

**OGGETTO: AMPLIAMENTO FABBRICATO PRODUTTIVO AI SENSI DELLA
L.R. 55 DEL 31/12/2012.**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PREMESSE

La presente pratica propone un intervento di edilizia produttiva realizzabile in deroga allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55 del 31 dicembre 2012, soggetto al procedimento unico di cui all'art. 7 del DPR 160/2010, previo parere del Consiglio Comunale, per l'ampliamento dell'attività della ditta Merotto Fiori S.R.L. per un limite massimo di 1.500,00 mq. e comunque inferiore al 80% della superficie coperta esistente.

L'immobile in oggetto insiste su un'area censita all'Agenzia del Territorio della provincia di Treviso al Catasto Terreni - Comune di Sernaglia della Battaglia – Foglio 18° - mappali n° 240-242-698-740-1466-1468 per l'interno e parte dei mappali n° 375-1859-1860 per una superficie complessiva di mq. 14.312. L'area interessata risulta classificata nel vigente P.R.G. come zona "Agricola" – E1s e E3. Proprietario dell'immobile è il Sig. Merotto Claudio nato a Farra di Soligo il 19/05/1957, residente in Sernaglia della Battaglia, frazione di Falzè di Piave, via Borgo Furo n° 62, cod. fiscale MRTCLD57E19D505I.

Il complesso edilizio esistente è costituito da un corpo di fabbrica principale, attualmente utilizzato come laboratorio/magazzino, edificato con regolare autorizzazione C.E. n. 113/86 e 136/87 e successivamente ampliati con C.E. C9600058 del 23/12/1996 e variante C9800140 del 11/11/1998 mentre il piccolo annesso rustico a un piano nel quale vengono alloggiare e conservate le attrezzature per la manutenzione degli spazi esterni quali viabilità, piazzali e aree verdi, edificato in assenza di atto autorizzativo e stato oggetto di condono con pratica edilizia n. E9500072 del 07/01/1998 e successivamente ristrutturato previa la sua completa

demolizione e ricostruzione su altro sedime, lavori autorizzati con pratica edilizia C9700179 del 25/02/199, 8 il tutto reso agibile con Certificato di Agibilità del 02/03/199.

L'intero immobile è attualmente gestito dalla ditta MEROTTO FIORI s.r.l. con sede in Sernaglia della Battaglia, frazione di Falzè di Piave, via Borgo Furo n° 66/A, part. IVA 03075470264 – Numero REA: TV – 21914 che si occupa essenzialmente della commercializzazione di fiori recisi e piante. L'attività che si avvale di 40 dipendenti, consiste nell'acquisto nei mercati italiani ed esteri di fiori recisi e piante ornamentali, la loro commercializzazione e parziale trasformazione, in particolare la trasformazione di fiori recisi in bouquets, e la distribuzione presso i rivenditori del triveneto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DELL'ATTIVITA'

Il complesso edilizio esistente è costituito da un corpo di fabbrica principale, la cui costruzione ha avuto inizio a partire dalla metà degli anni '80, ove si svolge l'attività e da uno secondario definito annesso rustico a un piano di dimensioni in pianta di ml. 10,05 x 6,15 nel quale vengono alloggiare e conservate le attrezzature per la manutenzione degli spazi esterni quali viabilità, piazzali e aree verdi.

Il fabbricato principale per una parte si sviluppa su un piano fuori terra con dimensioni in pianta di ml. (50,10 x 40,00) + (20,90 x 12,00) + (9,30 x 13,55) per una superficie complessiva di mq. 2.380 nel quale si svolge l'attività vera e propria; in tale porzione vi sono le zone a magazzino e celle di conservazione, le zone di movimentazione e di trasformazione ed i servizi per il personale. La porzione ubicata a Nord, che si sviluppa su due piani fuori terra con dimensioni in pianta di ml. 18,40 x 12,00 e superficie coperta di mq. 220, è destinata al piano terra e parte del piano primo agli uffici amministrativi e commerciali dell'azienda con i relativi servizi; nella parte rimanente del piano primo è stato ricavato un alloggio per il custode. Sul lato Sud/Ovest, su una superficie di ml. 9,30 x 26,45 è stata installata una copertura mobile nel complesso non utilizzata per lo scopo a cui era destinata, ovvero copertura per carico e scarico.

Ai fabbricati si accede a Nord dalla strada comunale via Borgo Furo percorrendo una strada privata fino ad un cancello carraio e pedonale. L'area di pertinenza è ben delimitata e recintata, dotata di ampi spazi di parcheggio e di manovra, zone a verde con piante e tappeto erboso. Nel complesso sia i fabbricati che gli spazi esterni sono ben curati ed in buono stato di conservazione.

Le attrezzature in dotazione per lo svolgimento dell'attività sono essenzialmente: oltre agli automezzi per consegna e ritiro merce vi sono le strutture fisse interne quali celle a temperatura e umidità costanti per la conservazione dei prodotti, carrelli elettrici per carico e scarico ed infine, in numero molto elevato, carrelli metallici o in materiale plastico per il trasporto e movimentazione dei prodotti in arrivo o partenza.

L'attività si svolge essenzialmente come qui di seguito descritto:

La merce arriva principalmente con camion frigoriferi tipo bilico contenuta entro ceste/carrelli metallici dotati di ruote o, in quantità minore, entro scatole di cartone su pallet, e vengono scaricati all'esterno con l'uso dei carrelli elevatori elettrici per poi essere spinti a mano all'interno dei locali. Tale attività si svolge generalmente sul lato Ovest del capannone (vedi fig. 1 e 2). Con automezzi più piccoli certa merce in arrivo viene scaricata anche sul lato Est, sempre con carrello elevatore o anche a mano (vedi fig. 8).

I fiori e le piante in arrivo, scaricate e spinte all'interno, vengono controllate, selezionate e avviate in parte ai magazzini/celle divise per categoria e qualità, in parte destinate alla trasformazione, ed in parte già scelte e preparate per la consegna ai clienti.

Vi è infine la fase di preparazione, carico e consegna della merce secondo gli ordini ricevuti ed in base alle richieste dei clienti che vengono a scegliere e ritirare direttamente in azienda. Nel primo caso la merce in uscita viene caricata (vedi fig. 1,2 e 8) su automezzi frigoriferi della ditta per la consegna. Nel secondo caso i clienti rivenditori vengono personalmente, scelgono i prodotti che sono all'interno e li caricano nei propri automezzi, tale attività si svolge essenzialmente all'esterno sul lato Ovest (vedi fig. 6 e 7).

Dall'interno dei locali operativi si accede alla zona uffici abilitata all'espletamento delle pratiche amministrative/commerciali di accettazione e consegna dei prodotti. All'ingresso principale degli uffici, ubicato a Nord della palazzina, si accede direttamente per le normali visite di clienti e fornitori, i quali possono utilizzare gli attigui spazi di parcheggio (vedi fig. 9).

ANALISI DELLE CRITICITA' DEL CICLO PRODUTTIVO

Da una puntuale analisi dell'attività lavorativa sono emersi elementi di disagio e criticità che comportano spreco di risorse, cattive condizioni di lavoro, deterioramento della materia prima e usura precoce dell'attrezzatura di lavoro. Le principali criticità relative al procedimento lavorativo sono:

- *Le operazioni di carico e scarico sul lato Ovest, come sopra descritte, vengono svolte completamente all'esterno quindi con il conseguente disagio, in particolare, in caso di precipitazioni atmosferiche; la movimentazione con carrelli elevatori è poco pratica e presenta qualche rischio a carico degli operatori. Vi è inoltre l'aspetto, non secondario, che la merce, che è deperibile, dovrebbe essere esposta il meno possibile a condizioni di temperatura troppo elevate o troppo basse; ed è la situazione che si verifica dal momento dell'apertura dell'automezzo frigorifero fino al definitivo collocamento dei prodotti all'interno dei locali a temperatura e umidità controllate.*
- *Le attività di carico e scarico sul lato Est che interessano soprattutto i clienti che vengono e ritirare la merce si svolgono esclusivamente all'esterno con le evidenti difficoltà e disagi in caso di maltempo e risultano di scarsa utilità le tende che sono state installate (vedi fig. 6, 7 e 8).*
- *Le attrezzature mobili, in particolare i carrelli metallici, essenziali per la movimentazione e trasporto dei prodotti, per mancanza di spazio interno vengono collocati all'esterno in vari punti, a volte creando una certa difficoltà per la circolazione degli automezzi (vedi fig. 3, 4 e 5); sarebbe importante che almeno una parte di questi carrelli fosse collocata all'interno per una loro più immediata utilizzazione.*
- *Vi è, inoltre, la necessità per alcuni prodotti, in questo caso piante che necessitano di molta illuminazione naturale per una migliore conservazione e crescita, di realizzare un locale climatizzato dotato di pareti e copertura vetrati (tipo serra); attualmente tali piante vengono collocate all'esterno durante il giorno con il conseguente onere della movimentazione.*

INTERVENTO PROPOSTO

Per superare le criticità evidenziate precedentemente in un momento di recessione economica in cui non si prevede alcun aumento di produzione e di personale, l'azienda Merotto Fiori S.r.l. intende eseguire un intervento edilizio atto ad ottimizzare la produzione migliorando la qualità, le condizioni e la sicurezza di lavoro con conseguente diminuzione dei costi di

esercizio. Per raggiungere tale scopo si prevede di procedere ad una razionalizzazione delle lavorazioni tramite un adeguamento degli spazi con l'inserimento di nuovi corpi edilizi localizzati nei punti di maggior criticità mantenendo così invariato l'attuale ciclo produttivo. In particolare gli interventi sono i seguenti:

- *ampliamento sul lato Nord indentificato sugli elaborati grafici con la lettera "A" che collega il corpo principale all'annesso rustico con una dimensione in pianta di ml . 15,60 x 21,25 ed una superficie di mq. 331,50; tale porzione per una parte è utilizzata come portico passante che può essere utilizzata, raramente, come carico/scarico coperto ma per l'altra parte, che è quella principale, è un locale dotato di portali attrezzati e rampe di carico con abbassamenti del piazzale esterno per ottenere una migliore zona di carico e scarico, quindi senza alcuna esposizione della merce alle condizioni esterne e senza l'utilizzo di carrelli elevatori; la merce, principalmente fiori recisi, passa direttamente dal mezzo di trasporto protetto al locale interno condizionato e quindi agli altri locali quali magazzini di conservazione, di esposizione, di lavorazione e di preparazione per consegna;*
- *il corpo di fabbrica in ampliamento sul lato Ovest denominato "B" per una superficie di mq. 772,90 con l'aumento gli spazi magazzino/lavorazione e deposito carrelli; una parte a Nord adibita al carico coperto dei prodotti in uscita per automezzi di media e piccola dimensione, mentre la parte a Sud, previa eliminazione della copertura mobile poco pratica e pressoché inutilizzata, andrà ad aumentare ulteriormente la superficie adibita a magazzino/ laboratorio e deposito carrelli;*
- *il nuovo corpo sul lato Est ed individuato con la lettera "C" di dimensioni in pianta di ml. 10,00 x 25,00 per una superficie coperta di mq. 250,00 con il ricavo di una zona coperta e protetta destinata principalmente alla sosta degli automezzi dei clienti per il ritiro e carico dei prodotti acquistati;*
- *l'ampliamento sul lato Nord ed identificato con la lettera "D", di dimensioni in pianta di ml. 17,20 x 8,00 con superficie coperta di mq. 137,60, per la realizzazione di un locale serra da destinare alla conservazione e lavorazione della piante ornamentali, che con la sistemazione dell'attiguo locale interno "cella climatizzata" diventerà la zona principale per l'esposizione e quindi commercializzare di tali prodotti.*

Gli ampliamenti e le modifiche agli immobili proposti si rendono necessari per superare gli aspetti critici sopra descritti, razionalizzare i luoghi di lavoro e migliorare la qualità e le condizioni in cui operano il personale e la clientela, ottimizzando di conseguenza la produttività con una migliore conservazione dei prodotti e delle attrezzature o comunque evitandone il

deterioramento. Considerando anche la situazione economica del momento non si prevede alcun aumento di produzione in termini di merce consegnata/lavorata quindi nessun aumento di movimentazione mediante automezzi né aumento del personale ma l'obiettivo da raggiungere è quello di ridurre i costi di gestione e di migliorare le condizioni di lavoro con ottimizzazione della produzione e della redditività generale. Non meno importante è il vantaggio dal punto di vista dell'impatto ambientale, in quanto l'intervento è stato concepito in modo da ottenere un unico organismo architettonico omogeneo e non una semplice addizione di elementi spaziali, comunque orientato a soddisfare il più possibile i requisiti di agibilità, fruibilità, sicurezza e benessere dei lavoratori, ma contestualmente elimina le superfetazioni (il copriscopri, tendaggi ecc...) e riduce la rumorosità emessa dall'attività stessa in quanto le lavorazioni verranno quasi completamente svolte all'interno.

I nuovi corpi di fabbrica avranno una struttura portante in pilastri e travi in c.a.p. posti su plinti e bicchieri in c.a. di fondazione con copertura in tegoli prefabbricati e sovrastante manto isolante ed impermeabilizzazione di copertura, pavimentazione piana e ben levigata in massetto di calcestruzzo posto sopra uno strato di ghiaione secco ben costipato, tamponamenti in pannelli in lamiera coibentate (tipo sandwich) con superficie esterna liscia montati su uno zoccolo in c.a. facciavista ed infissi in alluminio verniciato

Le caratteristiche costruttive dell'intervento saranno conformi all'esistente.

Si precisa che la progettazione è avvenuta in conformità alla Circolare d'Igiene Pubblica n. 13 del 01.07.1997 e del D. Lgs. 81/2008 per quanto riguarda i parametri dell'illuminazione ed aereazione, uscite di sicurezza, ecc., in quanto alle disposizioni della Legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Eliminazione delle barriere architettoniche" si è progettato seguendo il criterio dell'adattabilità (la ditta non è soggetta a collocamento obbligatorio), garantendo l'accessibilità del fabbricato (i percorsi esterni sono con pendenza inferiore all'8% e verranno eliminati eventuali dislivelli di soglia superiore ai 2.5 cm.).

La pavimentazione sarà composta da un sottofondo in cemento armato posto su strato di ghiaione secco ben costipato di spessore 50 cm., con superficie liscia tirata al quarzo perfettamente orizzontale (pavimento industriale) mentre la pavimentazione della rampa del portico di passaggio posto a nord sempre con massetto in cemento armato liscio ma con superficie trattata per esterni.

Verranno adeguati i servizi igienici esistenti all'interno del magazzino-laboratorio, previa la loro necessaria riorganizzazione e la completa sostituzione delle finiture, utilizzando gres per i pavimenti e ceramica per rivestimenti con infissi in alluminio o p.v.c.

I nuovi corpi di fabbrica non necessitano di essere riscaldati o comunque climatizzati quindi l'unico impianto previsto è quello elettrico di f.m. e di illuminazione che verrà adeguatamente dimensionato secondo le norme di legge.

Le acque piovane provenienti dalle coperture dei nuovi corpi di fabbrica saranno raccolte in una rete di pozzetti in cemento armato prefabbricati ispezionabili, tubi in p.v.c. e convogliate in pozzi perdenti, mentre le acque provenienti dai piazzali e parti esterne saranno raccolte tramite caditoie e griglie e convogliate in apposito disoleatore e successivamente collegate ai pozzi perdenti.

Oltre agli interventi sopra descritti sono previsti modesti interventi agli spazi esterni quali l'ampliamento dei parcheggi verso Nord per compensare in parte quelli sacrificati per gli ampliamenti edilizi e spostamento verso Nord degli accessi alla proprietà. Le aree a verde non vengono sostanzialmente modificate né saranno eliminate piantumazioni che costituiscono un notevole contorno "verde" degli edifici e sono previsti nuove aiuole e zone a verde con ulteriore piantumazione di essenze arboree tipiche della zona e la delimitazione delle aree destinate a parcheggio, spazio di manovra il tutto a garantire una normale usufruibilità degli spazi.

In relazione al collegamento con la via pubblica per l'accesso e recesso dalla proprietà, premesso che l'intervento in oggetto non prevede alcun incremento dell'attività e conseguentemente del carico viario, si precisa che l'incrocio tra viabilità interna e via Borgo Furo-Bivio è stato oggetto nel tempo di interventi a cura della ditta richiedente anche su altra proprietà per rendere agevole e sicura la manovra ed in particolare come si evince dal rilievo riportato sull'elaborato grafico Tav. 02/09 da un lato è stato realizzato un allargamento previo spostamento della recinzione esistente, mentre dall'altro lato è stato realizzato un muro a protezione del fabbricato posto a ridosso della sede stradale. A completamento degli interventi si è posta la cartellonistica stradale che impone agli avventori dell'attività la svolta a destra e la segnaletica utile e necessaria per rendere tale incrocio sicuro dal punto di vista della viabilità pubblica nonché di quella privata impedendone la svolta a sinistra in uscita e rendendo ben visibili gli ostacoli posti ai bordi della carreggiata. Non è comunque ipotizzabile ulteriori allargamenti della carreggiata e dell'incrocio in quanto si andrebbe a penalizzare oltre modo le proprietà contermini ed inoltre l'eventuale ampliamento non migliorerebbe l'attuale situazione.

CONCLUSIONI

L'intervento così proposto rientra sicuramente nella filosofia della L.R. 55/2012 in quanto permette ad un'azienda vitale di adeguarsi alle nuove esigenze produttive senza dover delocalizzare in tutto o in parte la propria produzione. Infatti l'ampliamento previsto va ad ottimizzare, razionalizzare e rendere più competitiva l'azienda nel mercato. Lo studio dei nuovi inserimenti volumetrici è stato determinato oltre che dalle necessità produttive anche dagli spazi a disposizione che nelle immediate vicinanze del corpo principale hanno un andamento altimetrico pressoché piano. La soluzione architettonica atta ad ottimizzare e razionalizzare il ciclo produttivo, migliorando le condizioni lavorative sia del personale dipendente che degli avventori, non pregiudica l'attuale assetto paesaggistico- ambientale in quanto sono stati presi tutti gli accorgimenti atti a mitigare l'impatto ed in particolare la nuova sagoma con forma semplice e compatta, risultante dalla composizione ordinata dei corpi di fabbrica, è sicuramente migliorativa rispetto all'esistente. La nuova soluzione prospettica con il mascheramento della copertura con corona perimetrale in lamiera, già in parte esistente, oltre ad una forometria semplice e regolare e alla scelta materica delle finiture fanno sì che l'intervento si inserisca in armonica relazione sia con l'ambiente edificato circostante che con il contesto ambientale più ampio;

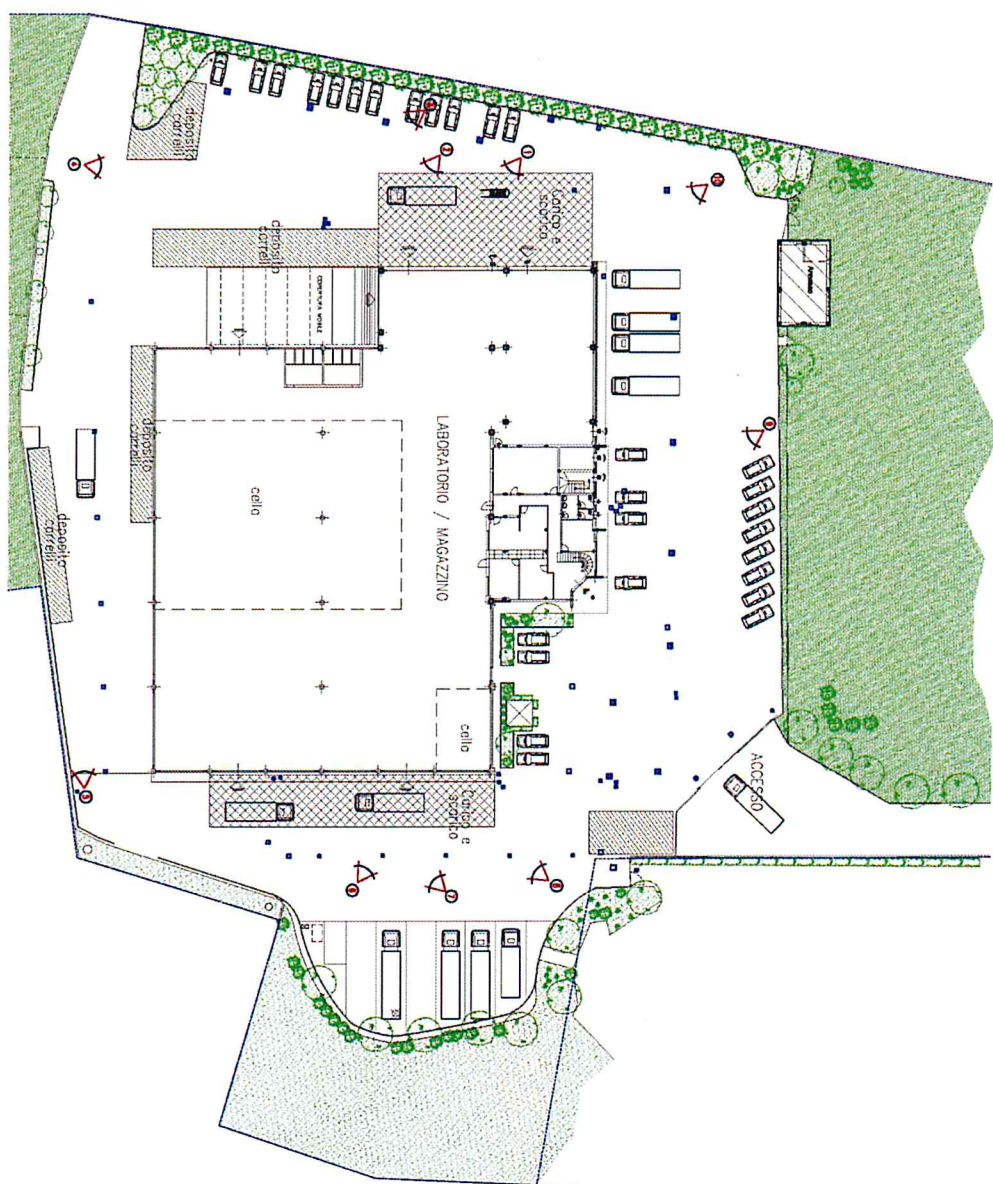
La nuova sistemazione esterna prevede il ricavo di aree a verde con messa a dimora di essenze arboree tipiche dei luoghi e la realizzazione di aree a parcheggio con pavimentazione in grigliato erboso che permettono una ottima permeabilità della superficie, il tutto in modo da adeguare gli standard urbanistici dell'attività e nello stesso tempo ridurre il più possibile l'intervento.

Si precisa infine che l'azienda per le sue caratteristiche non contribuisce negativamente all'impatto ambientale in quanto oltre alle emissioni di rumore risultanti assolutamente trascurabili, non sono previsti emissioni in atmosfera, sversamenti di reflui o produzione di inquinanti di qualsiasi natura.

Allegata documentazione fotografica con planimetria dei con visuali.

IL PROGETTISTA





planimetria con visuali



Fig. 1 – Attività di carico e scarico



Fig. 2 – Attività di carico e scarico



Fig. 3 – Deposito carrelli



Fig. 4 – Deposito carrelli



Fig. 5 – Deposito carrelli



Fig. 6 – Attività di carico e scarico



Fig. 7 – Attività di carico e scarico



Fig. 8 – Attività di carico e scarico



Fig. 9 – Parcheggio zona uffici



Fig. 10 – Parcheggio e Attività di carico e scarico