

## Allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fontaniva

### RELAZIONE TECNICA

#### Premessa

Lo scrivente ing. Paolo Barin, è stato incaricato dalla società Meneghetti Renato & C. s.n.c. e dai signori Meneghetti Renato e Anselmi Elda Maria, quali committenti, di redigere un progetto per l'ampliamento del compendio immobiliare ad uso artigianale e commerciale di loro proprietà, posto Fontaniva in via Tito Livio.

L'attività svolta all'interno dell'insediamento artigianale e commerciale, consiste:

- nella produzione di scope in fibra naturale di alta qualità e pregio, che ha impegnato la famiglia Meneghetti per più generazioni;
- nella commercializzazione di prodotti per la pulizia, l'igiene e la sicurezza, sia all'ingrosso che al dettaglio, che ha permesso, successivamente al 1990, l'evoluzione dell'azienda, con il coinvolgimento dell'intera famiglia e l'assunzione di alcuni operai e impiegati.

La richiesta di ampliamento, come espressamente previsto dal D.P.R. 166/2010 e s.m.i., viene presentata a mezzo dello Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) di Fontaniva.

L'area in esame ricade in ambito vincolato ai sensi della Legge 431/1985 (c.d. Galasso) e dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

#### Descrizione del sito

Trattasi di un'area posta a Fontaniva, cui si accede da via Tito Livio a mezzo di una strada privata, identificata nel Catasto dei Terreni al foglio 9, mappali 258 di proprietà Meneghetti Renato e Anselmi Elda Maria, mappali 259-1150 di proprietà Meneghetti Renato & C. s.n.c.; la strada privata è identificata dal mappale 527 di proprietà Meneghetti Renato e Anselmi Elda Maria.

I due edifici che vi insistono, indicati nelle planimetrie come fabbricati "A" e "B", sono stati oggetto di interventi edilizi, da ultimo con i seguenti titoli:

#### fabbricato B – laboratorio artigianale

- ✓ Concessione Edilizia n. 85/99 del 13/04/2000, per lavori di *ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato artigianale*;
- ✓ Concessione Edilizia n. 95/2000 del 29/11/2000, per lavori di *variante in corso d'opera alla C.E. 85/99*;
- ✓ Permesso di Costruire n. 108/2005 del 06/02/2006, per lavori di *costruzione di una pensilina*.

fabbricato A – edificio residenziale/commerciale

- ✓ Concessione Edilizia n. 120/2002 del 28/05/2003, per lavori di *ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato residenziale e commerciale*;
- ✓ Concessione Edilizia n. 144/2003 dell'11/12/2003, per lavori di *variante in corso d'opera alla C.E. 120/2002*.

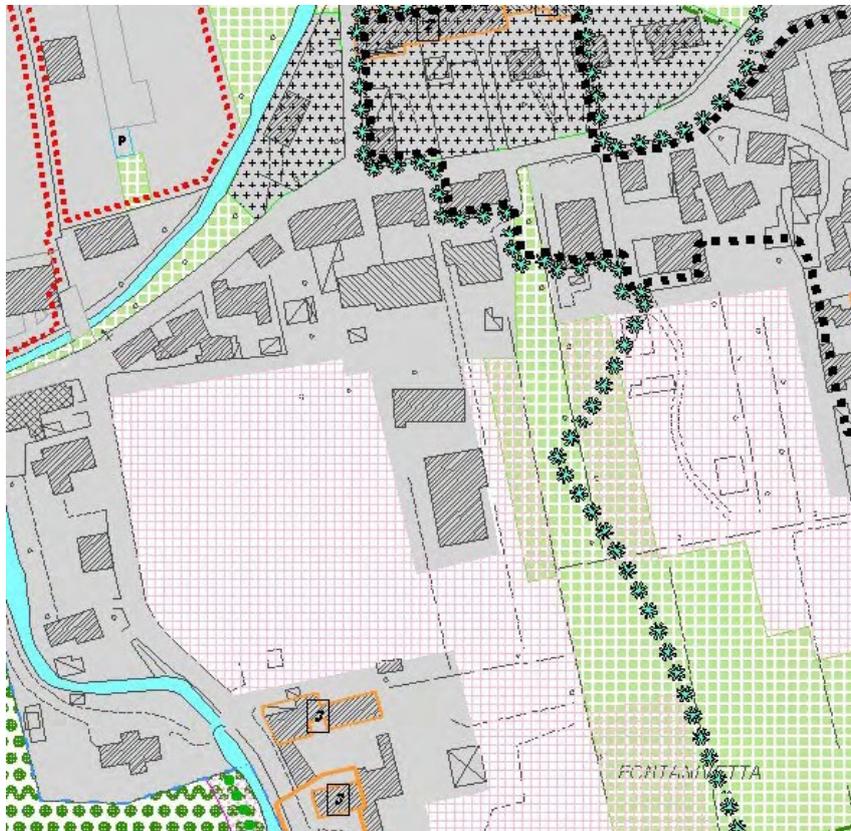
I manufatti provvisori rappresentati nelle planimetrie e nella documentazione fotografica sono stati autorizzati dal Comune di Fontaniva quali “manufatti provvisori a carattere temporaneo” fino alla fine del 2005.

La loro rimozione è garantita da polizze fideiussorie per un importo complessivo di € 15.493,71 tutt'ora attive, in quanto viene regolarmente pagato il premio per il rinnovo delle stesse, dato che i suddetti manufatti, costituiti da:

- A. una tettoia con copertura in pannelli di lamiera e tamponata sul lato ovest, autorizzata inizialmente con provvedimento prot. 3537/2003 dell'11.04.2003;
- B. quattro box/container in lamiera di acciaio, autorizzati inizialmente con provvedimento prot. 7349/2003 del 16/06/2003;
- C. alcuni telai in ferro montati su ruote e collegati a soffietto con una copertura/rivestimento in tela ignifuga, autorizzata inizialmente con provvedimento prot. 10451/2003 del 09/09/2003;

non sono ancora stati rimossi.

Il Piano degli Interventi individua l'area interessata come “*aree ad urbanizzazione consolidata di PATI*”, la cui edificabilità è regolamentata dall'articolo 28 e seguenti delle Norme Tecniche Operative.



estratto del Piano degli Interventi - vigente

dott. Paolo Barin ingegnere

35014 Fontaniva (Pd) via G. Marconi n. 72/1 - ☎ 049-5940921 e-mail: barin.ing@libero.it

Il Piano degli Interventi è stato oggetto di recente di una variante (variante n. 5 al 2° piano degli interventi) che risulta adottata.

Le modifiche apportate non influiscono sulla proposta di progettuale.



estratto del Piano degli Interventi - adottato

Nel territorio circostante non sono presenti edifici storici di pregio e le caratteristiche architettoniche legate alla cultura rurale di un tempo sono state mantenute solo marginalmente negli anni.

Il vincolo paesaggistico è generato dalla roggia Molina, come si può evincere dall'estratto del Piano degli Interventi sopra riportato, che però non risulta visibile dal compendio immobiliare oggetto d'intervento, in quanto coperta da una quinta di fabbricati esistenti.

## Normativa di Piano

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale, si attua attraverso il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) approvato dalla Conferenza dei Servizi – Venezia 27 maggio 2009 e ratificato con D.G.R. n. 2895 del 29/09/2009 (B.U.R. n. 86 del 20.10.2009) e Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, conformemente alle disposizioni dell'art. 17 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. *“individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del*

c.f. BRN PLA 57R16 D679Q p.iva 02037400286

Ordine degli Ingegneri di Padova n° 2033 - Elenco D.M. 25.3.1985 n° PD2033I290 - Elenco collaudatori n° 152

dott. Paolo Barin ingegnere

35014 Fontaniva (Pd) via G. Marconi n. 72/1 - ☎ 049-5940921 e-mail: barin.ing@libero.it

*territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”.*

Il Piano degli Interventi, come già detto, individua l'area come “*aree ad urbanizzazione consolidata di PATI*”, la cui edificabilità è regolamentata dall'articolo 28 delle Norme Tecniche Operative, che permette interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento di edifici ricadenti all'interno dell'ambito.

Considerato che l'intervento edilizio di progetto non è conforme allo strumento urbanistico vigente, l'istanza di ampliamento viene presentata facendo ricorso all'**art. 4** - “*Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale*” della **L.R. 55/2012** – “*Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante*”.

## **Progetto**

L'intervento in progetto, denominato *ampliamento di un'attività artigianale e commerciale esistente* ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, si rende necessario per sviluppare e potenziare l'attività commerciale, che oltre al punto vendita in loco, si è evoluta con il commercio *on-line*, per cui è necessario un magazzino per lo stoccaggio degli articoli (sono oltre 7.000 quelli presenti a catalogo) che devono essere in pronta consegna se si vuole (almeno) mantenere e conservare la posizione commerciale assunta.

La soluzione progettuale proposta è di fatto suddivisa in due parti ben distinte, la prima di tipo urbanistico (tavole da 1 a 4) e la seconda di tipo edilizio (tavole da 5 a 8).

La **parte urbanistica** si sviluppa sull'area contermina a ovest, individuata da porzione dei mappali 253-256-393-257 del foglio 9, di proprietà dei signori Birollo Elio, Birollo Antonio, Birollo Lucio e Parolin Zita, che hanno sottoscritto una promessa di vendita con la ditta Meneghetti Renato & C. s.n.c. per quest'area, che sarà perfezionata con l'atto notarile di compravendita prima del rilascio del titolo edilizio richiesto.

Trattasi di lavori di urbanizzazione, finalizzati alla realizzazione di una viabilità che permetta di servire la futura area di espansione posta in fregio alla stessa ed il compendio immobiliare sede dell'attività della ditta Meneghetti Renato & C. s.n.c. oggetto della richiesta di ampliamento, direttamente da via Molino.

Le opere di urbanizzazione comprenderanno anche le aree a servizi (verde e parcheggio) per un intervento residenziale sull'area indicata come “futuro P.d.L.” e per l'ampliamento oggetto della presente richiesta.

La nuova viabilità si innesta con una intersezione a trombetta su via Molino ed ha una larghezza complessiva di m 8,00 di cui m 6,50 per la sede stradale con carreggiate di m 2,75 e banchine di m 0,50 e marciapiede di m 1,50 sul lato nord, dove sono previsti i futuri lotti.

La nuova strada termina a ridosso dell'attività esistente della ditta Meneghetti Renato & C. s.n.c., formando un parcheggio su cui è previsto un *cul de sac* e un'area a verde;

c.f. BRN PLA 57R16 D679Q p.iva 02037400286

Ordine degli Ingegneri di Padova n° 2033 - Elenco D.M. 25.3.1985 n° PD2033I290 - Elenco collaudatori n° 152

quest'ultima avrà anche la funzione di costituire una quinta arborea di protezione e rispetto delle aree contermini.

L'attività esistente usufruisce dei servizi a rete che si staccano da via Tito Livio e raggiungono i fabbricati esistenti attraverso la strada privata.

L'ampliamento è di fatto già dotato dei servizi a rete (fognature, acqua, gas, telefono ed energia elettrica) per cui la nuova viabilità e l'area a parcheggio saranno dotate di una rete di raccolta e smaltimento delle acque piovane e dell'illuminazione pubblica, ma non degli altri sottoservizi, in quanto il "futuro P.d.L." non sarà sviluppato a breve termine.

La **parte edilizia** comporta *in primis* la rimozione dei "manufatti provvisori a carattere temporaneo" e poi l'ampliamento del fabbricato "B" mediante la realizzazione di un portico/tettoia e di un magazzino (rappresentati sulla tavola n. 7 con i locali n. 1 e 6), sviluppati su una superficie coperta di mq 819 circa su un piano fuori terra.

La nuova costruzione avrà le stesse caratteristiche del fabbricato che viene ampliato e sarà realizzata con una struttura portante in ferro, muratura di tamponamento in laterizio e copertura a due falde in pannelli sandwich di lamiera avente colorazione rossa, grondaie e pluviali a sezione circolare, fori con telai color grafite e pareti d'ambito intonacate e tinteggiate con colori chiari, compresi nella gamma del tortora, giallo e rosso.

Gli ampliamenti previsti permetteranno una pulizia urbanistica ed un utilizzo razionale degli spazi, con due corpi di fabbrica ben distinti come funzioni e tipologia costruttiva e aree esterne destinate a parcheggi, spazi di manovra e verde ben delineate e senza sovrapposizioni funzionali.

In ossequio al D.Lgs. 03/03/2011 n. 28, c.d. decreto rinnovabili, entrato in vigore il 31/05/2012, è stata prevista l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, integrati sulla copertura, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento di falda), per la copertura dei consumi di elettricità. La potenza elettrica, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = 1 / K \times S$$

dove S è la superficie in pianta dell'edificio, corrispondente a m<sup>2</sup> 819 e K è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kW) che assume il valore 50 quando la richiesta del titolo edilizio è presentata dopo il 01/01/2018, per cui, avremo:

$$P = 1 / 50 \text{ m}^2/\text{kW} \times 819 \text{ m}^2 = 16,38 \text{ kW}$$

Il progetto prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici in silicio policristallino su 3 batterie da 19 pannelli ciascuna, per una potenza complessiva di 17,10 kW, a fronte di un minimo di 16,38 kW richiesti dalla normativa.

La costruzione dell'ampliamento, ricordando che l'intervento ricade in "*aree ad urbanizzazione consolidata di PATI*", trasforma una parte di territorio e gli interventi di mitigazione ambientale in progetto tendono alla riduzione degli effetti; la fase di esercizio, comporta un miglioramento del quadro paesaggistico, che ad oggi risulta molto compromesso, con l'eliminazione di tutti i "manufatti provvisori a carattere temporaneo".

La trasformazione del sito creerà lievi modificazioni al suolo, al territorio e al paesaggio, ma con interventi di mitigazione che renderanno l'intervento compatibile con le componenti ambientali; non introdurrà interazioni con la flora e la fauna suscettibili di svolgere potenzialmente un'azione alterante equilibri, peraltro nel caso già alterati in passato dall'uso che veniva fatto dell'area, e infine, non modificherà l'equilibrio dell'assetto economico e sociale.

L'unico lato lontanamente visibile dalla strada comunale (via Molino) risulta già mascherato da una siepe di pianta autoctone, che verrà mantenuta e potenziata.

Da quanto sopra relazionato, appare chiaro come pur dovendosi mutare in maniera limitata il territorio, il paesaggio e l'ambiente su scala locale, l'intervento verrà realizzato con attenzione e massimo rispetto dell'ambiente nella sua globalità, andando a completare e regolarizzare un aggregato di tipo residenziale/commerciale/artigianale esistente in modo coerente per tipologia, ricordando infine che il P.A.T.I. è stato definitivamente approvato in conformità alle disposizioni del P.T.C.P. e del P.T.R.C. con valenza paesaggistica e quindi la proposta progettuale risulta compatibile e conforme alla pianificazione sovraordinata.

I *parametri edilizi* sono riportati in dettaglio nella tavole n. 1 per la parte urbanistica e nella tavola n. 5 per la parte edilizia.

I parametri edilizi principali sono i seguenti:

edificio A:	superficie commerciale esistente (lorda di pavimento)	= mq	235,77
edificio B:	superficie artigianale esistente (lorda di pavimento)	= mq	501,67
edificio B:	superficie commerciale di progetto (lorda di pavimento)	= mq	819,09
<b>TOTALE</b>	superficie artigianale e commerciale (lorda di pavimento)	= mq	<b>1556,53</b>

## Opere di mitigazione

La soluzione progettuale proposta è quella che determina i minori problemi di compatibilità paesaggistica, considerato che l'ampliamento è praticamente non visibile dalla viabilità pubblica (via Tito Livio e via Molino).

Sono previste opere di mitigazione tendenti a contrastare l'impatto della nuova costruzione in una logica di riqualificazione ambientale, consistenti:

- ✓ nella messa a dimora di piante autoctone da ornamento, completando i lati ovest e sud del lotto, in modo da ridurre l'impatto visivo dell'opera percepibile solamente in un tratto di via Molino, che tra l'altro ha il piano viabile ad una quota inferiore di oltre un metro rispetto al piano campagna dell'area d'intervento.

Fontaniva, aprile 2019

Il tecnico incaricato  
ing. Paolo Barin  
*firma digitale*