

Villanova di Camposampiero (Pd), via Marconi

Ampliamento di un fabbricato artigianale in variante allo
strumento urbanistico

Committenza

FA.RO. s.r.l.

Progettista

Bedin arch. Andrea

Progettazione architettonica autorizzativa

Relazione tecnica

REVISIONE 2

DITTA

FA.RO. s.r.l., con sede a Villanova di Camposampiero (PD), in via Marconi n. 24, Partita Iva 01400510283, Cod. Fiscale 01932720277, con legale rappresentante il sig. **FATTORE FERNANDO**, nato a Camposampiero (PD) il 12/04/1963 e residente a Villanova di Camposampiero (PD), in via Caltana n. 137/A, Cod. Fiscale FTT FNN 63D12 B563M.

PREMESSA

Cronistoria degli atti.

La ditta FA.RO. s.r.l. è divenuta proprietaria per intero del terreno sito nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD), in via Marconi, a seguito Atto di Compravendita stipulato in data 28/03/2019 con presso il notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego (Repertorio n. 27175, Raccolta n. 14888). censiti come segue: N.C.T.R. foglio 10 mappali 533-734-736-738-741.

I terreni ricadono all'interno del Consorzio degli Insedimenti Produttivi di Villanova di Camposampiero (PD) e sono identificati nello stesso piano con "Lotto n. 3".

Dal lato urbanistico, il terreno ricade in Zona Artigianale/Industriale D1/007 come da indicazioni del P.I. vigente ed in Zona di Urbanizzazione Consolidata del P.A.T.

Sul lotto di terreno è stato costruito un fabbricato artigianale a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- In data 25/09/2019 è stato rilasciato il Provvedimento Conclusivo del Procedimento PUE/2019/00106 con oggetto "Costruzione di nuovo fabbricato produttivo in Z.T.O. industriale artigianale e modifica opere pertinenziali esterne";
- In data 30/09/2019 è stato dato l'inizio lavori al PUE/2019/00106;
- In data 26/02/2021 è stato rilasciato il Provvedimento Conclusivo del Procedimento PUE-2020-00102 con oggetto "Variante in c.o. al provv. SUAP n. PUE/2019/00106 del 25/09/2019 per modifiche interne, prospettiche ed alla sistemazione esterna di nuovo fabbricato produttivo in Z.T.O. industriale artigianale";
- In data 11/08/2020 è stata presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità n. 15/2020 prot. 0006802.

La ditta FA.RO. s.r.l. è divenuta proprietaria per intero del terreno sito nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD), in via Marconi, a seguito Atto di Compravendita stipulato in data 15/07/2021 con presso il notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego (Repertorio n. 30127, Raccolta n. 17140), censiti come segue: N.C.T.R. foglio 10 mappali 765.

La ditta FA.RO. s.r.l. è divenuta proprietaria per intero del terreno sito nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD), in via Marconi, a seguito Atto di Compravendita stipulato in data 23/12/2021

con presso il notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego (Repertorio n. 30867, Raccolta n. 17740), censiti come segue: N.C.T.R. foglio 10 mappali 764-766.

Dal lato urbanistico, il terreno sul quale si intende realizzare l'intervento in oggetto, ricade parte in Zona Artigianale/Industriale D1/007 e parte in Zona Agricola del P.I.

Nel P.A.T. una parte dell'area di intervento ricade nelle "Linee preferenziali di sviluppo insediativo: specifiche destinazione d'uso produttiva" con riferimento normativo riportato nelle Norme Tecniche del P.A.T. all'art. 62:

"1. Il P.A.T. individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, le linee preferenziali di sviluppo insediativo, ossia le parti del territorio che sulla base delle verifiche di sostenibilità ambientali ed idrogeologiche e di compatibilità rispetto alle invarianti e fragilità del territorio, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti.

2. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo corrispondono sia all'organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali, sia al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata e possono indicare lo sviluppo di insediamenti per la residenza con le proprie funzioni compatibili o indicare insediamenti con specifica prevalente destinazione d'uso: a) produttiva; b) commerciale; c) servizi; d) ecc."

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ ARTIGIANALE ESISTENTE

Nello stabilimento esistente viene svolta l'attività di lavorazione di falegnameria per la realizzazione di fusti in legno per l'arredo imbottito.

La ditta attualmente produce strutture in legno per divani, letti, poltrone, pouf, sedie e sgabelli, sedute in genere, pannelli fonoassorbenti, installazioni per mostre e fiere. La ditta è specializzata nelle strutture per l'arredo imbottito per la casa, per il settore navale e alberghiero.

Attualmente la ditta conta su un organico composto da:

- 2 soci proprietari della ditta;
- 8 operai - falegnameria;
- 4 operai - tappezzeria;
- 1 autista;
- 1 impiegato tecnico;
- 2 impiegate amministrative;
- 1 responsabile commerciale.

Internamente il fabbricato produttivo esistente è suddiviso in 3 macro-aree:

- a nord-est un'area con destinazione direzionale e a servizi disposta su due piani fuori, con una porzione ad uffici al piano terra ed esposizione al piano primo collegati da una scala interna, e

- una porzione dove trovano posto al piano terra spogliatoio, servizi igienici e ristoro a servizio degli operai e al piano primo un soppalco accessibile dal laboratorio mediante una scala;
- a sud-est un'area a magazzino dove vengono stoccate le materie prime (pannelli in legno, ecc.) e i prodotti finiti pronti alla spedizione, con collegamento diretto verso l'esterno attraverso il portone sul fronte est del fabbricato e collegato alle aree di lavoro attraverso due portoni tagliafuoco;
 - un'area a laboratorio dove avvengono le varie lavorazioni di falegnameria come il taglio e il montaggio dei fusti in legno, con varie postazioni con macchinari specifici (troncatrice, pantografo, sega a nastro, formatrice, cavatrice, pialla, banchi di lavoro, ecc.) e depositi temporanei dei semilavorati.

La struttura portante del capannone esistente è realizzata con pilastri in cemento armato su plinti, travature principali in c.a.p. e copertura in shed con orientamento verso nord in modo da consentire un'illuminazione naturale uniforme dei locali interni. Le strutture sono certificate REI120 e le varie aree lavorative e di magazzino sono compartimentate secondo le disposizioni antincendio.

Dal punto di vista estetico il fabbricato presenta pannelli perimetrali prefabbricati in calcestruzzo color bianco panna di altezza pari a 8,50 metri e serramenti in alluminio a taglio termico con vetrocamera color marrone testa di moro.

Sul fronte principale lungo via Marconi è previsto un rivestimento decorativo, posto a un metro dalla parete in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, in lamiera metallica forata color marrone testa di moro (elemento non ancora realizzato).

PROGETTO

Con la presente previsione di progetto la ditta intende realizzare l'ampliamento del fabbricato artigianale, accostato all'esistente (fabbricato A), al fine di ampliare il complesso edilizio produttivo per sopperire alle esigenze gestionali, logistiche e lavorative della ditta.

L'ampliamento dell'edificio (fabbricato B) viene previsto ad ovest di quello esistente (fabbricato A) e collegato allo stesso mediante un magazzino non presidiato a struttura metallica; per poter realizzare l'ampliamento del fabbricato viene previsto lo spostamento verso ovest del limite dell'area artigianale.

La superficie fondiaria dell'attività produttiva all'interno della Z.T.O. D1/007 è pari a 6.653,99 mq la quale consente una superficie coperta ammissibile del 60% della stessa e pari a 3.992,39 mq.

La superficie coperta esistente è pari a 2.857,00 mq e la superficie coperta di progetto in ampliamento all'interno della Z.T.O. D1/007 è pari a 404,22 mq.

La superficie coperta complessiva di progetto all'interno della Z.T.O. D1/007 è pari a 3.261,22 mq inferiore quindi della superficie coperta ammissibile (3.992,39 mq).

Il lotto di terreno di nuova acquisizione, posto interamente all'esterno della Z.T.O. D1/007, ha una superficie fondiaria pari a 4.664,95 mq.

La superficie fondiaria dell'attività produttiva in ampliamento, posto interamente all'esterno della Z.T.O. D1/007, è pari a 2.617,27 mq, con un incremento del +39,33% rispetto allo stato concessionato (2.617,27 mq / 6.653,99 mq).

La superficie coperta di progetto all'esterno della Z.T.O. D1/007 è pari a 1.710,74 mq, con un incremento del +59,88% rispetto allo stato concessionato.

La superficie coperta complessiva dei fabbricati produttivi passa dagli attuali 2.857 mq ai 4.972 mq di progetto, con un incremento complessivo del +74,03% (2115,00 mq / 2.857 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.

L'ampliamento del fabbricato verrà realizzato nella porzione ovest dell'area in proprietà e avrà la stessa altezza, le stesse caratteristiche geometriche e architettoniche del fabbricato esistente, con dimensione in pianta pari a 60,00 metri per 27,00 metri e altezza interna pari a 7,50 metri, collegato al fabbricato esistente mediante un magazzino non presidiato di dimensione in pianta pari a 33,00 metri per 15,00 metri e altezza interna pari a 6,50 metri, realizzato con struttura portante metallica e tamponature in pannelli sandwich color bianco panna.

L'ampliamento sarà realizzato con struttura prefabbricata con pilastri su plinti e travi di collegamento in cemento armato precompresso, pannelli perimetrali prefabbricati in calcestruzzo a vista color bianco panna, serramenti in alluminio a taglio termico con vetrocamera color marrone testa di moro.

L'ampliamento sarà suddiviso in due aree, una ampia zona a tutta altezza ad uso laboratorio e una zona servizi solamente al piano terra che conterrà un ufficio direzionale dotato di bagno con antibagno dedicato, due spogliatoi distinti per i dipendenti dotati di docce e bagni, e un ripostiglio.

Il fabbricato esistente verrà collegato tramite un portone taglia fuoco con il nuovo magazzino non presidiato; inoltre, per compensare la chiusura di alcune finestrate dovute alla costruzione del nuovo magazzino, si prevede di aprire nuovi fori finestra sul fronte sud del fabbricato esistente.

Sul fronte principale lungo via Marconi del fabbricato esistente viene previsto lo stralcio dal progetto del rivestimento decorativo, posto a un metro dalla parete in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, in lamiera metallica forata color marrone testa di moro, per sopravvenute diverse esigenze della committenza.

Le superfici a parcheggio e a verde di progetto sono state dimensionate nel rispetto delle nuove dimensioni della superficie fondiaria dell'attività produttiva: sono stati realizzati dei parcheggi a sud del fabbricato esistente ed è stata spostata l'area a verde a nord e a sud dell'ampliamento del fabbricato produttivo (vedi tavola nr. 1.2 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 nella porzione sud del lotto di intervento. Si precisa che la ditta necessita di ampi spazi per la sosta dei "bilici" e lo scarico degli stessi, in quanto riforniscono l'attività produttiva con legname in tavole e pannelli aventi lunghezza di circa 6,5 metri. Materiale che viene scaricato e successivamente movimentato tramite "muletti" i quali necessitano anche di ruotare su loro stessi, occupando ampie aree di manovra.

Sotto l'aspetto paesaggistico l'area in oggetto si trova in un terreno che confina con lotti in cui sono presenti edifici destinati a uso artigianale ed alcuni con destinazione residenziale, e con aree destinate alle colture agrarie. Per mitigare l'impatto visivo dell'ampliamento in oggetto saranno piantumate lungo i fronti ovest, nord e sud alberi di *Platanus Acerifolia* (platano).

Inoltre, viene prevista la perimetrazione del lotto di proprietà mediante nuove recinzioni lungo tutti i fronti; sul fronte sud sarà realizzata con conci in c.a. prefabbricati aventi la stessa geometria della recinzione esistente con soprastante rete tipo orso-gril e sarà in linea con resto dei lotti della zona industriale; sul fronte ovest e nord sarà invece realizzata con una fondazione in c.a. interrata con stanti metallici e rete metallica plastificata.

Ai sensi delle direttive del D.L. n.28 del 03/03/2011 e s.m.i. viene prevista inoltre l'installazione di un impianto fotovoltaico con potenza complessiva di circa 112,00 kW sulla copertura dell'ampliamento di progetto.

Per l'accesso alla copertura viene prevista l'installazione sul fronte nord del fabbricato di una scala fissa a pioli con gabbia di protezione, la quale scavalcherà i pannelli perimetrali prefabbricati per poi scendere in copertura e consentire la manutenzione dell'impianto fotovoltaico.

Dal punto di vista della compatibilità idraulica, come meglio precisato nelle calcolazioni riportate nella relazione di calcolo idrologico idraulico e nella tavola nr. 7.1, è stato progettato un sistema di raccolta e smaltimento delle acque che gestisca i volumi generati dall'intero intervento (esistente e ampliamento). Per l'accumulo delle acque si prevede di modificare e ampliare il sistema di raccolta delle acque meteoriche esistente, realizzando nuovi tratti di tubazioni in calcestruzzo interrate e due invasi a cielo aperto a nord e a sud del nuovo fabbricato, mantenendo la laminazione finale con immissione nella rete esistente in via Marconi.

Le acque nere provenienti dai bagni presenti nell'ampliamento di progetto verranno convogliate in un depuratore e successivamente scaricate nello scolo ad ovest della proprietà.

Per poter realizzare l'ampliamento di progetto, si rende necessario lo spostamento del fossato esistente che divide il lotto artigianale esistente e il lotto di terreno di nuova acquisizione, in quanto risulterebbe d'intralcio con i fabbricati e le aree di manovra esterne.

Si prevede quindi la chiusura del tratto di fossato sopra descritto, e la realizzazione di un nuovo fossato, interamente in proprietà della ditta FA.RO. srl, lungo i lati ovest e sud del lotto di terreno di nuova acquisizione, ripristinando il collegamento nord-sud dello scolo, conservando quindi la funzionalità idraulica dell'intero sistema.

Si precisa che il volume del fossato che verrà chiuso, viene recuperato integralmente con la realizzazione del nuovo scolo, mantenendo sostanzialmente inalterata la capacità di deflusso, come meglio dimostrato in tavola nr. 7.2 con rappresentazione delle sezioni degli scoli e tabella riepilogativa della compensazione dei volumi.

MOTIVAZIONI AZIENDALI PER L'AMPLIAMENTO

La ditta FA.RO. s.r.l. richiede la realizzazione dell'ampliamento di progetto in quanto ha un costante aumento degli ordinativi, ed inoltre ha deciso di implementare le tipologie di lavorazioni da svolgere e di conseguenza i dipendenti, riscontrando nell'attuale sito produttivo una forte limitazione per sopperire alle esigenze aziendali.

Per questo motivo la ditta ha dapprima acquistato il lotto di terreno in oggetto, essendo lo stesso individuato nel P.A.T. come "Linee preferenziali di sviluppo insediativo: specifiche destinazione d'uso produttiva", e adesso presentato richiesta di Permesso di Costruire per l'ampliamento del fabbricato artigianale, con l'obiettivo di razionalizzare, migliorare e implementare la produzione.

Nello specifico la ditta FA.RO. s.r.l. svolge l'attività di lavorazione di falegnameria per la realizzazione di fusti in legno per l'arredo imbottito per la casa, per il settore navale e alberghiero.

La ditta attualmente produce strutture in legno per divani, letti, poltrone, pouf, sedie e sgabelli, sedute in genere, pannelli fonoassorbenti, installazioni per mostre e fiere.

Per queste lavorazioni l'organico della ditta è pari a 8 operai - falegnameria, 1 autista, 2 impiegate amministrative, 1 impiegato tecnico, 1 responsabile commerciale e 2 soci.

La filiera del settore dell'arredo imbottito si compone principalmente delle seguenti lavorazioni:

- 1) produzione e assemblaggio di fusti in legno
- 2) verniciature delle strutture in legno dei fusti
- 3) "messa in bianco", cioè l'applicazione delle imbottiture sui fusti

4) applicazione della tappezzeria sui fusti

Attualmente la ditta FA.RO. s.r.l. produce "conto terzi" o solamente i fusti in legno, o il componente d'arredo finito pronto alla vendita.

Per la realizzazione del componente d'arredo finito la ditta FA.RO. s.r.l. svolge in sede la lavorazione 1 di cui sopra, inviando poi ad altre ditte esterne per la realizzazione delle lavorazioni 2, 3 e 4. Ultimate le lavorazioni esterne, il prodotto ritorna nello stabilimento per essere stoccato nell'attuale magazzino (condiviso anche con le materie prime e con i semilavorati), pronto per essere inviato ai clienti.

Questo ciclo produttivo, oltre ad essere caratterizzato da un notevole dispendio di risorse per la movimentazione tra le varie ditte esterne, risente di una costante e ripetitiva scarsa affidabilità nel rispetto delle tempistiche di consegna delle varie ditte esterne.

Questi ritardi portano a sgradevoli disagi e perdita di credibilità professionale con i committenti nonché ad un notevole aumento di costi.

Per questo motivo la ditta FA.RO. s.r.l. ha già provveduto ad assumere, da un'altra ditta che ha cessato l'attività, 4 operai - tappezzieri (2 maschi e 2 femmine) che svolgono le lavorazioni 3 e 4 di cui sopra ("messa in bianco" e tappezzeria) in un capannone esterno preso in affitto appositamente.

Così facendo la ditta ora riesce assicurare tempi di consegna certi del prodotto finito.

Inoltre, vista la consistente mole di commesse la ditta ha riscontrato un forte aumento del materiale stoccato (materie prime, semilavorati e prodotti finiti) nel magazzino esistente, il quale ora risulta essere sottodimensionato, procurando molti disagi gestionali nel ciclo produttivo e rallentandolo.

Per quanto sopra esposto, la ditta FA.RO. s.r.l. richiede la realizzazione dell'ampliamento di progetto che prevede la realizzazione di un grande laboratorio dove collocare ulteriori nuovi macchinari per implementare principalmente la lavorazione 1 ("produzione fusti per salotti") e dove collocare secondariamente le nuove lavorazioni 3 e 4 ("messa in bianco" e tappezzeria) e tutti i macchinari correlati.

Inoltre, nella parte ampliata, troverà posto una ampia zona servizi che conterrà, oltre ad un ufficio direzionale dotato di bagno con antibagno dedicato, due spogliatoi per i dipendenti dotati di docce e bagni, già predisposti per un totale di 10 operai. Infatti, vista la consistente mole di commesse la ditta ha ed avrà la necessità di assumere altro personale in futuro.

Portando inoltre le nuove lavorazioni all'interno del complesso produttivo si prevede una notevole riduzione della movimentazione dei semilavorati dalla propria ditta ai fornitori esterni, razionalizzando e migliorando il processo produttivo; implementando la produzione di fusti per salotti sarà notevolmente potenziata la produttività dell'azienda.

L'unica lavorazione che resterà esterna alla ditta sarà la verniciatura, la quale presenta degli accorgimenti e degli apprestamenti lavorativi che la ditta FA.RO. s.r.l. non ritiene economicamente conveniente svolgere in proprio.

Infine, si prevede la realizzazione di un grande magazzino non presidiato, interposto tra il capannone esistente ad est e quello in ampliamento ad ovest, per trasferire al suo interno lo stoccaggio delle materie prime (tavole e pannelli di legno) e dei semilavorati, lasciando nel magazzino esistente i soli prodotti finiti pronti per la spedizione ai clienti. Per il nuovo magazzino inoltre necessiterà l'assunzione di un ulteriore magazziniere, implementando ulteriormente l'organico della ditta.

Si evidenzia che l'ampliamento dell'attività previsto in progetto è complementare e funzionale all'attività già in essere come sopra descritto e ribadito nel prossimo capitolo della relazione ("processo produttivo nella configurazione di progetto").

L'ampliamento non può essere realizzato nelle aree a destinazione produttiva non ancora edificate presenti all'interno della zona industriale di Villanova di Camposampiero e nei pressi dell'insediamento in quanto la logistica svolge un ruolo importantissimo per questa attività artigianale. Lo scarico e carico delle materie prime se avviene all'interno del lotto è più sicuro e non crea intralcio alla strada pubblica, come avviene per le attività artigianali a nord di via G. Marconi, nelle quali lo scarico e carico delle merci avviene in strada, di fatto bloccando la viabilità della zona.

Avvenendo lo scarico delle materie prime del legno a pochi metri dal futuro magazzino, si evitano problemi di deterioramento dello stesso, cosa inevitabile se lo scarico venisse eseguito nei pressi di via G. Marconi; stessa cosa per quanto riguarda il carico e la spedizione dei prodotti finiti.

Attualmente il portone a Nord sul fabbricato esistente non viene mai usato perché lo spazio libero di manovra è pari a 6/7 metri che non sono assolutamente sufficienti alle manovre di carico e scarico delle merci in arrivo e in partenza.

La logistica descritta dettagliatamente nel successivo capitolo della relazione ("organizzazione logistica e flussi di traffico"), evidenzia bene come lo spazio di manovra a sud del capannone esistente, salvaguardato nel presente progetto e ricadente nella Z.T.O. D, è fondamentale, vitale e indispensabile per le varie operazioni di movimentazione delle materie prime e dei prodotti finiti.

Si sottolinea che l'ipotesi di ampliamento a sud del fabbricato esistente sarebbe stata economicamente meno dispendiosa per la ditta richiedente, in quanto già in suo possesso e disposizione, ma non porterebbe al conseguimento dello sviluppo produttivo dell'azienda, in quanto ne limiterebbe fortemente la produttività.

PROCESSO PRODUTTIVO NELLA CONFIGURAZIONE DI PROGETTO

Le materie prime (tavole e pannelli di legno) verranno stoccate nel nuovo magazzino non presidiato, interposto tra il capannone esistente ad est e l'ampliamento ad ovest, mediante carrelli elevatori elettrici ("muletti").

Successivamente il legname verrà prelevato dagli operatori e trasportato nel capannone esistente (fabbricato A) e in quello di nuova costruzione (fabbricato B), attraverso i portoni che mettono in comunicazione gli stessi al magazzino. Qui verranno eseguite le varie lavorazioni per la produzione e l'assemblaggio di fusti in legno, mediante il passaggio tra le varie postazioni con macchinari specifici (troncatrice, pantografo, sega a nastro, formatrice, cavatrice, pialla, banchi di lavoro, ecc.) implementate con altre macchine finora inutilizzate per mancanza di spazio e due nuove macchine a controllo numerico (centri di lavoro automatizzati).

I fusti così realizzati verranno trasportati a delle ditte esterne che provvederanno alla verniciatura degli stessi e successivamente faranno ritorno nel sito produttivo in oggetto.

I fusti verniciati verranno immagazzinati nell'area di stoccaggio predisposta all'interno del fabbricato B, in attesa delle successive lavorazioni.

Nell'area a sud del fabbricato B sarà predisposta un'area adibita al taglio dei rotoli di tessuto che poi verranno cuciti nell'area di lavoro adiacente, realizzando così la tappezzeria con cui poi verranno rivestiti i fusti imbottiti.

I fusti verniciati verranno prelevati dagli operatori, trasposti sui banchi da lavoro che provvederanno alla "messa in bianco", cioè all'applicazione delle imbottiture sui fusti. Gli stessi poi verranno tappezzati e ultimati con i vari componenti ed accessori per ultimare il prodotto.

I prodotti finiti verranno quindi momentaneamente stoccati nell'area sud del fabbricato B e successivamente trasportati nel magazzino presente all'interno del fabbricato esistente. Qui verranno imballati e preparati per la spedizione ai clienti finali.

ORGANIZZAZIONE LOGISTICA E FLUSSI DI TRAFFICO

Il complesso edilizio prevede l'ingresso degli autoveicoli e degli autocarri dall'accesso a nord e l'uscita dall'accesso a sud, entrambi su via Marconi, all'interno della zona artigianale / industriale.

I parcheggi per la sosta dei veicoli dei dipendenti e dei clienti trovano posto lungo i lati est e sud del lotto di intervento.

Attualmente i mezzi di trasporto, per lo scarico delle materie prime e il carico dei prodotti finiti, si dirigono verso i due portoni presenti sul fabbricato esistente, uno a nord con molta difficoltà di manovra e l'altro ad est dove sono previste ampie aree di sosta temporanea. Dei carrelli elevatori elettrici ("muletti") provvedono al carico e scarico delle merci dai mezzi di trasporto, e attraverso i due portoni andranno ad immagazzinare le materie prime all'interno del fabbricato o a spedire i prodotti

finiti. Successivamente gli autoveicoli e gli autoarticolati proseguiranno verso sud per poi uscire attraverso l'accesso carraio.

Con la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato produttivo e magazzino, interposto ed in posizione centrale tra l'esistente e la parte ampliata, si prevede anche l'ampliamento del piazzale di manovra e sosta a sud del complesso edilizio.

In questo modo si consente ai mezzi di trasporto di grandi dimensioni (autoarticolati "bilici" e autotreni) di manovrare, effettuare retromarcia e posizionarsi in corrispondenza del portone presente sul nuovo magazzino, per lo scarico delle materie prime. Quest'ultime consistono principalmente in tavole e pannelli di legno aventi lunghezza fino a 6,5 metri circa di svariati spessori ed essenze. Il materiale, quindi, viene scaricato e successivamente movimentato tramite carrelli elevatori elettrici ("muletti") i quali necessitano di ampie aree di manovra per poter effettuare le operazioni di sollevamento, rotazione e trasporto.

La realizzazione dell'ampia area pavimentata a sud consente ai carrelli elevatori elettrici ("muletti") di prelevare le materie prime stoccate nel nuovo magazzino e trasferirlo razionalmente ai vari reparti dei due capannoni produttivi.

Inoltre, questa soluzione consente di evitare le manovre di inversione di marcia dei veicoli che potrebbero comportare rischi per la sicurezza degli operai.

Attualmente si stima un carico di traffico composto, oltre agli autoveicoli del personale dipendente, da circa:

- 7 / 8 camioncini da 35 q.li ogni giorno;
- 2 autoarticolati da 8 metri di lunghezza ogni settimana;
- 1 autotreno da 12 metri di lunghezza ogni settimana.

Si stima un leggero incremento, rispetto all'attuale, dei flussi veicolari in entrata ed in uscita, dovuto principalmente alle nuove lavorazioni che troveranno posto nel nuovo fabbricato previsto in progetto, che viene stimato in circa:

- 10 / 12 camioncini da 35 q.li ogni giorno;
- 3 autoarticolati da 8 metri di lunghezza ogni settimana;
- 2 autotreni da 12 metri di lunghezza ogni settimana.

Tale incremento non prevede comunque un impatto significativo sulla viabilità esistente in quanto, con la nuova sistemazione esterna, anche i mezzi di trasporto di grandi dimensioni (autoarticolati "bilici" e autotreni) riusciranno ad accedere nei pressi dei fabbricati per le operazioni di carico e

scarico ed inoltre le ampie aree pavimentate consentiranno la manovra degli autoveicoli e degli autocarri per la successiva uscita degli stessi.

Inoltre, si sottolinea che i flussi di traffico insistono all'interno della zona artigianale / industriale esistente, già dimensionata in strade, aree di manovra e aree di sosta per sopperire a tali volumi di traffico previsti dall'attuale previsione di progetto.

NON FRAZIONABILITA' DEL PROCESSO PRODUTTIVO

Le materie prime presenti all'interno dell'azienda che produce fusti per salotti sono e saranno i seguenti:

- pannelli di truciolare 7 spessori diversi in pacchi con base di 6 mq circa
- pannelli di mutistrato di pino 7 spessori diversi in pacchi con base di 6 mq circa
- pannelli di mutistrato di pioppo 5 spessori diversi in pacchi con base di 6 mq circa
- pannelli di MDF 5 spessori diversi in pacchi con base di 6 mq circa
- pannelli di fibra 2 spessori diversi in pacchi con base di 6 mq circa
- pannelli di OSB 2 spessori diversi in pacchi con base di 6 mq circa
- listelli di pino 5 formati diversi in pacchi con base di 6 mq circa
- masselli di tavole di pioppo 3 formati diversi in pacchi con base di 6 mq circa
- colle vari formati e tipologie
- viti e chiodi vari formati e tipologie
- graffette vari formati e tipologie

Ogni modello di fusto per divani, letti, poltrone, pouf, sedie, sgabelli e sedute varie, prodotti dalla Fa. Ro. è composto da diversi componenti costituiti da pezzi di pannello di legno di varie essenze e spessori, e listelli di vario formato, che vengono nella prima fase tagliati, sagomati, incollati tra loro, assemblati e successivamente nella seconda fase ri-sagomati, ri-tagliati e ri-fissati tra loro con colle e graffette. Il tutto avviene, nella prima fase, attraverso l'utilizzo dei vari centri di lavoro CNC i quali vengono caricati dall'operaio artigiano con pacchi di pannelli di legno, programmati dallo stesso per la lavorazione, ottenendo i singoli pezzi da assemblare in seguito. La seconda fase viene eseguita principalmente dagli operai artigiani che procedono alla composizione ed assemblaggio dei vari articoli per giungere all'ottenimento del modello finale. Si incorre spesso anche in una fase 3 nella quale il modello finale viene lavorato ulteriormente per giungere a modelli lignei lavorati più nel dettaglio, soprattutto per i modelli che, rimanendo a vista, verranno direttamente verniciati.

Queste fasi appena elencate iniziano e terminano alcune con tempi brevi mentre altre con tempi lunghi a seconda della complessità del modello. Durante il periodo di essiccazione e indurimento della colla, vengono realizzati altri modelli o altri componenti dello stesso modello che necessitano di lavorazioni diverse, allo scopo di giungere al confezionamento del modello finale per l'invio alla

successiva fase della verniciatura presso altre ditte. Queste distinte procedure che sono comunque consequenziali, non possono essere interrotte, se non per la maturazione delle colle, per cui ogni postazione necessita di una zona di stoccaggio prodotti in lavorazione. Inutile affermare che il potenziamento di produttività dei fusti della ditta Fa.Ro. srl può avvenire solamente se svolti all'interno del futuro sito produttivo ampliato, non di certo costruendo un capannone staccato. Nella seconda ipotesi ci sarebbe una sicura diminuzione di produttività come è facile comprendere, causata dalla gestione degli ordini di due attività diverse e staccate, dall'aumento dei costi della logistica per i viaggi tra le due sedi produttive, dalla gestione di quattro magazzini anziché due come evidenziato nella proposta progettuale, come è facilmente comprensibile.

La puntuale disamina dei singoli momenti del ciclo di lavorazione e delle interconnessioni tra esse determina perciò la non frazionabilità del ciclo produttivo che sarà svolto nell'ambito dello stabilimento di Fa.Ro. srl, considerato nella superficie attuale e di ampliamento.

Il processo produttivo di Fa.Ro. srl si connota per diverse fasi di lavorazione svolte in successione come detto in precedenza. Per ciascuna fase di lavorazione è prevista la necessità di appositi spazi, dedicati sia alle diverse operazioni, sia alle diverse categorie di materie prime che devono essere lavorate. La superficie prevista con l'ampliamento è congrua con: la differenziazione delle aree dedicate ai diversi momenti delle operazioni di lavoro; gli spazi necessari alle diverse fasi interne del ciclo produttivo; gli spazi di distanziamento e per la movimentazione degli operatori e del prodotto in regime di sicurezza, nonché per la collocazione dei nuovi macchinari.

Quanto alla necessità di mantenere le singole fasi di lavoro in un unico contesto spaziale, emerge la stretta connessione di esse, e la necessità che le stesse siano svolte in rapida successione temporale. In estrema sintesi, la lavorazione del prodotto non può che avvenire integralmente all'interno dello stabilimento. Diversamente, si verificherebbero processi degenerativi e degradativi del prodotto. Proprio a questo fine, si rende necessario che tutto l'ambiente di lavoro presenti specifiche condizioni ambientali interne di temperatura, una apposita logistica interna e movimentazione tra le aree dedicate alle diverse fasi. Nell'accedere da una fase di lavorazione all'altra, la necessità di evitare forme di contaminazione (umidità e agenti atmosferici) con l'esterno non consente di svolgere alcuni momenti della lavorazione all'interno dello stabilimento, e altre in luoghi diversi, in quanto lo spostamento del prodotto non finito determinerebbe conseguenze che impedirebbero la realizzazione del prodotto finito. Gli elementi tecnologici, gli strumenti e i macchinari di lavorazione configurano così un contesto integrato.

VERIFICA DELLA MANCATA O INSUFFICIENZA DI AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVE

Premettiamo che l'attività Fa. Ro. srl è ubicata in zona propria Artigianale/Industriale, all'interno della zona Produttiva del Comune di Villanova di Camposampiero ed è un nuovo insediamento che ha

ottenuto l'agibilità in data 10/09/2020. L'investimento finanziario della ditta Fa. Ro. s.r.l. è stato notevole in quanto è stato realizzato un fabbricato con alti standard tecnologici per la produzione di fusti per salotti, qualitativi per l'ambiente e la sicurezza dei luoghi di lavoro. Il fatturato è notevolmente aumentato e gli ordini sono cresciuti e crescono annualmente; la necessità di ampliare l'azienda è vitale per la stessa.

Il lotto di terreno, sul quale la ditta Fa. Ro. s.r.l. intende realizzare l'ampliamento, ricade parte in Area Produttiva e parte in Agricola. La parte Agricola è stato individuato nel P.A.T. come "Linee preferenziali di sviluppo insediativo: specifiche destinazione d'uso produttiva. Questo significa che prima o poi, l'area interessata, dovrà necessariamente essere trasformata in produttiva. Questo appunto per sostenere che la valutazione alternativa dell'ampliamento della ditta Fa.Ro. sui lotti liberi all'interno della zona artigianale non ha alcun senso viste le indicazioni urbanistiche vigenti del P.A.T. Attualmente il lotto D/007 in cui insiste la ditta Fa. Ro. s.r.l. vanta ancora un residuo di superficie copribile che viene parzialmente consumato con l'ampliamento richiesto. Rimane solo l'ipotesi di ampliamento a Sud del fabbricato esistente, che sarebbe economicamente meno dispendiosa per la ditta richiedente, in quanto già in suo possesso e disposizione, ma non porterebbe al conseguimento dello sviluppo produttivo aziendale, in quanto ne limiterebbe fortemente la produttività perché' la ditta non può privarsi dell'ampio spazio di manovra interno al lotto, posto a Sud del fabbricato produttivo esistente. Inoltre, sarebbe troppo ridotto (mq. 730) rispetto alle esigenze aziendali (ampliamento richiesto fuori dalla zona artigianale pari a mq. 1710).

L'ampliamento non può essere realizzato nelle aree a destinazione produttiva non ancora edificate presenti all'interno della zona industriale di Villanova di Camposampiero e nei pressi dell'insediamento, in quanto la logistica svolge un ruolo importantissimo per l'attività artigianale Fa.Ro. e il processo produttivo risulta non frazionabile.

A mero titolo conoscitivo, è il caso di relazionare più dettagliatamente sulla disponibilità di lotti liberi produttivi nel Comune di Villanova di Camposampiero. In particolare:

- il lotto 1 (D1/007) non è in vendita e la ditta Fa. Ro. s.r.l. ha prodotto una dichiarazione del proprietario del lotto (Ancilotto snc) che comunica la non alienazione.
- Il lotto 2 (D1/006) non è in vendita perché la ditta ha richiesto in data 21/07/2021 un permesso di costruire attualmente sospeso a causa dell'approvazione della Variante al P.I. non ancora avvenuta.
- il lotto 3 (D1/008) è in corso di suddivisione a metà; la parte Nord è stata venduta, già da alcuni mesi, (non ancora rogitata), ad una ditta confinante; la parte rimanente Sud dovrebbe essere stata promessa in vendita a terzi; ufficialmente questo ci è stato detto telefonicamente e a breve dovremmo ottenere una dichiarazione della ditta proprietaria (Fratelli Longhin snc) che ci comunica la non alienazione dell'ultima porzione Sud del lotto.

- Il lotto 4 (D1/005) non è in vendita e la ditta Fa. Ro. s.r.l. ha prodotto una dichiarazione del proprietario del lotto (F.G. Insegne) che comunica la non alienazione.
- il lotto 5 (D1/002) è in affitto alla ditta Maier Group che noleggia macchine movimento terra.
- il lotto 6 (D1/009) è oggetto di intervento edilizio ed è troppo grande per le necessità della ditta Fa. Ro. s.r.l., inoltre è troppo distante.
- il lotto 7 (D1/010) è soggetto a piano urbanistico attuativo per cui non immediatamente disponibile, a patto che possa essere in vendita, è troppo grande per la Fa. Ro. s.r.l. ed è troppo distante; inoltre sembra ci siano diatribe tra gli attuali proprietari).

Si allega la planimetria con l'indicazione dei lotti e i dati stereometrici di ogni lotto ante descritto.



Lotto N°	foglio	mappale	Z.T.O.	Proprietà	Disponibilità	Sup. fondiaria	Sup. copribile
						mq	mq
1	10	735, 737, 739	D1/007	Ancilotto Ellenio dei f.lli Ancilotto s.n.c.	Non disponibile	2.409	1.445
2	10	744	D1/006	Pigozzo Danilo e Pigozzo Paolo	Non disponibile	2.565	1.539
3	10	527-parte, 530-parte, 534, 541	D1/008	Fratelli Longhin snc	Non disponibile	2.000	1.200
4	10	508	D1/005	F.G. di Nalesso Gabriele & C. s.a.s.	Non disponibile	2.565	1.539
5	10	562	D1/002	Peron Giovanni di Peron Ferdinando e C. s.a.s.	Non disponibile	2.895	1.737
6	10	390, 391, 647, 649, 652, 654, 655	D1/009	Global Ingross s.p.a.	Non disponibile	32.046	19.228
7	10	141, 364, 365, 366, 367, 368	D1/010	Global Ingross s.p.a. e FINMA società per azioni	Non disponibile	30.588	18.353

Precisiamo che il mancato ampliamento di progetto inciderà negativamente sul potenziamento della produttività dell'azienda e di conseguenza sulle nuove assunzioni di personale che l'azienda intende fare.

Produrrà un danno all'ambiente in quanto continuerà il via vai del traffico aziendale verso gli attuali fornitori.

Il Tecnico.