

Comune di Villanova di Camposampiero

Provincia di Padova

Ampliamento fabbricato artigianale

Committenza

Autofficina DDM
Marcato Gianni
Tonello Perlita

Progettista

Arch. Bedin Andrea

Progettazione architettonica autorizzativa

Relazione tecnica

Ditta: **AUTOFFICINA MECCANICA D.D.M. S.N.C. DI MARCATO DINO, DENIS & GIANNI**, con sede legale a Villanova di Camposampiero (PD), in via Caltana n. 71 – P. Iva 03359130287. I **soci** dell'Autofficina Meccanica D.D.M. sono:

MARCATO DENIS nato a Camposampiero (PD) il 24/07/1973, C.F. MRC DNS 73L24 B563N, residente a Villanova di Camposampiero (PD), in via Roma n.43/A;

MARCATO DINO nato a Camposampiero (PD) il 08/01/1969, C.F. MRC DNI 69A08 B563M, residente a Villanova di Camposampiero (PD), in via Pascoli n.6;

MARCATO GIANNI nato a Villanova di Camposampiero (PD) il 22/04/1941, C.F. MRC GNN 41D22 L979H, residente a Villanova di Camposampiero (PD), in via Caltana n.69 .

Proprietà: **MARCATO GIANNI** nato a Villanova di Camposampiero (PD) il 22/04/1941, C.F. MRC GNN 41D22 L979H, residente a Villanova di Camposampiero (PD), in via Caltana n.69 .

TONELLO PERLITA nata a Vigonza (PD) il 05/11/1947, C.F. TNL PLT 47S45 L900R, residente a Villanova di Camposampiero (PD), in via Caltana n.69.

Premessa: La proprietà oggetto di intervento è del signor Marcato Gianni e della sig.ra Tonello Perlita.

In data 29/02/1984, con atto di divisione, sottoscritto presso lo studio notarile Dottor Giovanni de Julio, Notaio di Padova, repertorio n. 462.687, il sig. Marcato Gianni diventa proprietario dei terreni attualmente censiti nel comune di Villanova di Camposampiero al N.C.T.R. Foglio 5, mapp. 713 (ex 99), 254 e N.C.E.U. Foglio 5, mapp. 713 (ex 99).

In data 05/04/2012, con atto di compravendita, sottoscritto presso lo studio notarile Dottor Giuseppe Ponzi, Notaio di Padova, repertorio n. 146.174, il sig. Tonazzo Timante vende al sig. Marcato Gianni e alla sig.ra Tonello Perlita il terreno censito nel comune di Villanova di Camposampiero al N.C.T.R. Foglio 5, mapp. 202 (ex 202-256-258) - 255 (ex 98) e N.C.E.U. Foglio 5, mapp. 202 (ex 202-256-258).

In data 03/07/1995 è stata rilasciata Concessione Edilizia n.37/95 per Ampliamento attività produttiva, sistemazione esterna e sanatoria edificio esistente.

In data 21/07/2005 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 89/2004 con oggetto "Costruzione nuovo portico residenziale".

In data 14/04/2017 è stata protocollata C.I.L.A. n.44/2017 con oggetto "Demolizione fabbricato ad uso residenziale".

In data 12/04/2018 è stata protocollata S.C.I.A. n.14/2018 con oggetto “Realizzazione di nuovi tratti di recinzione e di nuovi cancelli carrai su area pertinenziale”.

Progetto: Con la presente previsione di progetto la committenza vuole ampliare il fabbricato artigianale esistente e modificare il perimetro dell’attività sede della ditta “Autofficina Meccanica D.D.M. S.N.C. di Marcato Dino, Denis & Gianni”.

L’autofficina sorge su un’area classificata dal P.I. come zona residenziale di urbanizzazione consolidata C1/029 e Zona Agricola E. L’ingresso alla proprietà avviene da sud, da via Caltana, tramite servitù di passaggio esistente.

L’“Autofficina Meccanica D.D.M. S.N.C. di Marcato Dino, Denis & Gianni” è una impresa artigiana per l’esercizio dell’attività di Officina Meccanica per riparazioni, manutenzioni ed assistenza auto, moto e macchine agricole fondata nel 1984. L’impresa è formata da tre soci: Marcato Denis, Marcato Dino e Marcato Gianni; e il numero di addetti indipendenti è pari a due.

L’immobile in oggetto si presenta, come molte realtà tipiche del territorio, con l’attività artigianale aderente alla residenza. Nel corpo principale al piano terra troviamo l’autofficina, mentre nella porzione a ovest e al piano primo troviamo la residenza. Gli accessi alle due diverse destinazioni sono separati e rimarranno così anche a seguito all’ampliamento.

L’ampliamento del fabbricato artigianale permetterà un aumento delle aree di lavoro e una migliore gestione degli spazi interni, dando la possibilità di separare le varie aree di lavoro e di avere lo spazio per collocare correttamente la strumentazione necessaria allo svolgimento delle lavorazioni.

L’ampliamento dell’attività prevede: la realizzazione di un nuovo fabbricato in ampliamento verso nord rispetto all’esistente, con altezza media pari a 6,30 m, più alto rispetto all’esistente in modo da permettere l’accesso anche a veicoli furgonati con altezza superiore ai 3 m, in quanto le riparazioni di questi attualmente sono eseguite all’esterno; un ampliamento verso sud ovest in cui vi sarà un piccolo ufficio per l’amministrazione e l’accettazione clienti e la sopraelevazione della porzione nord del fabbricato concessionato ad uso autofficina mediante l’innalzamento della muratura perimetrale esistente e la realizzazione di una nuova copertura a falde, creando così un nuovo locale sottotetto ad uso deposito materiale leggero accessibile dall’attività.

L’autofficina sarà così suddivisa: ci sarà un ufficio per l’amministrazione, una postazione per l’accettazione dei veicoli, un’area dedicata al magazzino e alla

diagnosi dei veicoli, un anti-bagno e un bagno, un sottotetto ad uso deposito per materiali leggeri, un'area lavorazione e riparazione con due ponti sollevatori a due colonne che portano 3500 kg ciascuno e un'area lavorazione e riparazione, con altezza tale da permettere l'accesso ai veicoli furgonati con altezza superiore ai 3 m, con ponte sollevatore a pedane da 5000 kg con sistema di recupero perdite d'olio.

Le strutture in ampliamento saranno in pannelli in c.a. per pilastri e travi, e tamponamenti in pannelli in c.a.p.; esternamente le finiture saranno le medesime in tutto l'edificio, e per migliorare dal punto di vista estetico l'attività esistente, si ritinteggerà tutto il complesso con pitture color rosso mattone e color panna.

La superficie coperta dell'attività esistente è di 202,13 mq, il progetto prevede un ampliamento per una superficie totale di progetto pari a 352,36 mq.

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. La superficie coperta totale di progetto in ampliamento è pari a 150,23 mq con un ampliamento della superficie coperta rispetto a quella esistente pari al 74,32%.

Contestualmente all'ampliamento del fabbricato si chiede lo spostamento verso nord e verso sud del perimetro dell'attività. L'attività esiste dal 1984, nel 1995 vi è stato un primo ampliamento e ora 2019 si richiede un ulteriore ampliamento. Visto l'andamento dell'attività negli anni, si può presumere che la stessa possa ampliarsi ancora nel futuro, per tanto, dato che si sta chiedendo l'ampliamento dell'attività con una procedura straordinaria, 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, si ritiene necessario delineare il limite dell'attività leggermente oltre all'ambito di stretta pertinenza.

La sistemazione esterna della proprietà si andrà leggermente a riconfigurare. In accordo con il confinante, Sig. Barin Claudio, si andrà a tombinare un tratto di fossato ad est della proprietà, il quale risulta già tombinato nella porzione più a sud fino allo scolo Caltana. Questo tombinamento permetterà una corretta movimentazione nell'intorno del fabbricato di progetto, la realizzazione del completamento della recinzione da nord a sud nel confine est e una maggior fruibilità e "pulizia" dell'area dell'attività. Esteticamente e sotto l'aspetto paesaggistico, è indubbio che questa sia la soluzione migliore, in quanto preserva l'allineamento del fossato e della recinzione che corre da Nord a Sud dalla campagna sino alla Caltana; inoltre il nuovo tombinamento rientra per metà nella zona residenziale e fronteggia, ad est, il lotto edificato della ditta Barin, per cui si configura anche come miglioramento sotto l'aspetto sanitario. Inoltre il perimetro

dell'attività risulterà inquadrato regolarmente senza creare "scansi" assurdi che nulla giovano all'attività artigianale, al contesto paesaggistico, alla percezione dei luoghi.

Inutile sottolineare che tale soluzione progettuale è estremamente voluta dai titolari dell'azienda i quali si sono resi disponibili ad accettare tutte le altre prescrizioni richieste dal Comune e, essendo un procedimento edilizio straordinario, si confida nell'accettazione di tale proposta.

Il fossato, che attualmente attraversa da est a ovest la proprietà, verrà spostato più a nord, appena oltre il limite dell'attività e verrà realizzato con sezione leggermente maggiore in modo da mantenerne la portata dell'acqua piovana che arriva dai campi. Per permettere la continuità dello scorrimento delle acque tra i vari lotti verrà realizzata una tubazione interrata in c.a. da 600 mm, intervallata da pozzetti di ispezione, che collega il fossato esistente ad est della proprietà con il nuovo fossato a nord, il quale poi andrà a defluire, come avveniva anche in precedenza, nel fossato ad est, in parte tombinato che si collega allo scolo Caltana.

La capacità del fossato/tombinamento di progetto sarà tale da aumentare la capacità attuale del sistema di raccolta delle acque (come da verifica tav.7). Tale soluzione è stata preventivamente illustrata all'Ufficio Tecnico Comunale e ai tecnici del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive i quali, a onor del vero, avevano già dato il loro parere favorevole alla precedente soluzione progettuale.

La sistemazione esterna dell'attività prevede inoltre il prolungamento del marciapiede dell'officina verso nord, la realizzazione di una nuova area di movimentazione e parcheggio nell'intorno dell'ampliamento nord e la realizzazione di un'ampia area a verde per suddividere l'attività dal terreno agricolo con cui confina. A schermatura dell'attività e per suddividere maggiormente l'area agricola dall'area artigianale sono state aggiunte nuove siepi e alberature, in particolare saranno utilizzati siepe di ligustrum e dei platani.

Dal punto di vista della compatibilità idraulica, come meglio precisato nelle calcolazioni riportate nella relazione di calcolo idrologico idraulico e nella tavola n.7, per compensare l'impermeabilizzazione delle aree esterne dovuta alla realizzazione dell'ampliamento di progetto e della nuova sistemazione esterna, si prevede la realizzazione di tronchi di rete a sezione circolare di diametro pari a 800 mm con pozzetto di laminazione finale per regolare le portate e immissione nel fossato a nord della proprietà, collegata allo scolo tombinato esistente lungo lato est del confine di proprietà, versante successivamente nello scolo consortile Caltana a sud.

Le superfici a parcheggio e a verde di progetto sono state dimensionate nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle N.T.O. art. 65 in quantità tale da soddisfare le

rispettive superfici minime (vedi tavola n. 1 verifica standard). E' stato inoltre predisposto nell'area a parcheggio l'allaccio per infrastrutture elettriche, come richiesto dall'art.4 comma 1-ter del D.P.R. 380/2001 (vedi tavola nr. 2).

Nell'area a sud sarà realizzata una struttura protettiva con rete anti-grandine per le auto in sosta. Sopra tale struttura sarà inoltre installato un impianto fotovoltaico da 3 kW, al fine di seguire le prescrizioni ai sensi del Decreto Legislativo n.28 del 03/03/2011 relativo all'ampliamento richiesto. Questa struttura non dovrà rispettare le distanze dai confini di 5,00 metri in quanto non comporta una superficie coperta.

Il perimetro dell'attività sarà delimitato dalle recinzioni esistenti per quanto riguarda i confini sud, est e ovest, mentre la nuova area a nord in ampliamento avrà delle nuove recinzioni. La recinzione nord sarà realizzata in pali e rete, mentre le recinzioni a est e ovest proseguiranno con la stessa tipologia dell'esistente, quindi con muretta di calcestruzzo di altezza pari a 25 cm fuori terra e rete metallica plastificata color verde di altezza pari a 105/125 cm (vedi tav.2). La recinzione esistente posta sud e sud-ovest della proprietà manterrà la stessa posizione, ma sarà ridotta l'altezza della rete, avrà muretta di calcestruzzo di altezza pari a 25 cm fuori terra e rete metallica plastificata color verde di altezza pari a 105 cm. Nel fronte sud sarà sostituita la tipologia dei cancelli in quanto saranno previsti con doghe metalliche verniciate.

Ai sensi del D.G.R.V. 1428/2011 è stata sottoscritta la relazione tecnica ed è stata dimostrata la visitabilità e l'adattabilità della sede aziendale, così come richiesto dalla sez.II, art.7, p.to 7. (vedi tavola n.9).

Il Tecnico.

