

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI CITTADELLA

■

Ing. EDI MORANDINVia S. Caterina da Siena, 13 - Cittadella (Pd)
Tel. e Fax 049.9403823, email: edimor@mediacity.it

Progetto:

**AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE ESISTENTE
AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 55/2012**

Il committente:

SILAF S.R.L.

Contenuto:

- RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA



Progettista:

Ing. EDI MORANDIN
Geom. LUIGINO ANTONIACOMI

Allegato n.:

A.1

Collaboratori:

Revisione n.:

Data:

OTTOBRE 2022

Scala:

1:500

File:

2021_52_All_A.1. pdf



Committente: SILAF SRL	Ampliamento di un fabbricato artigianale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012 RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA	File: 2021_52_Relazione_tec_ descrittiva__R1.doc Pagina 1 di 7
----------------------------------	---	---

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RIFERIMENTO NORMATIVO	2
3. UBICAZIONE, DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI, DELLE SCELTE PROGETTUALI	2
4. ASPETTI URBANISTICI E INSERIMENTO DELL'INTERVENTO SUL TERRITORIO.....	3
5. ANALISI DEGLI ASPETTI TOPOGRAFICI, GEOLOGICI, IDROLOGICI, DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE	4
6. FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI E PRESENZA DI VINCOLI	4
7. CONFORMITA' DELLA VIABILITA' E DEGLI ACCESSI ALLE NORME DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA E RELATIVO REGOLAMENTO DI ESECUZIONE	4
8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	5
9. DATI METRICI ED INDICI URBANISTICI.....	6
10. VISURA CATASTALE	7

Committente: SILAF SRL	Ampliamento di un fabbricato artigianale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012 RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA	File: 2021_52_Relazione_tec_ descrittiva__R1.doc Pagina 2 di 7
----------------------------------	---	---

PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di descrivere le caratteristiche principali dell'intervento edilizio consistente nell' *"Ampliamento di un fabbricato artigianale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012"*.

Il committente proponente l'intervento edilizio è la società SILAF SRL, con sede a Cittadella (Pd) in via Don G. Lago n., in qualità di proprietaria degli immobili.

L'intervento edilizio di progetto interessa l'edificio esistente e la relativa area pertinenziale sita in Comune di Cittadella sul terreno censito al NCT Fg. 17, mappale 233. L'attività svolta dall'azienda consiste principalmente in lavori eseguiti conto terzi di natura prevalentemente para-agricola, ma con codice Ateco artigianale; i mezzi usati per l'attività consistono in mezzi ed attrezzature quali trattori, escavatori, spaccasassi, mietitrebbie, mezzi per lo sfalcio, rimorchi di varia tipologia, aratri, frese, livellatrici, erpici e quant'altro.

La necessità di tale istanza è conseguente ad una esigenza logistico-organizzativa per il ricovero delle attrezzature e macchinari aziendali, che attualmente per mancanza di spazi costringe l'azienda a ricorrere a ricoveri in siti temporanei, privi di copertura e protezione, comportando inevitabili maggiori deperimenti delle attrezzature stesse oltre che ad esporle a rischi di danneggiamento e/o furti. A tale aspetto inoltre deve essere sommata la maggiore efficienza aziendale conseguente alla gestione organizzata che consente di raggruppare in un unico sito il ricovero di tutte le attrezzature. Per soddisfare tale necessità è stata redatta una soluzione progettuale che prevede l'ampliamento del fabbricato artigianale esistente mediante la realizzazione di una nuova porzione a ovest dell'edificio esistente. Tale ampliamento presenta dimensioni massime in pianta pari a 17.85x15.32m. Si prevede inoltre l'estensione del piazzale esistente lungo il perimetro del fabbricato e l'installazione di una pesa lungo il lato nord del lotto.

1. RIFERIMENTO NORMATIVO

Considerato che l'intervento edilizio di progetto non è conforme allo strumento urbanistico vigente, l'istanza di ampliamento viene presentata facendo ricorso all'**art. 3** - *"Interventi di edilizia produttiva in deroga 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"*, conformemente anche al parere preventivo espresso dall'ufficio tecnico del Comune di Cittadella rig. Prot. n. 2021/20129 del 21/06/2021 che si allega in calce alla presente relazione.

2. UBICAZIONE, DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI, DELLE SCELTE PROGETTUALI

La zona interessata dalla realizzazione dell'ampliamento dell'edificio ad uso artigianale è situata in Comune di Cittadella, località Laghi, e dista circa 2,90 Km dal centro di Cittadella in direzione nord-ovest. L'area di

Committente: SILAF SRL	Ampliamento di un fabbricato artigianale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012 RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA	File: 2021_52_Relazione_tec_ descrittiva__R1.doc Pagina 3 di 7
----------------------------------	---	---

proprietà presenta una superficie territoriale di 8285 m² ed attualmente presenta in gran parte destinazione agricola, coltivata prevalentemente a seminativo, ed in parte destinata ad area pertinenziale dell'edificio artigianale esistente.

L'insediamento esistente e di progetto risulta accessibile dalla strada pubblica via Don G. Lago.

L'attività di progettazione è stata preceduta da numerose indagini tra cui:

- rilievo plano-altimetrico della zona d'intervento;
- ricostruzione dei tracciati dei sottoservizi privati e pubblici e confronto con le planimetrie fornite dai diversi gestori;
- confronto del rilievo con la carta tecnica regionale, con le mappe catastali e con gli strumenti urbanistici vigenti;
- individuazione, in loco, dell'ubicazione della porzione in ampliamento;
- verifica della rete idrografica presente nelle immediate vicinanze.

Nello specifico l'intervento prevede la realizzazione delle seguenti costruzioni:

- ampliamento del corpo di fabbrica principale mediante la realizzazione di una nuova porzione a ovest dell'edificio esistente. Tale ampliamento presenta dimensioni massime in pianta pari a 17.85x15.32m e sarà realizzata con struttura in c.a. prefabbricata analoga alle strutture esistenti.

Per quanto concerne le aree esterne pertinentziali si prevede la realizzazione di un marciapiede perimetrale al fabbricato che sarà completamente pavimentato e l'estensione del piazzale esistente in ghiaio lungo il perimetro del fabbricato che sarà adibito ad aree a parcheggio e spazio di manovra. Si precisa che una parte delle aree esterne sarà vincolata ad uso pubblico nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente. Lungo il lato nord del lotto si prevede l'installazione di una pesa funzionale all'attività artigianale che andrà ad insediarsi.

3. ASPETTI URBANISTICI E INSERIMENTO DELL'INTERVENTO SUL TERRITORIO

Dal punto di vista urbanistico l'edificio esistente risulta legittimato in forza di pratica edilizia n. 0802315 e condono edilizio n. CND5230, CILA prot. n. 19515 del 22.06.2016.

Per quanto concerne l'inserimento dell'intervento sul territorio l'area di sedime del fabbricato di progetto, ricadente in territorio Comunale di Cittadella, risulta essere classificata dal P.I. vigente in parte come Z.T.O. "Agricola Totalmente compresa in Area ad Edificazione Diffusa" come attestato dal certificato di destinazione urbanistica R.E.D. n. 106 del 07 agosto 2020.

L'area inoltre non risulta interessata da vincoli di pianificazione e/o ambientali.

Non essendo l'intervento di progetto conforme allo strumento urbanistico vigente, si ricorre all'art. 3 della L.R. 55/2012 che disciplina gli "Interventi di edilizia produttiva in deroga allo strumento urbanistico generale".

Committente: SILAF SRL	Ampliamento di un fabbricato artigianale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012 RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA	File: 2021_52_Relazione_tec_ descrittiva__R1.doc Pagina 4 di 7
----------------------------------	---	---

4. ANALISI DEGLI ASPETTI TOPOGRAFICI, GEOLOGICI, IDROLOGICI, DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

La realizzazione dell'opera in progetto prevede l'ampliamento di un fabbricato artigianale esistente in Comune di Cittadella.

Preliminarmente è stato eseguito un rilievo plano-altimetrico dell'area interessata, rilevando punti di confine, recinzioni esistenti, fabbricati esistenti, sottoservizi esistenti, e le quote del terreno attuale e dei fabbricati esistenti al fine di consentire un corretto inquadramento territoriale.

L'area in oggetto presenta terreni pianeggianti con una copertura argilloso limosa a spessore medio di 0.50-0.80 mt, seguita da Ghiaie in matrice sabbioso limosa fino alla profondità di oltre -20 mt dal p.c.

La falda è presente ad una profondità media intorno ai -13,00 - 15,00 m dal piano campagna attuale.

Per quanto concerne l'impatto dell'intervento sul paesaggio, la situazione di progetto rispetto alla situazione esistente non presenta particolari aspetti invasivi, in quanto la nuova porzione di fabbricato sarà eretta in continuità con il fabbricato esistente.

5. FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI E PRESENZA DI VINCOLI

Gli interventi da realizzare non presentano caratteristiche tecniche di particolare complessità o che comportino studi progettuali di complessità particolare.

Per la realizzazione degli stessi si prevede l'approvazione di una deroga urbanistica agli strumenti urbanistici vigenti da attuare in forza dell'art. 3 della L.R. 55/2012.

Dagli strumenti urbanistici vigenti non si rileva la presenza di vincoli.

6. CONFORMITA' DELLA VIABILITA' E DEGLI ACCESSI ALLE NORME DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA E RELATIVO REGOLAMENTO DI ESECUZIONE

La realizzazione delle opere non procurerà particolari problemi per l'utilizzo e la gestione dei servizi esistenti, essendo comunque garantita l'accessibilità e la possibilità di manutenzione delle opere ed impianti esistenti. Nel dettaglio la viabilità esistente a servizio dell'insediamento è rappresentata dalla via pubblica Don G. Lago, che in base al Nuovo Codice della Strada risulta classificabile come una strada locale (tipo F). Tale strada risulta normalmente utilizzata dai veicoli quali autocarri e mezzi agricoli per raggiungere gli insediamenti produttivi nonché i terreni a destinazione agricola presenti nelle immediate vicinanze senza che ciò implichi problematiche di sorta. Considerato poi che:

- l'insediamento oggetto di ampliamento sarà destinato come sede operativa di un'azienda che si occupa di attività svolte conto terzi di tipo para-agricole;
- che i mezzi usati per l'attività consistono in mezzi ed attrezzature quali trattori, escavatori, spaccasassi, mietitrebbie, mezzi per lo sfalcio, rimorchi di varia tipologia, aratri, frese, livellatrici, erpici e analoghi;

Committente: SILAF SRL	Ampliamento di un fabbricato artigianale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012 RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA	File: 2021_52_Relazione_tec_ descrittiva__R1.doc Pagina 5 di 7
----------------------------------	---	---

- che l'ampliamento di progetto si rende necessario esclusivamente per il ricovero delle suddette attrezzature;

si ritiene che la tipologia di traffico indotto dall'insediamento in esame risulta compatibile con le caratteristiche della viabilità esistente.

Per quanto concerne poi gli accessi l'insediamento attuale presenta un accesso a raso dalla via Don G. Lago con una larghezza pari a circa 15 m corrispondente all'intero fronte dell'edificio; la pavimentazione dell'accesso attualmente risulta in ghiaio. La soluzione di progetto prevede in mantenimento dell'accesso esistente apportando le seguenti modifiche allo stesso:

- riduzione della larghezza dell'accesso a 11.40 m;
- traslazione della posizione dell'accesso di 4.50 m a nord rispetto all'esistente;
- realizzazione di pavimentazione asfaltata dell'accesso;
- configurazione dell'accesso tale da garantire uno spazio libero con profondità di oltre 13.00 m che favorisce la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale liberando così la sede stradale.

Considerate le suddette caratteristiche dell'accesso carraio di progetto, che l'intersezione più vicina si trova a circa 50 m più a nord e che le condizioni di visibilità sono buone, ne consegue che l'accesso risulta conforme alle norme di cui al Nuovo codice della strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

7. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Dal punto di visto edilizio l'edificio in ampliamento presenterà tipologia costruttiva analoga a quello esistente. Nel dettaglio sarà così costituito:

- struttura portante in c.a. prefabbricato, composta da fondazioni del tipo a plinto, strutture in elevazione costituite da un insieme di pilastri e travi portanti in c.a.p.;
- copertura con tipologia a tetto con due falde costituita da solaio in c.a.p. ;
- pareti di tamponamento realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p.;
- pavimenti interno in c.a. con finitura al quarzo;
- ricavo delle finestre e aperture necessarie con serramenti in alluminio;
- manto di copertura con tegole tipo coppo;
- lattoneria in alluminio.

Si prevede inoltre in copertura l'installazione di un impianto fotovoltaico avente una potenza pari a 6 Kw nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in termini di dotazione dei nuovi edifici di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per quanto concerne le sistemazioni esterne si prevede la realizzazione di un marciapiede perimetrale dell'edificio di progetto, l'installazione di una pesa interrata lungo il lato nord del confine di proprietà e la pavimentazione in ghiaio drenante per la rimanente area pertinenziale, oltre che al ricavo di una piccola porzione di area verde prospiciente via Don. G. Lago.

Committente: SILAF SRL	Ampliamento di un fabbricato artigianale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012 RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA	File: 2021_52_Relazione_tec_ descrittiva__R1.doc Pagina 6 di 7
----------------------------------	---	---

Si precisa inoltre che è prevista la recinzione dell'intera area di proprietà, già autorizzata con SCIA prot. SUAP: REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0158259 del 16/06/2021.

8. DATI METRICI ED INDICI URBANISTICI

Si riportano di seguito gli indici urbanistici relativi all'intervento edilizio di progetto.

DATI METRICI

<u>SUPERFICIE PERTINENZIALE AMBITO INSEDIAMENTO (mappale 233)</u>	mq	3325,00
<u>SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE</u>	mq	341,94
<u>SUPERFICIE MASSIMA AMPLIABILE (80% esistente – Art. 3 L.R. 55/2012)</u>	mq	273,55
<u>SUPERFICIE COPERTA IN AMPLIAMENTO</u>	mq	273,46 < 273,55
<u>SUPERFICIE COPERTA TOTALE AMPLIATA</u>	mq	615,40
<u>PERCENTUALE SUP. COPERTA EDIFICIO ESISTENTE</u>		10,28 %
<u>PERCENTUALE SUP. COPERTA EDIFICIO IN AMPLIAMENTO</u>		8,22 %
<u>PERCENTUALE SUP. COPERTA TOTALE EDIFICIO AMPLIATO</u>		18,51 %
<u>ALTEZZA MASSIMA DI PROGETTO</u>	m	6,85

STANDARDS

<u>SUPERFICIE PERTINENZIALE FABBRICATO OGGETTO DI AMPLIAMENTO</u>	mq	1477,50
<u>SUPERFICIE COMPLESSIVA A STANDARDS MINIME (20% Sup. pertinenziale ampliamento)</u>	mq	295,50
di cui superficie minima a parcheggio (10%)	=	147,75 mq
di cui superficie minima a parcheggio (10%)	=	147,75 mq
<u>SUPERFICIE A STANDARDS DI PROGETTO</u>		
- Standards a verde (V1+V2)	=	148,23 > 147,75 mq
- Standards a parcheggio (P1+P2)	=	164,85 > 147,75 mq
TOTALE AREE A STANDARDS DI PROGETTO	=	313,08 mq
	mq	313,08 > 295,50 mq