamento dell'elaborato grafico denominato "Tavola 2.2.1_00 - SDP_Planimetria Generale" integrandolo con una chiara individuazione (mediante perimetro/retinatura colorata) delle diverse aree (superfici nette/lorde) indicate nella tabella dati urbanistici

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

"STATO DI FATTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE";

Per le informazioni richieste, fare riferimento all'elaborato in revisione 01 caricato in data odierna sul portale "Impresa in un giorno":

- 2.0.3_01 - INDIVIDUAZIONE SUPERFICI NETTE-LORDE INTERVENTI.

Per ragioni di spazio non è stato possibile inserirlo sull'elaborato 2.2.1 - SDP_Planimetria Generale.

10 - Elaborati grafici di progetto dei manufatti esterni, con piante, prospetti e sezioni, quotati sia in pianta (dimensioni esterne ed interne) che in altezza (altezze nette interne ed esterne), complete di descrizione della struttura, materiali e modalità costruttive;

Per le informazioni richieste, fare riferimento alla revisione 01 dell'elaborato caricato in data odierna sul portale "Impresa in un giorno".

- 2.4.6_01 – MANUFATTI ESTERNI - PIANTE - PROSPETTI E SEZIONI

11 - Le planimetrie di progetto Q1 e Q2 vanno integrate con distanze dei manufatti di progetto (comprese piscine e vani tecnici interrati) dai confini di proprietà e dai fabbricati;

Per le informazioni richieste, fare riferimento alla revisione 01 degli elaborati caricato in data odierna sul portale "Impresa in un giorno":

- 2.2.8_01 – PROGETTO AREE ESTERNE QUADRANTE 1
- 2.2.9_01 – PROGETTO AREE ESTERNE QUADRANTE 2

12 - Inserire nelle tavole stato attuale (piante) almeno per gli ambiti oggetto di modifica, la tabella dei parametri dei vani (superficie, altezza, volume) come già presente nelle tavole di progetto;

Per le informazioni richieste, fare riferimento alla revisione 02 degli elaborati caricati in data odierna sul portale "Impresa in un giorno":

- 2.1.3_02 - STATO ATTUALE - PIANTA PIANO INTERRATO;
- 2.1.4_02 - STATO ATTUALE - PIANTA PIANO TERRA;
- 2.1.5_02 - STATO ATTUALE - PIANTA PIANO PRIMO E SECONDO.

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

13 - Elaborato di progetto e di dettaglio della nuova fontana prevista nella corte a sud; Elaborato già esistente (2.7.2) ed integrato.

Per le informazioni richieste, fare riferimento alla revisione 01 dell'elaborato caricato in data odierna sul portale "Impresa in un giorno":

- 2.7.2 – INTERVENTI SU AREE VINCOLATE – STATO DI PROGETTO

14 - Documentazione aggiornata relativa alla sistemazione dei parcheggi poiché in quella presentata non è chiaro dove si pavimenta e dove si lascia a verde o inghiaiato. Manca un dimensionamento e la numerazione degli stalli delle aree a parcheggio con distinzione tra area di sosta effettiva ed area di manovra. Ciò anche ai fini del corretto dimensionamento previsto dalla L.R.V. n. 11/2004;

Per le informazioni richieste, fare riferimento alla revisione 01 e 02 degli elaborati caricati in data odierna sul portale "Impresa in un giorno":

- 2.5.1_02 - PARCHEGGI - STATO DI FATTO
- 2.5.2_01 - PARCHEGGI - STATO DI PROGETTO
- 2.5.3_02 - PARCHEGGI - STATO COMPARATIVO

Dimensionamento parcheggi

Il dimensionamento dei parcheggi è stato verificato sulla base del progetto, che prevede un ampliamento pari a 468 mc del volume esistente, corrispondente ad un **incremento percentuale del volume esistente pari al 1,9%**.

Dimensionamento standard urbanistici (Art. 31 della LR 11/2004)

L'articolo 31, comma 3, lett. d) della Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 stabilisce, relativamente al turismo, che le dotazioni minime di aree per servizi non possono essere inferiori a 15 mq ogni 100 mc. Con riferimento all'ampliamento previsto dal progetto, pari a 468 mc, si ottiene un dimensionamento minimo di aree a standard pari a 70 mq ($= 468 \text{ mc} / 100 \text{ mc} \times 15 \text{ mq}$).

Premesso che:

- l'area di intervento risulta già dotata delle opere di urbanizzazione primaria;
- le caratteristiche dell'intervento non consentono la realizzazione in loco degli standard urbanistici primari minimi, e neppure in aree limitrofe;

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

- gli standard urbanistici risultano di dimensioni insufficienti a garantire l'idoneità funzionale, il progetto prevede la monetizzazione delle aree a standard, come previsto dallo schema di convenzione allegato all'istanza.

Dimensionamento parcheggi privati pertinenziali

Premesso che non esiste una normativa di riferimento per la determinazione della quantità di parcheggi pertinenziali a servizio di un'attività turistica, si è proceduto con un criterio di buon senso. Il dimensionamento delle aree a parcheggio private pertinenziali è stato determinato a seguito di una verifica degli affollamenti presenti allo stato di fatto e degli utenti massimi previsti con la realizzazione del progetto. Gli utenti della SPA sono considerati effettivi, poiché non è prevista mai la saturazione dei posti disponibili per motivi di gestione interna del Centro Benessere. Gli utenti della SPA, infatti, sono gestiti principalmente tramite prenotazione secondo orari di ingresso stabiliti.

UTENTI STATO DI FATTO	n.	UTENTI STATO DI PROGETTO	n.
Utenti hotel	158	Utenti hotel	124
Utenti SPA	70	Utenti effettivi SPA	323
Utenti conferenze	290	Utenti conferenze	74
TOTALE	518	TOTALE	521

Come si evince dalla tabella precedente di confronto tra il numero di utenti attuali e quelli previsti dal progetto, l'intervento in oggetto non prevede un incremento del carico urbanistico rispetto a quello attuale (non si prevede un aggravio dal punto di vista della capienza massima di persone che la struttura ospita attualmente). Tuttavia, si è ritenuto opportuno prevedere alcune integrazioni e modifiche agli spazi a parcheggio, in modo tale da **renderli più funzionali e rispondenti alle esigenze della clientela**.

Il progetto prevede di rendere la corte centrale di ingresso, antistante la Villa e Barchesse, utilizzabile esclusivamente per le operazioni di carico-scarico.

Tutta l'utenza della struttura troverà aree di sosta nei parcheggi situati al di fuori della corte e opportunamente incrementati fino ad un numero di 227 posti auto.

In particolare, si prevede:

- la modifica del parcheggio esistente in area sud-est, portato a 130 posti auto;
- la definizione di due aree parcheggio a sud della corte di ingresso di 30 e 22 posti di cui 5 posti per persone con disabilità (secondo art. 8.2.3 - D.M. 236/89);

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)

Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157

Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289

Ph. +39 02.6901251 | qctermesrl@pcert.it

- l'inserimento di una nuova area parcheggio a spina di pesce a est del lotto di 25 posti auto;
- l'inserimento di una nuova area parcheggio a spina di pesce di 20 posti auto.

In sintesi, **gli spazi riservati a parcheggi pertinenziali saranno pari a 227 posti auto, per una superficie a parcheggio pari a circa 4.711 mq.** Tutti gli stalli a parcheggio aggiunti e/o modificati saranno realizzati in autobloccanti trattati con verde permeabile.

Il progetto prevede un incremento dei posti auto da 111 a 227, corrispondente a più del doppio rispetto alla situazione attuale. Tale incremento percentuale di posti auto è significativamente superiore alla percentuale di ampliamento volumetrico dell'esistente, pari al 1,9%.

15 - Documentazione fotografica integrativa delle aree a parcheggio esistenti ed oggetto di modifica; Recepimento note su elaborati.

Per le informazioni richieste, fare riferimento alla revisione 01 dell'elaborato caricato in data odierna sul portale "Impresa in un giorno":

- 2.51_02 - PARCHEGGI - STATO DI FATTO

16 - Estremi dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue in essere. Considerato che sono previsti adeguamenti all'impianto fognario esistente è necessario presentare una relazione tecnica dettagliata con verifica degli abitanti equivalenti esistenti e di progetto, nonché elaborati grafici di progetto della rete fognaria;

Il riferimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue in essere è il n° prot. 16013 del 10/12/1999. Per la relazione relativa all'impianto fognario, fare riferimento alla nuova documentazione impiantistica protocollata su portale "Impresa in un giorno":

- 5.7.1_02 - RELAZIONE IMPIANTI DI SCARICO;
- 5.7.2a_01 - SCARICHI PLANIMETRIA ESTERNI;
- 5.7.2b_01 - SCARICHI PLANIMETRIA ESTERNI;
- 5.7.3_01 - SCARICHI PIANO INTERRATO;
- 5.7.4_01 - SCARICHI PIANO TERRA;
- 5.7.5_01 - SCARICHI PIANO PRIMO.

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

17 - Ripresentare il modulo della VFSA poiché quello presentato non è conforme al modello vigente e scaricabile dal sito della Regione Veneto. Inoltre lo stesso non risulta correttamente compilato;

Si rimanda all'elaborato U9_01 "Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VAS)", che è stata aggiornata utilizzando il modello vigente e scaricabile dal sito della Regione Veneto.

18 - Chiarire e dettagliare, anche a livello grafico, la consistenza delle pergole ombreggianti insistenti sui parcheggi "P1";

Le sopracitate pergole ombreggianti sono state inserite nello stato di progetto, trattasi di interventi di edilizia libera in quanto elementi facilmente rimuovibili.

19 - Parere igienico-sanitario rilasciato dal competente ufficio dell'Ulss 2, in considerazione delle destinazioni d'uso di progetto e del tipo di attività previste;

Si rimane in attesa di parere igienico-sanitario dell'ufficio dell'ULSS 2 partecipante alla conferenza dei servizi relativa al progetto in oggetto.

20 - Elaborati progettuali aggiornati con previsione di un collegamento coperto/chiuso tra area SPA e spogliatoi del personale ivi impiegato;

È stata aggiunta tettoia di collegamento esterna come da indicazione ricevuta. Per le informazioni richieste, fare riferimento alla revisione 01 e 02 degli elaborati caricati in data odierna sul portale "Impresa in un giorno":

- 2.2.6_01 - STATO DI PROGETTO - PIANTE PIANO PRIMO E SECONDO GENERALE;
- 2.2.7_01 - STATO DI PROGETTO - PIANTE PIANO PRIMO E SECONDO INTERVENTI;
- 2.2.10 - STATO DI PROGETTO - PIANTE COPERTURA;
- 2.3.10 - STATO COMPARATIVO - PIANTE COPERTURA;
- 2.3.6_02 - STATO COMPARATIVO - PIANTE PIANO PRIMO E SECONDO GENERALE;
- 2.3.7_02 - STATO COMPARATIVO - PIANTE PIANO PRIMO E SECONDO INTERVENTI;
- 2.4.1_01 - SEZIONE A - STATO DI FATTO, PROGETTO E COMPARATIVO;
- 2.4.2_01 - SEZIONE B - STATO DI FATTO, PROGETTO E COMPARATIVO;
- 2.4.4_01 - SEZIONE E / F / G - STATO DI FATTO, PROGETTO E COMPARATIVO.

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

*21 - Asseverazione tecnica esplicativa dei procedimenti ex D.Lgs 152/2006 coinvolti / da attivare.
Da verificare e richiedere chiarimenti a tecnico comunale.*

Si rimanda alla relazione tecnica di asseverazione redatta ai sensi dell'articolo 20 del DPR 380/2001 (*Allegato 1.1_00-PDC Relazione Asseverante Veneto*), facente parte della documentazione allegata alla pratica SUAP, con la quale si richiamano i procedimenti ex D.Lgs 152/2006.

*22 - Relazione dettagliata sull'incremento dei posti di lavoro, ovvero del personale attualmente impiegato (tipologia di impiego e numeri) e di quello previsto nella nuova configurazione della struttura (tipologia personale, anche esterno, e numero previsto dimissioni/assunzioni);
Relazione da fare dopo recupero dati. Relazione in capo a QC*

Viene integrata la documentazione con la relazione caricata in data odierna sul portale "Impresa in un giorno":

- 2.0.5 - RELAZIONE PREVISIONE POSTI DI LAVORO

23 - Layout di produzione dello stato di fatto e di progetto ai sensi art. 4, c. 8, della Circolare Regionale n.1 del 20/01/2015 con evidenziate le riduzioni e gli ampliamenti delle aree di pertinenza delle diverse destinazioni d'uso (congressuale vs. ricettivo e annessi vs. Centro benessere);

Viene integrata la documentazione con l'elaborato caricato in data odierna sul portale "Impresa in un giorno":

- 2.0.4 - LAYOUT DI PRODUZIONE e AREE PERTINENZIALI

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme@pccert.it

24 - Dimostrazione / dichiarazione resa dal Progettista che il progetto del centro benessere / SPA rispetta sia la Circolare Regionale n.13 del 1997 sui luoghi di lavoro, e sia il vigente "Regolamento comunale per le attività di barbiere, acconciatore, estetista, tatuaggio e piercing" di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 30 ottobre 2012 (integrare apposito paragrafo nella relazione tecnica e schema planimetrico con individuazione degli spazi di cui all'art. 16 del regolamento). Esplicitazione con relazione e dichiarazione dedicata.

Viene integrata la documentazione con la relazione caricato in data odierna sul portale "Impresa in un giorno":

- 2.0.5 - DICHIARAZIONE RISPETTO CIRCOLARE 13/1997

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)

Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157

Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289

Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

Integrazioni e/o chiarimenti ricevuti da Provincia di Treviso – Settore Ambiente e Pianificazione
Territoriale nota prot. 26193/2024 del 10/05/2024, registrata al prot. comunale n. 8637/2017

25 - Rispetto alla documentazione progettuale presentata, sono necessarie le seguenti integrazioni e/o chiarimenti:

- *vengano chiarite le modalità con cui si intendono superare le prescrizioni di cui all'art. 39 del PTCP che si presentano in contrasto con la realizzazione degli interventi edilizi previsti all'interno del parco;*
- *venga prodotta una cartografia del PAT e del PI vigenti e variati a firma di tecnico abilitato, con legenda e norme di zona, dove sia chiaramente visibile il perimetro dell'ambito riservato all'attività insediata, con indicata la seguente formulazione: "Ambito S.U.A.P. – Progetto approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.del, a seguito di procedimento di Sportello Unico Attività Produttive di cui al D.P.R. 160/2010";*

Con riferimento a quanto segnalato dalla Provincia di Treviso con nota prot. 26193 del 10/05/2024, ed in particolare alla necessità di chiarire le modalità con cui si intendono superare le prescrizioni di cui all'articolo 39 del PTCP che si presentano in contrasto con la realizzazione degli interventi edilizi previsti all'interno del parco, si forniscono i seguenti chiarimenti. Nella suddetta nota, la Provincia fa riferimento:

- al comma 2 del PTCP, che stabilisce quanto segue: "All'interno di tali aree è fatto divieto, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione d'incidenza con esito positivo, di: [...] realizzare nuove edificazioni sparse";
- al comma 4 del PTCP, che stabilisce quanto segue: "Interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti ed interventi di trasformazione nel territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza, e comunque soggetti a misure compensative a compenso d'ogni riduzione della qualità ecologica complessiva dell'area".

Con riferimento a quanto stabilito al comma 2 del PTCP (divieto di realizzare nuove edificazioni sparse), si precisa che i requisiti affinché un intervento si qualifichi come "edificazione sparsa" sono due:

- il primo requisito ("edificazione"), di tipo oggettivo, è legato alla consistenza fisica e funzionale degli interventi. La norma del PTCP vieta la costruzione di edifici, ossia di costruzioni di notevoli dimensioni, funzionalmente indipendenti e autonome. I principali

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

elementi che contraddistinguono un edificio sono, quindi, la consistenza fisica e l'indipendenza funzionale.

- il secondo requisito ("sparsa"), di tipo geografico/spaziale, è direttamente connesso alla localizzazione di tali edifici. La norma del PTCP vieta l'edificazione sparsa, ossia quella che prevede la realizzazione di edifici collocati su più lotti in territorio agricolo.

Nel caso di specie, oggetto della procedura SUAP ex articolo 4 della Legge Regionale n. 55/2012, l'intervento prevede:

- la realizzazione di manufatti di esigue dimensioni, per una superficie coperta totale di 156 mq. Tali manufatti sono funzionalmente connessi e pertinenziali al Centro Benessere e SPA della villa. Tali manufatti, infatti, si configurano come una continuazione del "Percorso Benessere" all'esterno della villa, dove sono previste saune, biosaune e vasche con giochi d'acqua.
- tali manufatti sono concentrati all'interno del lotto (nel parco retrostante) in quanto pertinenziali al fabbricato principale (villa).

Per quanto sopra, l'intervento in oggetto non rientra nell'applicazione del suddetto comma 2 del PTCP poiché non si configura come intervento di edificazione sparsa, mancando sia il requisito di tipo oggettivo ("edificazione") sia il requisito di tipo spaziale/geografico ("sparsa").

L'applicazione del comma 4 del PTCP va invece contestualizzata rispetto al quadro normativo nazionale e regionale, con il quale è stata istituita la procedura SUAP in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi del DPR n. 160 del 7 settembre 2010 e della Legge Regionale n. 55 del 31 dicembre 2012. Entrambi i provvedimenti legislativi sono intervenuti successivamente al PTCP, approvato con DGR n. 1153 del 23 marzo 2010, pertanto non sono contemplati/recepiti nella normativa del suddetto strumento di pianificazione territoriale. Le suddette Leggi (DPR 160/2010 e LR 55/2012) consentono di attivare il SUAP in variante allo strumento urbanistico generale (Art. 8 del DPR 160/2010 e Art. 4 della LR 55/2012) per *"tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59"* (Art. 2 del DPR 160/2010). La norma stabilita dal legislatore nazionale e regionale consente l'ampliamento delle attività economiche, anche se ubicati in zona agricola (come il caso di specie), pertanto la stessa si configura a tutti gli effetti

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

come una disposizione (speciale per la natura delle Leggi) integrativa e complementare a quella del PTCP (comma 4).

Si richiama infine quanto stabilito dall'articolo 23.11 delle Norme Tecniche del PAT, adeguato al PTCP e approvato dalla Provincia di Treviso in sede di Conferenza di Servizi, riguardante l'applicazione dello sportello unico per le attività produttive. L'articolo stabilisce che:

- comma 1: "la procedura di sportello unico [...] deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT, nel rispetto delle disposizioni relative alle invarianti ed alle fragilità" di cui agli articoli 18, 19, 20 e 21 delle NT del PAT;
- comma 2: "non costituisce variante al PAT la procedura dello sportello unico per le attività produttive [...] finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti, nonché alla trasposizione, a parità di superficie di zona e per comprovate ragioni di tutela ambientale e della salute, di zone territoriali omogenee 'D' a carattere industriale e artigianale interessate da un'unica struttura aziendale; qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.000 mq".

Considerato che l'intervento prevede un ampliamento della superficie coperta esistente pari a 156 mq, corrispondente ad un incremento percentuale della superficie coperta esistente pari al 3,6%, l'intervento non costituisce variante al PAT, ai sensi del comma 2 dell'articolo 23.11, ma si configura come variante al PI. Poiché la procedura prevista dall'articolo 18 della Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 prevede che le varianti al PI siano adottate e approvate dal Comune (Art. 18, comma 2 della LR 11/2004: "*Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale*"), non è necessario acquisire il parere della Provincia per la procedura SUAP in oggetto in quanto la stessa si configura come SUAP in variante al PI.

Gli aspetti descritti e argomentati nel presente punto, in risposta ai rilievi formulati dalla Provincia e dal Comune, sono stati condivisi in sede di riunione tenutasi in data 23 maggio 2024, presso la sede della Provincia, con il Comune e l'ufficio pianificazione urbanistica e territoriale della Provincia stessa.

Infine, con riferimento al secondo punto segnalato dalla Provincia, si propone l'aggiornamento delle cartografie del PAT vigente e del PI vigente e variante (elaborati U3_01, U4_01 e U5_01)

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)

Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157

Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289

Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it

riportando il perimetro dell'ambito riservato all'attività insediata, con indicata la seguente formulazione: "Ambito SUAP – Progetto approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. ___ del __/__/____, a seguito di procedimento di Sportello Unico Attività Produttive di cui al DPR 160/2010".

26 - Relativamente alla gestione delle acque provenienti dalle vasche esterne dell'area benessere, i cui scarichi sono di competenza comunale, si sottolinea che la modalità di smaltimento delle stesse mediante dispersione in 5 pozzi perdenti di profondità pari a 4,5m, non è conforme a quanto previsto dalla parte III, del D.Lgs. n. 152/2006; il recapito, pertanto, delle stesse dovrà avvenire in corpo idrico superficiale o sul suolo, e non già nei primi strati del sottosuolo come previsto dal progetto, tenendo in considerazione lo spessore effettivo di terreno rinvenibile in zona, nonché la sua capacità drenante al fine di evitare che si verifichino ristagni, sviluppo di muffe o simili.

Fare riferimento alla nuova documentazione impiantistica protocollata su portale "Impresa in un giorno":

- 5.7.1_02 - RELAZIONE IMPIANTI DI SCARICO;
- 5.7.2a_01 - SCARICHI PLANIMETRIA ESTERNI;
- 5.7.2b_01 - SCARICHI PLANIMETRIA ESTERNI;
- 5.7.3_01 - SCARICHI PIANO INTERRATO;
- 5.7.4_01 - SCARICHI PIANO TERRA;
- 5.7.5_01 - SCARICHI PIANO PRIMO.

Integrazioni e/o chiarimenti ricevuti da Alto Trevigiano Servizi Spa - Ufficio Reti Distribuzione e Fognatura nota del 06/05/2024, registrata al prot. comunale 8349/2024

27 - Con riferimento alla pratica in oggetto, giunta il 03-05-2024 con il protocollo n.0014711/24 e successivi, si chiede di integrare la documentazione con la compilazione dell'apposita modulistica allegata alla presente comunicazione.

Viene caricato modulo richiesto data odierna sul portale "Impresa in un giorno" in modo da poterlo trasmettere ad ufficio richiedente.

Fare riferimento al documento denominato "ALTO TREVIGIANO SERVIZI_Modulo richiesta di parere preventivo".

QC TERME S.r.l.

Sede legale Piazza Adriano Olivetti 3, 20139 Milano (MI)
Capitale Sociale € 1.017.895,67 i.v. | C.F. e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00828430157
Partita IVA di Gruppo IVA 10541980966 | SDI cod. A4707H7 | REA di Milano 508289
Ph. +39 02.6901251 | qcterme srl@pcert.it