

studioguidolin

VIA S. PIETRO 3/A

31030 CASTELLO DI GODEGO (TV)

T +39 0423 46 86 38

F +39 0423 76 83 75
info@ggprogettazione.it

30.12.2021

16.05.2022: integrazione cap. 5 e 6

Committente: Omp srl, via Cà Leoncino n. 2, Castello di Godego (TV).

Oggetto: Ampliamento insediamento produttivo OMP SRL sito a Riese Pio X in via Monte Santo n. 29 e 29/A.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1- PREMESSA

L'azienda OMP SRL, con sede amministrativa e commerciale in via Cà Leoncino n. 2 a Castello di Godego (TV), opera nel settore dell'arredamento con la produzione di componenti d'arredo – sedie, sgabelli, tavoli e divani - per gli ambienti domestici, gli uffici, gli spazi ricettivi e collettivi come scuole, musei, auditorium, ecc..

L'azienda produce sia la componentistica, sia il prodotto completo.

La produzione spazia dalla lavorazione dei metalli, alla lavorazione del legno, alla lavorazione della plastica.

L'attività produttiva viene svolta in tre diversi stabilimenti: l'insediamento produttivo di Riese Pio X in via Monte Santo, l'insediamento produttivo di Loria in via delle Fosse e l'insediamento produttivo di Castello di Godego in via Cà Leoncino.

Nell'insediamento produttivo di Riese Pio X, che si sviluppa su un'area di circa 18'000 mq, avviene la produzione della componentistica e del prodotto finito tramite la lavorazione della plastica.

I componenti in plastica possono essere stoccati e successivamente direttamente commercializzati oppure, sempre previo stoccaggio a magazzino, assemblati con i componenti provenienti dagli altri stabilimenti dell'azienda; il prodotto finito così realizzato viene quindi stoccato in attesa di spedizione.

Come illustrato nella Relazione tecnica illustrativa delle motivazioni aziendali, l'azienda ha necessità di ampliare l'insediamento produttivo di Riese Pio X per realizzare nuovi spazi adibiti a stoccaggio, assemblaggio e confezionamento, spedizioni con area di carico e scarico, oltre a locali di servizio per il personale e a locali tecnici.

In relazione a tale necessità si propone l'ampliamento dell'attuale insediamento produttivo tramite la costruzione di un nuovo fabbricato industriale sull'adiacente area agricola di proprietà, area sulla quale il Piano di Assetto del Territorio indica una linea preferenziale di sviluppo insediativo a destinazione produttiva con l'obiettivo di limitare la diffusione delle zone produttive nelle rimanenti parti del territorio comunale.

L'insediamento produttivo si trova infatti all'interno della Lottizzazione Ballegante, l'area produttiva principale indicata dagli strumenti urbanistici per il Comune di Riese Pio X.

Considerato che, sebbene in conformità agli indirizzi del PAT per lo sviluppo insediativo produttivo, l'intervento edilizio in progetto ricade su area agricola e non risulta quindi conforme allo strumento urbanistico generale, si richiede di attuare la procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012, con i chiarimenti e le precisazioni contenute nella DGR n. 2045/2013 e relativi allegati.

Il layout di produzione attuale e quello di progetto è rappresentato nello specifico elaborato grafico.

2- INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO SUAP

L'ambito di intervento interessato dalla procedura SUAP è sito a Riese Pio X in via Monte Santo ed è costituito dalle aree così identificate al Catasto Terreni:

Comune di Riese Pio X, Foglio 5, p.lle 524, 525, 99, 100, 118, 355 (parte), 358 (parte) e 419.

Da rilievo topografico la superficie reale dell'ambito di intervento SUAP è di mq 31'829.

La proprietà delle aree è la seguente:

- proprietà OMP SRL per le particelle 524, 525, 99, 100, 118, 355 e 358;
- proprietà IMMOBILIARE TREPI SRL per la particella 419, trattasi dell'insediamento produttivo esistente concesso in locazione alla società OMP SRL.

3- VINCOLI URBANISTICI E VINCOLI PER SOTTOSERVIZI E/O INFRASTRUTTURE

La Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del PAT comprende una porzione di circa mq 3'700 dell'ambito di intervento SUAP in zona di protezione speciale Prai de' Godego; si evidenzia che tale porzione di area ricade all'interno della zona produttiva D1/008.

Lo stesso elaborato del PAT indica che l'area è attraversata da una condotta consorziale di adduzione irrigua in pressione con diametri superiori ai 300 mm.

E' inoltre presente una servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo a favore di ENEL SPA e, in prossimità del confine nord del lotto oggetto dell'ampliamento, è presente una condotta idrica ATS con relativa servitù.

Sarà quindi richiesto il parere e/o l'autorizzazione degli Enti gestori in merito alle opere previste in progetto.

4- LEGITTIMITA' EDILIZIA E PARAMETRI URBANISTICI DEL FABBRICATO ESISTENTE

Il fabbricato industriale esistente è stato costruito a seguito della Concessione n. 35 del 29.05.1998 e della Concessione n. 35/A del 06.10.1999.

A completamento dei lavori è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 99/97 del 06.05.2004.

Successivamente in data 03.05.2012 è stata depositata una SCIA per la fusione delle due unità produttive, in precedenza autorizzate, in una unica attività produttiva.

E' quindi stato rilasciato il certificato di agibilità n. 99/97A del 29.08.2012.

Lo stato attuale del fabbricato e del lotto è rappresentato nelle tavole 2, 8, 9 e 10.

Il fabbricato risulta essere posizionato a regolare distanza dalla strada e dai confini nel rispetto di quanto autorizzato; si precisa che il rilievo ha evidenziato che i confini est ed ovest hanno una leggera diversa inclinazione rispetto a quanto rappresentato nella planimetria autorizzata ma corrispondono relativamente agli spigoli nord-ovest e sud-est del fabbricato.

Le modifiche che sono state apportate al fabbricato durante l'esecuzione dei lavori rispetto allo stato autorizzato sono evidenziate nella tavola 11.

La variazione dei parametri edilizi e urbanistici e delle opere interne come evidenziata risulta essere contenuta entro i limiti previsti all'articolo 34-bis del DPR 380/2001.

Per quanto riguarda la superficie coperta passata da 7'651 mq a 7'673 mq, questa risulta essere inferiore alla superficie massima realizzabile sul lotto all'epoca di costruzione che era pari a 7'675 mq.

Si precisa che attualmente la superficie fondiaria che ricade in zona produttiva D1/008 consentirebbe la realizzazione di una maggiore superficie coperta.

Con riferimento allo schema grafico "Allegato 1" la superficie coperta viene così determinata:

$(156.47 \times 45.50) + (56.30 \times 6.40) + (30.65 \times 4.20) + (3.90 \times 3.50) + (17.22 \times 3.77) = \text{mq } 7687,$

a detrarre cm 20 alle murature zona uffici-servizi ai sensi L.R. 21/1996: $(56.30 + 6.20 + 6.20) \times 0.20 = \text{mq } 13.74,$

superficie coperta risultante: $7687 - 13.74 = \text{mq } 7673.26 < \text{mq } 7675.$

5- PARAMETRI URBANISTICI DELL'INTERVENTO EDILIZIO IN ZONA D1/008-SUAP

Con la variante urbanistica richiesta l'area di intervento edilizio viene classificata come zona produttiva D1/008-SUAP.

Per i parametri urbanistici si fa riferimento all'art. 23 delle N.T.O. del P.I. con le deroghe specifiche del progetto.

- superficie fondiaria del lotto (SF): mq 14'184.

- superficie coperta del nuovo fabbricato: mq 7'628.

Con riferimento allo schema grafico "Allegato 1" la superficie coperta è così determinata:

$$(81.40 \times 71.40) + (30.03 \times 17.40) / 2 + (28.98 \times 19.09) / 2 + 16.00 \times (28.98 + 36.98) / 2 + (80.00 \times 5.00) + (21.00 \times 7.00) - (5.50 \times 2.75) / 2 + (16.00 \times 13.20) = \text{mq } 7'628.$$

- indice di edificabilità fondiaria (IF): $7628 / 14184 = 0.538 \text{ mq/mq} < 0.60 \text{ mq/mq}$ ammesso sull'area.
- superficie coperta residua attuabile con nuovo procedimento di Sportello Unico / variante al P.I.: $(14184 \times 0.60 - 7628) = \text{mq } 882$
- altezza dell'edificio: m 11.60.

L'altezza del nuovo edificio è calcolata dalla quota del terreno posto in aderenza all'edificio fino alla sommità delle strutture perimetrali ed è così determinata: $(11.70 - 0.10) = \text{m } 11.60$, in deroga a quanto ammesso dall'art. 23 delle N.T.O. del P. I..

- distanza dai confini di proprietà (Dc): la distanza minima del nuovo fabbricato dai confini di proprietà è di m 12.05 > ad H/2 con un minimo di m 5.00 ammesso sull'area.
- distanza dalla strada (Ds): la distanza minima del nuovo fabbricato dalla strada è di m 20.00 > a quanto ammesso all'art. 41 delle N.T.O. del P. I..
- parcheggi privati: mq 775.

La dotazione di parcheggio privato è così determinata: $(65.00 \times 10.00) + (12.50 \times 10.00) = \text{mq } 775$.

Tale quantità è superiore a 1 mq ogni 10 mq di superficie coperta, come prescritto dall'art. 42 delle N.T.O. del P.I.. L'area a parcheggio è stata determinata computando gli stalli e la relativa area di manovra come indicato in planimetria tavola 3.

- standards: la quantità delle aree da destinare a standards, determinata in ragione del 10% della superficie fondiaria, risulta pari a $(14184 \times 10\%) \text{ mq } 1418.40$.

E' prevista la monetizzazione dell'intera superficie.

L'importo di monetizzazione sarà determinato dal Comune in base alle vigenti tabelle comunali e considerando il 50% a verde ed il 50% a parcheggio.

- superfici pavimentate area scoperta.

Le superfici pavimentate nella quantità e nella tipologia sono indicate e illustrate nella planimetria di tavola 3 oltre che nella tavola 7; in particolare la superficie destinata a parcheggio aziendale è pavimentata a masselli di calcestruzzo e diversificata dagli spazi di manovra.

6- INTERVENTO EDILIZIO IN ZONA D1/008

Nell'area già classificata dal P.I. come zona D1/008 l'intervento in progetto prevede di realizzare un piazzale pavimentato e di installare dei manufatti connessi alla prevenzione incendi.

Per tale area si fa riferimento ai parametri stabiliti all'art. 23 delle N.T.O. del P.I. con le deroghe specifiche del progetto.

- superficie fondiaria da P.I. (SF): mq 2118
- indice fondiario (IF): 0.60 mq/mq
- superficie coperta del nuovo fabbricato: mq 50

- standards: la quantità delle aree da destinare a standards, determinata in ragione del 10% della superficie fondiaria, risulta pari a (2118x10%) mq 211.80.

E' prevista la monetizzazione dell'intera superficie.

L'importo di monetizzazione sarà determinato dal Comune in base alle vigenti tabelle comunali e considerando il 50% a verde ed il 50% a parcheggio.

L'altezza dei manufatti è pari a m 8.00 < m 10.00.

La distanza dai confini è pari a m 8.00 < H/2 con un minimo di m 5.00.

7- PEREQUAZIONE URBANISTICA

Per l'intervento SUAP in variante allo strumento urbanistico generale la vigente normativa urbanistica prescrive, a carico del soggetto promotore, un contributo di perequazione urbanistica da versare al Comune.

Tale contributo sarà riferito alla nuova superficie coperta in progetto e sarà determinato dal Comune secondo i criteri e le modalità di applicazione stabiliti dalle N.T.O. del P.I. vigente.

Per l'intervento sull'area già classificata zona D1/008, che prevede nuova pavimentazione e installazione di manufatti connessi alla prevenzione incendi, sarà determinato dal Comune il relativo contributo se dovuto.

8- ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

L'area di intervento edilizio è già dotata delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, pubblici servizi) realizzate con il piano di lottizzazione Ballegante.

Il fabbricato esistente è allacciato alla rete di fognatura acque nere ed è dotato di utenza acquedotto.

Il progetto prevede per l'ampliamento allacciamenti indipendenti sia per la fognatura nera che per l'acquedotto.

A tal fine è stata redatta la prescritta planimetria e richiesto il parere all'azienda ATS.

9- VALUTAZIONE MICROZONAZIONE SISMICA

Il territorio del Comune di Riese Pio X presenta rischio sismico.

Il Comune è dotato di studio di microzonazione sismica e pertanto non si rende necessaria un'ulteriore valutazione sismica come risulta dall'asseverazione del dott. geologo Livio Sartor.

10- ASPETTO GEOLOGICO E GEOTECNICO

Sono state effettuate le indagini geognostiche nel terreno dove è in progetto l'ampliamento ed è stata redatta la relazione geologica-geotecnica dal dott. geologo Bernardi Marco.

11- VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E SISTEMAZIONE DEL SUOLO

E' prevista la pavimentazione dell'area scoperta destinata alla manovra e allo stazionamento degli automezzi per le spedizioni, ai percorsi degli automezzi e dei carrelli aziendali, allo stoccaggio di materiale, al parcheggio aziendale, previa verifica di compatibilità idraulica.

Il sistema di raccolta, trattamento e dispersione delle acque meteoriche è illustrato e descritto nella relazione e negli elaborati redatti dall'ing. Eros Cavallin.

12- TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

In riferimento alla Legge n. 447/1995 e alle altre normative di settore viene allegata la valutazione previsionale di impatto acustico redatta dal dott. Marco Polesana tecnico competente in acustica ambientale.

13- STUDIO DEL VERDE E MITIGAZIONE DELL'INTERVENTO

Sono state progettate le aree a verde e la piantumazione del lotto con l'obiettivo di compiere un'adeguata mitigazione e far risultare l'intervento di ampliamento un tutt'uno con l'esistente.

Lungo il confine nord del lotto oggetto di ampliamento non è prevista alcuna alberatura in quanto è presente una condotta principale dell'acquedotto con relativa fascia di rispetto.

Tale studio è illustrato nell'elaborato grafico tavola 7 e descritto nella relazione del dott. biologo Marco Squizzato.

14- BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il nuovo fabbricato prevede l'accessibilità per il settore produttivo e di parte dei servizi igienici.

Inoltre sono fruibili gli spogliatoi e il locale destinato alla conservazione e alla consumazione degli alimenti.

Anche gli spazi esterni sono accessibili e sono stati riservati gli stalli per le persone disabili.

15- LINEE VITA – LAVORI IN QUOTA

Nel progetto sono previste le misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza come indicato nella specifica relazione tecnica e negli elaborati redatti dall'arch. Simone Bordignon.

16- L'IMPIANTISTICA

Gli impianti tecnici sono stati progettati secondo le normative di settore dal P.I. Silvano Parisotto e dall'ing. Alessandro Calzamatta.

Nella progettazione si è privilegiato l'uso di energia da fonti rinnovabili e sono state adottate soluzioni per ridurre le emissioni in atmosfera.

E' stato valutato il rischio da scariche di origine atmosferica ed è stata verificata l'illuminazione artificiale degli ambienti interni.

Il progetto dell'illuminazione delle aree esterne avviene nel rispetto della verifica dell'inquinamento luminoso della volta celeste.

Sulla copertura sarà collocato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia da fonti rinnovabili. I pannelli fotovoltaici sono posti in aderenza agli shed e non sono visibili dal basso in quanto il progetto prevede per i pannelli perimetrali una adeguata altezza oltre l'estradosso della copertura.

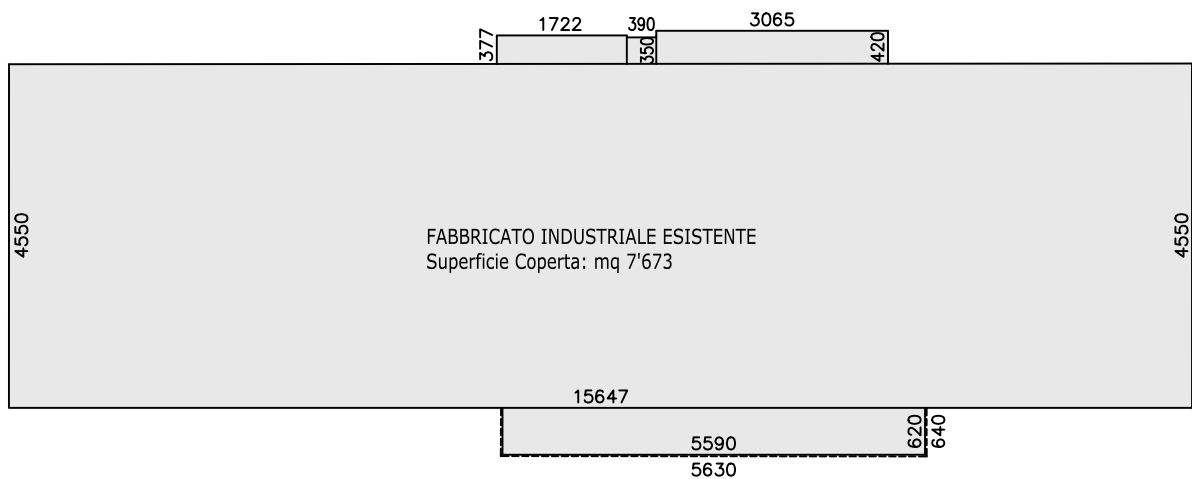
Nel progetto è inoltre previsto il punto di ricarica per i veicoli elettrici ed è inserita la predisposizione per ulteriori postazioni di ricarica.

Gli elaborati relativi all'impiantistica costituiscono parte integrante del progetto.

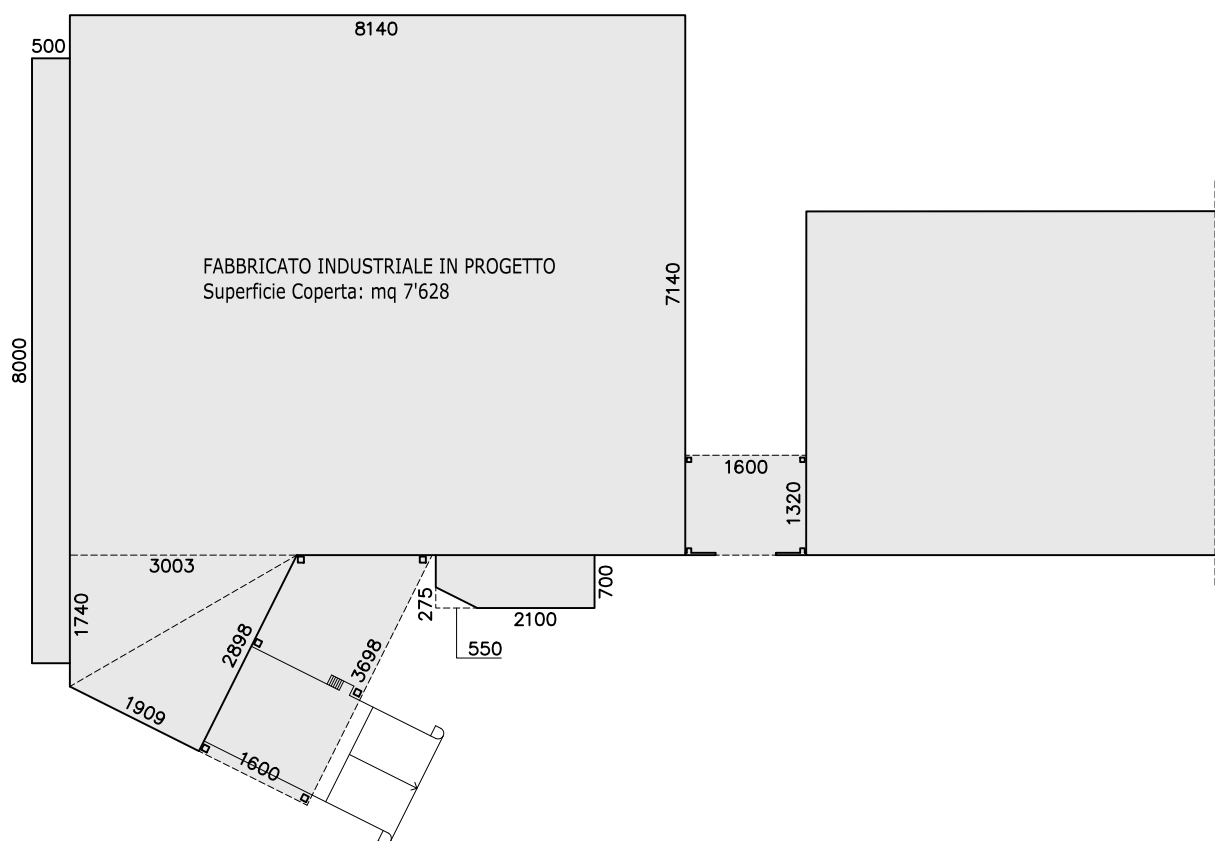
17- PREVENZIONE INCENDI

Per l'intervento edilizio in progetto verrà presentata istanza di Valutazione Progetto al Comando VV.F. di Treviso dal P.I. Silvano Parisotto, tecnico iscritto alle liste speciali del Ministero dell'Interno.

Arch. Nicola Guidolin



Schema grafico superficie coperta fabbricato esistente



Schema grafico superficie coperta fabbricato in progetto