

Comune di Villanova di Camposampiero

Provincia di Padova

Ampliamento fabbricato artigianale e completamento opere Provvedimento Unico n.19 del 19/03/2013

Committenza

FER-INOX di Peraro Orazio

Progettista

Bedin arch. Andrea

Progettazione architettonica autorizzativa

Relazione tecnica

tecno project architettura+ingegneria
bedin, martignon & riofo associati

via roma, 121 – 35010 villanova di camposampiero (pd)
tel/fax 049 8005180 – e-mail info@tecno-project.biz – codice fiscale/partita i.v.a. 04354250286
copyright © tecno project architettura+ingegneria – tutti i diritti riservati

DITTA:

Peraro Orazio, nato a Dolo (VE) il 14/05/1969 e residente a Borgoricco (PD) in via Ronchi n. 15, c.f. PRR RZO 69E14 D325U, in qualità di titolare della ditta **FER - INOX di Peraro Orazio** con sede legale a Villanova di Camposampiero (PD) in via Caltana n. 21- 21/A, p.iva 02641910282.

PREMESSA:

Il signor Peraro Orazio è proprietario per intero del terreno e dei fabbricati siti nel comune di Villanova di Camposampiero (PD), in via Caltana n.21-21/A, censiti come segue:

N.C.E.U. foglio 5 mappale 48 sub. 1-2-3.

N.C.T.R. foglio 5 mappale 45-48.

In data 04/05/2010 è stato stipulato l'Atto Notarile di compravendita con Repertorio con nr. 86.246, Raccolta nr. 24.548 presso il Notaio Sergio Cardarelli, in cui il Sig. Peraro Orazio quale titolare dell'impresa "C.M.R. di Peraro Orazio" diventa proprietario del fabbricato e delle pertinenze dello stesso censiti nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD) al Foglio 5 Mappale 48 sub.1-2-3.

In data 05/06/2007 è stato stipulato l'Atto Notarile di compravendita con Repertorio con nr. 4549, Raccolta nr. 3089 presso il Notaio Laura Mazzari, in cui il Sig. Peraro Orazio diventa proprietario del terreno censito nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD) al Foglio 5 Mappale 45.

I fabbricati in oggetto sono stati costruiti a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- In data 27/04/1995 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.37/85, prot. 4531 ;
- In data 09/02/1995 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 95/012, prot. 708/94";
- In data 11/08/1997 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 97/226, prot. 1054/86";
- In data 06/08/2001 è stato richiesto il Certificato di Agibilità;
- In data 08/02/2002 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 96/092, prot. 5277/96;
- In data 16/06/2005 è stato rilasciato Permesso di costruire n. 69/2004, prot. 7768/2004;
- In data 26/06/2005 è stato richiesto il Certificato di Agibilità n.25/2005, prot.2089/2005;
- In data 19/03/2013 è stato rilasciato il Provvedimento Unico n.19, prot. 10007043 con oggetto "Ampliamento dell'attività produttiva in variante al P.R.G. ai sensi dell'art.5 del DPR 445/1998 e s.m.i."

Dal lato urbanistico, il terreno sul quale si intende realizzare l'intervento in oggetto, ricade in Zona Agricola Sottozona E2 del P.R.G. ed in Zona ad Edificazione Diffusa e Zona Agricola del P.A.T..

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ ARTIGIANALE ESISTENTE:

Nello stabilimento esistente viene svolta l'attività di lavorazione di materiali di ferro grezzo per la realizzazione di cancelli, scale, inferriate, elementi in acciaio Inox, elementi in ferro battuto, arredi e rete greca.

L'accesso alla proprietà avviene da sud da via Caltana. L'attività confina a sud con via Caltana, a nord con area agricola, a est e ovest con abitazioni residenziali sparse.

Il complesso edilizio è composto da due corpi di fabbrica collegati da una pensilina; entrambi i fabbricati hanno altezza pari a 7.00 mt e sono realizzati con struttura prefabbricata con pilastri in cemento armato su plinti, pannelli prefabbricati tipo "sandwich", travi di collegamento in cemento armato e serramenti in alluminio con vetrocamera.

Il fabbricato posto a sud è suddiviso in due porzioni: nella porzione più a sud vi è un magazzino di stoccaggio, con ufficio, servizio igienico e soppalco; nella porzione più a nord vi è il laboratorio-officina, spogliatoio, servizi e soppalco ad uso stoccaggio imballaggi. A questo è collegato, tramite una pensilina, un altro fabbricato ad uso un magazzino.

PROGETTO:

Con la presente previsione di progetto la ditta intende apportare alcune modifiche ai fabbricati artigianali esistenti e realizzare un nuovo fabbricato artigianale, accostato all'esistente, al fine di ampliare il complesso edilizio per sopperire alle esigenze gestionali, logistiche e lavorative della ditta.

Per quanto riguarda le modifiche nei fabbricati esistenti è prevista la rimozione dei controsoffitti di alcuni locali produttivi, aumentando di conseguenza l'altezza interna degli stessi, senza però modificare la sagoma esterna del fabbricato. Le altezze massime di progetto saranno: pari a metri 8,30 per la porzione di fabbricato esistente posto più a sud ora ad uso magazzino, pari a 8,05 metri per la porzione di fabbricato ad esso adiacente ora ad uso laboratorio e 8,30 metri per il fabbricato posto più a nord, ora ad uso magazzino. Oltre alla rimozione dei controsoffitti, nel fabbricato esistente posto più a sud, verrà realizzato un setto divisorio nell'ufficio, in modo da ricavare un retro-ufficio ad uso ripostiglio, nel quale saranno realizzate delle pareti vetrate, per rendere possibile la vista del magazzino. Verranno inoltre realizzate in entrambi i fabbricati esistenti, per aumentare l'illuminazione interna, delle nuove finestre che avranno stessa tipologia di quelle già presenti.

Esternamente per rendere più semplice la movimentazione verrà realizzato un portone nel fronte nord del fabbricato ad uso laboratorio e verranno rimossi i pilastri in acciaio della pensilina.

Per quanto riguarda la realizzazione del nuovo fabbricato artigianale, per poter realizzare l'ampliamento viene previsto l'ampliamento verso nord del limite dell'area artigianale; la superficie

dell'attività passa dagli attuali 3.000,00 mq ai 3.591,66 mq di progetto, con un incremento del +19,72%.

L'intervento in oggetto viene realizzato in variante allo strumento urbanistico generale, secondo procedimento unico di cui all'articolo 8 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 55/2012.

Il nuovo fabbricato verrà realizzato nella porzione nord dell'area in proprietà, in aderenza al fabbricato esistente; avrà la stessa altezza, le stesse caratteristiche geometriche e architettoniche dell'esistente, con dimensione in pianta pari a 20,00 metri per 11,00 metri. L'ampliamento sarà realizzato con struttura prefabbricata con pilastri in cemento armato su plinti, pannelli prefabbricati tipo "sandwich", travi di collegamento in cemento armato e serramenti in alluminio con vetrocamera.

La superficie coperta dell'intero complesso artigianale passa dagli attuali 1.021,22 mq ai 1.241,22 mq nella configurazione di progetto; la percentuale di ampliamento della superficie coperta rispetto allo stato attuale è pari al +21,54%.

Le superfici a parcheggio e a verde di progetto sono state dimensionate nel rispetto alle nuove dimensioni della superficie dell'attività produttiva: sono stati realizzati dei parcheggi nel fronte est del fabbricato esistente e sono state predisposte delle aree verdi nell'intorno del fabbricato in ampliamento (vedi tavola nr. 1 verifica standard).

Per garantire lo svolgimento delle attività, quindi la movimentazione di carrelli, muletti e camioncini tra i vari laboratori e magazzini verrà realizzata una nuova pavimentazione nell'intorno del fabbricato di progetto. Per permettere la creazione di spazi di manovra e di lavoro adeguati all'attività dovrà essere tombinato una parte del fossato esistente nel confine di proprietà ad est dell'ampliamento. Il tombinamento interesserà solo una piccola porzione di fossato, il minimo per poter permettere l'agevole svolgimento delle attività.

Dal punto di vista della compatibilità idraulica, come meglio precisato nelle calcolazioni riportate nella relazione di calcolo idrologico idraulico e nella tavola nr. 5, è stato progettato un sistema di raccolta e smaltimento delle acque che gestisca sia i volumi generati dal presente progetto sia quelli dati dal progetto precedente, approvato dal Provvedimento Unico n.19 del 19/03/2013, per il quale era stato predisposto un bacino di accumulo interrato nell'area a nord della proprietà. Verranno mantenute le linee di raccolta delle acque bianche esistenti, le quali saranno collegate al nuovo sistema di raccolta. Per l'accumulo delle acque si prevede la realizzazione di un vaso interrato costituito da delle tubazioni in cls con diametro 1000 mm ed un vaso a cielo aperto con immissione finale nello scolo esistente lungo il lato est del lotto di proprietà, il quale si immetterà poi nello scolo Caltana a sud della proprietà.

Sotto l'aspetto paesaggistico l'area in oggetto si trova in un terreno che confina con lotti in cui sono presenti pochi edifici destinati a uso residenziale e aree destinate alle colture agrarie.

Per mitigare l'impatto visivo dell'ampliamento in oggetto saranno piantumate siepi di Ligustrum, e piante di Platanus Acerifolia e Robinia. Più precisamente, sarà realizzata un'aiuola con siepe e alberi lungo tutto il fronte ovest e parte del fronte est dei fabbricati a nord, e sarà realizzato un filare di alberi al di là dell'invaso di progetto in modo da mitigare l'impatto visivo da tutti i fronti.

Ai sensi delle direttive del D.L. n.28 del 03/03/2011 viene prevista inoltre l'installazione di un impianto fotovoltaico con potenza complessiva di circa 4.5 kWp sulla copertura del fabbricato di progetto.

Il Tecnico

