

Allo **Sportello Unico per l'Edilizia
del Comune di Sernaglia della Battaglia**

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
di iniziativa privata finalizzato per il successivo
ampliamento di un fabbricato artigianale - Stralcio **A2** -
(P.I. artt. 5 - 23 N.T.O.)

ditta proprietaria : ROTOFRESH - ROTOCHEF s.r.l.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Il sottoscritto **BALLIANA Geom. Remo**, quale tecnico incaricato per l'intervento di cui all'oggetto e per conto e nome della ditta proprietaria, relaziona quanto segue :

La ditta **ROTOFRESH - ROTOCHEF s.r.l.** è attualmente ubicata in Sernaglia della Battaglia in via Capigliera 14, su area catastalmente identificata in Comune di Sernaglia della Battaglia Fg. 16 m.n. 37, 203, 354 di totali mq. 13050, dei quali mq. 6160 pertinenti all'attività produttiva.

Urbanisticamente l'area è sita in Zona E2 (ex. attività produttiva da confermare), variata con il Piano degli Interventi Variante n. 1 in Zona Eme (art. 28 N.T.O.).

I fabbricati esistenti a destinazione produttiva, sono stati oggetto dei seguenti atti amministrativi :

- Licenza Edilizia	15.09.1972	n. 1736
- Concessione Edilizia	02.12.1986	n. 2/85
- Concessione Edilizia	20.05.1992	n. 105/92
- Concessione Edilizia	19.07.1993	n. 152/93
- Concessione Edilizia	06.09.1999	n. E9500038
- Concessione Edilizia (Piano di Recupero)	23.11.2005	n. D2005013
- DIA (Variante)	05.12.2006	n. PA206173
- SCIA (rinnovo)	17.07.2012	n. SIA/2012/104
- Permesso di Costruire (tettoie)	12.05.2015	n. PC/2014/195
- SCIA (variante)	12.10.2016	n. SIA/2016/195
- CILA	30.10.2017	Prot. n. 15168
- Istanza Permesso di Costruire (ampliamento L.R. 55/2012)	29.06.2018	(pratica in corso)

Pratiche tutte concluse con regolare certificato di agibilità, ove previsto.

I fabbricati produttivi esistenti, come risulta dall'allegato grafico/conteggio planivolumetrico, hanno una superficie coperta pari a mq. 1164,78.

La norma di cui alla Legge Regionale n. 55/2012 e circ. 1/2015 - art. 3 -, prevedono un ampliamento dell'esistente dell'80%, che consente quindi un incremento della superficie coperta di mq. 1164,78 x 80% = mq. 931,82 (max. edificabile).

Anche lo strumento urbanistico comunale - P.I. Art. 23 - punto 5 - delle NTO, consente un ampliamento dell'80% delle superfici produttive esistenti, purché destinate a spazi non specificatamente destinati alla produzione dei beni (esempio: uffici, sala esposizione, servizi, ecc.).

L'applicazione dell'art. 23 P.I. consente l'ampliamento (Stralcio **A2**), subordinato alla procedura PUA di cui trattasi.

L'azienda, come precisato, è a conduzione familiare e nel corso degli ultimi decenni si è consolidata ed organizzata nel territorio, sempre nel sito originario, costruendo a ridosso dell'abitazione del titolare (m.n. 353) vari e successivi interventi relativi all'unità produttiva, tali alla data odierna di garantire una funzionale attività artigianale nel settore della produzione di piccoli contenitori per alimenti ed accessori e/o packaging sempre per alimenti (pellicole di protezione, carta da forno, ecc.).

L'attività non produce le materie prime, ma solo le lavora e trasforma nei precitati articoli.

Trattasi quindi di attività pulita, di precisione e particolare tecnologia, priva di rumori ed inquinanti, peraltro nel rispetto delle vigenti normative sanitarie del settore.

L'attività non comporta alcun tipo di scarico liquido, né emissioni in atmosfera alcuna.

L'attività esistente è ben servita da strada asfaltata, peraltro a breve distanza dalla S.P. n. 34 Strada Provinciale Pieve di Soligo / Sernaglia della Battaglia, alla stessa collegata senza interferire con nessun nucleo abitato.

Il sito produttivo attuale ha una superficie coperta di mq. 1164,78, come risulta dall'ultimo atto amministrativo Pratica Edilizia n. SCIA/2016/168 del 12.10.2016 e come evidenziato nei grafici di progetto/conteggi planivolumetrici.

Le attuali strategie aziendali conseguenti alle richieste di mercato, che obbligano a continui adeguamenti funzionali e di produzione per poter mantenere gli spazi di mercato acquisiti, quindi a garanzia del mantenimento ed incremento del personale dipendente/collaboratori, comporta la necessità di poter disporre di ulteriori spazi produttivi, proprio per organizzare in maniera funzionale e competitivo l'intero ciclo produttivo.

La varietà dei prodotti aziendali e soprattutto la costante evoluzione tecnologica e commerciale degli stessi, necessita di continui aggiornamenti produttivi, e conseguentemente di spazi per organizzare nuove tipologie di lavoro.

Essendo inoltre la clientela aziendale rappresentata da grossi marchi commerciali (negozi, supermercati, ecc.), l'azienda necessita di ampi spazi di stoccaggio attigui al luogo di produzione, per rendere funzionale l'intero ciclo di produzione e commercializzazione.

Ciò premesso, l'intervento proposto prevede un ampliamento verso Nord, per poter consolidare l'azienda artigianale esistente, che trova applicazione nelle seguenti normative:

Corpo A.1 Legge Regionale n. 55/2002 e Circ. 1/2015 Art. 3
(Ampliamento 80% fabbr. esistente, con ricavo laboratorio/magazzino).
già oggetto di istanza in data 29.06.2018 (pratica in corso)

INTERVENTO NUOVO AMPLIAMENTO (previo P.U.A.)

Corpo A.2 P.I. - Art. 5 (PUA) e art. 23 N.T.O. punto 5
(Ampliamento 80% fabbr. esistente, con ricavo locale di servizio, WC, mensa, ufficio e spazio espositivo).

Soluzioni alternative, cioè quelle di ubicare l'attività produttiva in un altro sito (zona produttiva propria) sarebbe per l'azienda improponibile economicamente, in quanto comporterebbe il trasferimento anche dei fabbricati produttivi esistenti, essendo gli stessi complementari al futuro ampliamento, comportando una ipotesi non realizzabile e sostenibile economicamente dalla ditta proprietaria a struttura familiare.

L'attività inoltre è per i titolari storicamente collegata all'abitazione, con mantenimento delle caratteristiche casa/laboratorio ben vive nella realtà artigianale locale e di fatto molto funzionale.

Il mantenimento nel territorio dell'intero ciclo produttivo, come già precitato, garantirebbe il mantenimento della forza lavorativa attuale (circa 20 dipendenti), consentendo sicuramente un prossimo incremento della stessa, contestuale all'ampliamento dell'azienda, a vantaggio della comunità locale.

Il fabbricato esistente misura mq. $1164,78 \times 80\% =$ mq. 931,82 (*senza considerare le tettoie esistenti sul lato ovest già PC/2014/195*).

Ne consegue che gli ampliamenti **max** consentiti sono:

- **Stralcio A.1** mq. 931,82 max (L.R. 55/2012 e Circ. 1/2015 Art. 3)

- **Stralcio A.2 FUTURO INTERVENTO (previo P.U.A.)**
mq. 931,82 max (P.I. Art. 23 NTO, con rispetto dell'ambito urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017 e previo P.U.A.).

Tali interventi, nell'insieme ben risolvono le esigenze dell'attività artigianale a conduzione familiare, in quanto consentono :

- La superficie in previsione misurano :

- ### Analisi funzionale / logistica

- All'interno della proprietà viene inoltre destinata un'ampia zona a prato alberato (mq. 3900), creando un ampio spazio verde, che di fatto rappresenta un ampliamento in continuità della nuova area a Nord di mitigazione / miglioramento ecologico.

Gli standard in origine determinati con l'attuazione del Piano di recupero n. D2005013 del 23.12.2005, ora modificati come ubicazione vengono compensati all'interno della proprietà, come evidenziato nelle tavole P1, P2 e P3 - stato di progetto -, cioè mq. 515 (mq. 275 + 240) restano invariati e mq. 135 (verde) e mq. 190 (park) vengono ora compensati su diversa ubicazione, all'interno del lotto.

La verifica complessiva finale degli standard sul lotto di pertinenza dell'attività (lotto pertinenziale di mq. 6160, come risulta nei grafici di progetto), è la seguente:

$\text{mq. } 6160 \times (5\% \text{ park} + 5\% \text{ verde}) = \text{mq. } 616 \text{ minimo (mq. } 308 + 308 \text{)}$

Gli standard esistenti / previsti sono:	verde mq.	410	già esistenti PdR	(<i>maggiore di mq. 308</i>)
	verde mq.	670	nuovi a nord	
	park mq.	500	nuovi	(<i>maggiore di mq. 308</i>)

Tali standard soddisfano ampiamente le previsioni richieste del futuro Stralcio A2, tramite adozione di P.U.A., che quindi di fatto ripropone gli stessi standard già previsti nell'istanza relativa allo Stralcio A1.

Analisi estetico / architettonica

- La situazione attuale è caratterizzata da un fabbricato produttivo costruito in più fasi, a pianta rettangolare di ml. 62,75 x 18,00, prevalentemente con tetto a 2 falde.

Il fabbricato ora esistente è stato mitigato con piantumazione di siepi e alberature site sull'area di proprietà.

- In previsione degli ampliamenti (Stralci **A1** e Stralcio **A2** ora in progetto) si è considerato che una unica tipologia, simile alla preesistente, comporterebbe un " *lungo* " fabbricato, che se previsto con un'unica copertura a due falde, nella situazione finale, va ad assomigliare più ad un allevamento che ad un fabbricato artigianale.

In tal senso si sono fissati i seguenti obiettivi progettuali :

- Suddividere la pianta a setti rettangolare, in modo da avere ed identificare ingombri diversi tra esistente e stralci di ampliamento, consentendo una lettura tipologica delle varie fasi di intervento edilizio.

- Prevedere diverse tipologie di copertura, in modo da " *alleggerire* " la sagoma finale degli interventi complessivi proposti (cioè a due falde fabbricato esistente e prevalentemente copertura piana sul nuovo ampliamento, fatta eccezione per il corpo sul lato est uso spogliatoi/wc con copertura a falda).

- La Commissione Edilizia / Urbanistica in sede di approvazione dell'istanza Stralcio A1, ha prescritto di eseguire con copertura piana il corpo sul lato Est (spogliatoi, w.c., ecc.);

Con la previsione ora dello stralcio A2, che di fatto rappresenta un unico corpo e risulta conglobato con l'esistente e Stralcio A1, si ritiene che la previsione della copertura a falda su tale corpo accessorio sul lato Est, consenta un raccordo migliore sotto il profilo estetico, fra l'esistente (con copertura a falde) e i nuovi ampliamenti (con copertura piana).

La falda verso il lato Est consente inoltre di mascherare il corpo di raccordo largo ml 4,70, che essendo di maggiore altezza dei locali w.c./spogliatoi, nel caso di copertura piana, emergerebbe in altezza, frammentando ulteriormente la sagoma degli involucri edilizi

Ne consegue che la previsione progettuale ha tenuto conto di tali fattori, onde consentire un ottimale raccordo tra le diverse tipologie edilizie relative allo stato esistente e futuri interventi.

- Prevedere una organica sistemazione della proprietà ed area pertinenziale, ricavando oltre agli spazi di accesso e manovra, ampie zone a verde e spazi alberati, tali da consentire una ottimale mitigazione dell'insediamento proposto, nonché un corretto ed adeguato rapporto tra le superfici coperte finali e l'area residua scoperta a verde.

Anche a Nord, sull'area prossima alla pubblica via Capigliera, oltre all'area esterna alla recinzione di utilizzo anche pubblico, viene mantenuta un'ampia zona a prato e verde alberato, con evidenti benefici ambientali, pur nel contesto degli insediamenti previsti.

Tali zone a verde sono previste anche per consentire un adeguato " *filtro* " tra la proprietà e le zone limitrofe, essendo quest'ultime di recente oggetto di piantumazione di nuovi vigneti e conseguenti trattamenti con prodotti fitofarmaci

Descrizione progetto (Stralcio A2 e A1)

Il nuovo intervento come precisato e come risulta dai grafici di progetto, ha una superficie coperta di **mq. 329,94** (inferiore all'80% di quanto consentito dalle normative vigenti di cui all'art. 23 N.T.O.), che si sommano ai mq. 931,07 relativi all'applicazione della .L.R. n. 55/2012, già oggetto di istanza separata in data 29.03.2018.

La struttura prevalente è in c.a.p. prefabbricato, con copertura a tegoli coibentati e prese luce/areazione sia dalle pareti che dal tetto.

I tamponamenti in pannelli di tipo coibentato, nel rispetto delle normative finalizzate al risparmio energetico.

I locali di servizio/accessori saranno costruiti con tipologia tradizionale, in opera, con strutture in c.a. e solaio in laterocemento. Finiture ed impianti a carattere civile.

Sulla copertura è previsto un impianto fotovoltaico, di circa 50 Kw/h di potenzialità, sufficiente a soddisfare i requisiti minimi previsti per l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili.

Impianti fognari secondo normative di cui alla Legge n. 152/2006 e come da relazione/grafici allegati.

Finiture ed impiantistica nel rispetto delle normative vigenti.

La recinzione viene prevista per garantire i requisiti minimi di sicurezza all'azienda onde evitare intrusioni e sarà costituita da un semplice zoccolo in cls, con soprastante rete metallica.

Lungo il lato Ovest, prospiciente i fondi agricoli sarà eseguiti con semplici pali a secco e rete metallica e piantumazione di siepe / essenze arboree come previsto nei grafici di progetto.

L'intervento è soggetto al rilascio di regolare P.C. convenzionato, previa deliberazione del Consiglio Comunale ed attuazione sia delle normative di cui all'art. 23 N.T.O. e art. 5 P.U.A..

Si precisa comunque che trattasi di semplice intervento all'interno di un lotto già esistente, già sede di una unica attività artigianale e già dotato di ogni infrastruttura e servizio, che non altera il sistema di viabilità esistente.

Saranno inoltre rispettate tutte le prescrizioni e/o precisazioni di legge finalizzate al rilascio della regolare autorizzazione del P.U.A. e successivo Permesso di Costruire relativo allo Stralcio **A2**.

Si allegano :

- Tav. **P1** Inquadramento, estratti catastali e urbanistici;
- Tav. **P2** Planimetria stato di fatto e stato di progetto;
- Tav. **P3** Previsione planivolumetrica di progetto

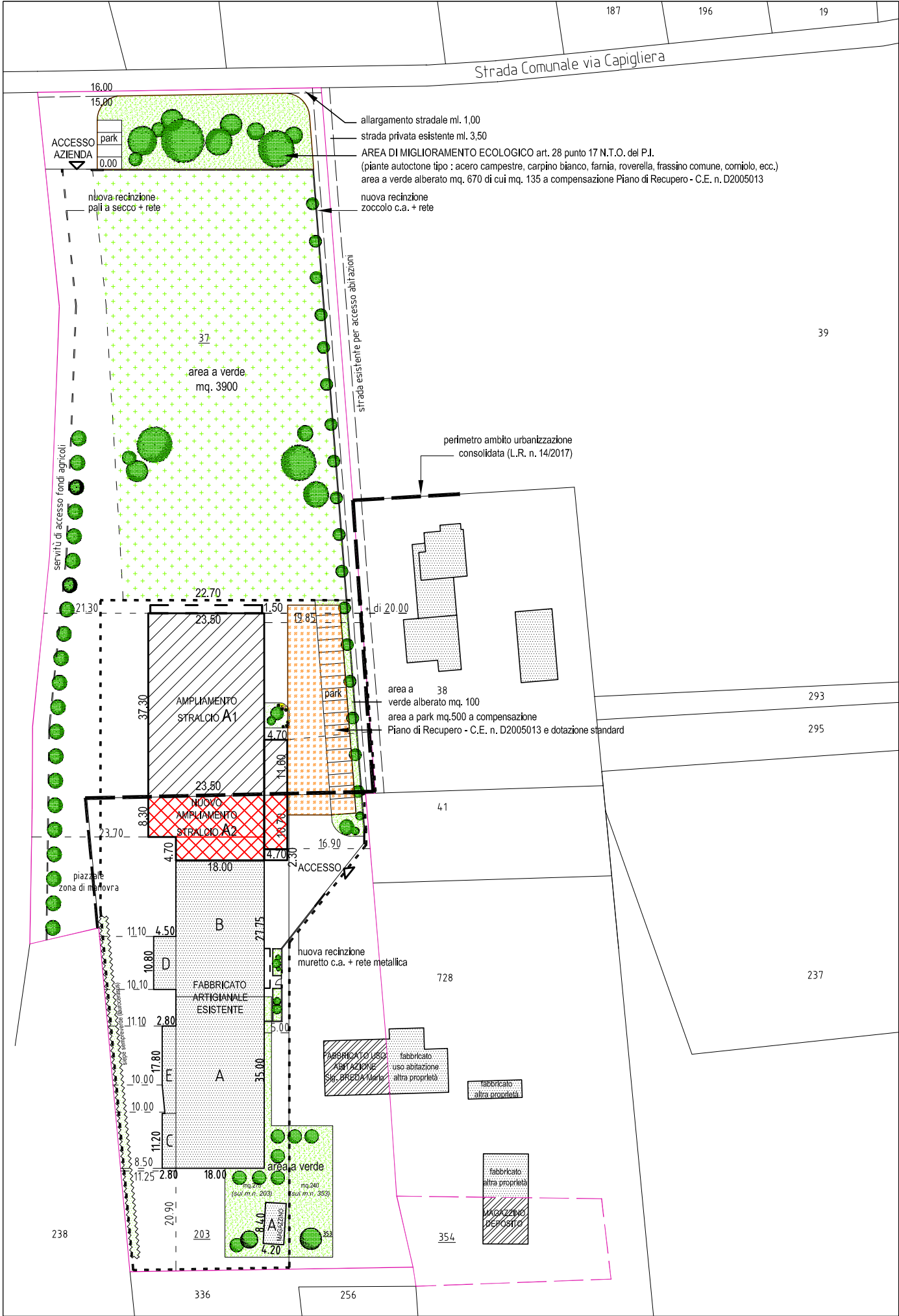
Distinti saluti.

Sernaglia della Battaglia, li 31.07.2018.

il progettista
Balliana Geom. Remo



PLANIMETRIA GENERALE :1000



LEGENDA

	Proprietà oggetto di intervento m.n. 37, 203, 354	= mq. 13050
	Altra proprietà m.n. 353 (Pror. BREDA Mario)	= mq. 1566
	Perimetro ambito urbanizzazione consolidata	
	Area di pertinenza attività produttiva	= mq. 6160
	Fabbricato artigianale esistente	= mq. 1164,78
	Max edificabile : mq. 1164,78 x 0.80	= mq. 931,82
	NUOVO AMPLIAMENTO - STRALCIO A1 - L.R. n. 55/2012 e Circ. n. 1 del 20.01.2015 art. 3 (istanza in data 29.06.2018 Prot.8677) - Capannone (23.50 x 37.30) + (11.60 x 4.70)	= mq. 931,07 <i>inf. di mq. 931,82 max. edificabile</i>
	NUOVO AMPLIAMENTO - STRALCIO A2 - (oggetto di P.U.A.) P.I. art. 23 N.T.O. (23.50 x 8.30) + (10.70 x 4.70) + (18.00 x 4.70)	= mq. 329,94 <i>inf. di mq. 931,82 max. edificabile</i>
	Sommano	mq. 1261,01 (L.R. n. 55/2012 + P.I. art. 23 N.T.O.)
	TETTOIE / PORTICI APERTI : (4.70 x 2.30) + (22.70 x 1.50) = mq. 44,86	= mq. 0,00 <i>inf. 10% di mq. 1261,01</i>
	Nuova recinzione : muretto c.a. + rete metallica	
	pali a secco + rete metallica	

AREE SCOPERTE / STANDARD

	Area di pertinenza attività produttiva	= mq. 6160
	- STANDARD : mq. 6160 x (5% park + 5% verde)	= mq. 616 (308+308)
	- VERDE (275+135)	= mq. 410 <i>sup di 308</i>
	- PARK	= mq 500 <i>sup di 308</i>
	- Zona a Nord area miglioramento ecologico	= mq. 670 <i>(inclusi mq. 135)</i>
	- Zona a verde/prato	= mq. 3900
	- Zona a park alberato	= mq. 100
	- Allargamento strada Nord	= mq. 60

N.B.

Il lotto oggetto di edificazione è già dotato di tutti i pubblici servizi
(enel, acquedotto, telefono, ecc.).

Non sono previsti nuove linee di allaccio