

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

Provincia di Vicenza

Relazione tecnico descrittiva

PROGETTO PER L'AMPLIAMENTO DI
UN FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE

Frighetto Mobili s.r.l.

Via Crocerone, 42

Bassano del Grappa (VI)

Bassano del Grappa, li 18 marzo 2013

Arch. Massimo Munaron

1) PREMESSA

L'intervento in oggetto consiste nell'ampliamento del fabbricato ad uso artigianale di proprietà della società "**Frighetto Mobili s.n.c.**", e si attua mediante due tipi di intervento:

- A) Ampliamento verso nord del fabbricato ad uso laboratorio finitura e produzione.
- B) Realizzazione di copertura su vuoto compreso fra i due capannoni esistenti e le tettoie di collegamento.
- C) Lievi modifiche interne agli uffici ed ai magazzini

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area interessata dal fabbricato in corso di costruzione è così identificata in catasto:
Comune di **Bassano del Grappa** - Sezione U - Foglio **14** - mappale nr. **123**.

3) IDENTIFICAZIONE DI P.I. VIGENTE

Il fabbricato in oggetto è ubicato su di un mappale di forma regolare confinante a nord e a ovest con proprietà private ad est con un terreno di proprietà e a sud con la strada comunale Via Crocerone, sullo stesso lato è ubicato l'accesso principale carrabile e pedonale alla proprietà. Il lotto è accessibile anche da nord-ovest mediante una strada privata.

Tutta l'area interessata dall'intervento è compresa in una zona definita dal P.I. vigente come agricola tipo E2.1".

4) DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'edificio oggetto di ampliamento è costituito da un corpo di fabbrica delle dimensioni di mt 55 x 30 posto a sud dove al piano terra trovano posto gli uffici direzionali, una sala mostra e un laboratorio di produzione. Il piano primo, raggiungibile mediante una scala interna e due esterne, ha un'altezza utile di mt 2,45 ed attualmente è utilizzato come deposito di mobili.

A nord è collocato un secondo fabbricato, realizzato in fase successiva, delle dimensioni di mt 44 x 42, ad uso laboratorio produzione e finitura.

I due edifici sono collegati fra loro mediante due tettoie laterali e vani tecnici quali centrale termica e sala compressori.

5) DESCRIZIONE NORMATIVA DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

L'intervento in progetto consiste nell'ampliamento di un edificio artigianale esistente sito in comune di Bassano del Grappa in via Crocerone. Trattasi di un'attività produttiva esistente ubicata in zona impropria.

Si intende ora, mediante il Procedimento Unico dello Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi degli art. 7 e 8 Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 , n. 160 (ex D.P.R. 447/98 e 440/2000), ampliare l'edificio esistente premesso che:

Come indicato all'art. 65 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE delle NORME TECNICHE OPERATIVE del Comune di Bassano del Grappa,:

Il P.I. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive quelli stabiliti dal P.A.T.: sono pertanto assoggettabili alla procedura dello Sportello Unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.

Per gli ampliamenti di attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente P.I., ma si conformano comunque ai criteri stabiliti dal P.A.T., l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dagli art. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i.. Sono fatti salvi i procedimenti in corso.

Per i procedimenti che comportino variazione al P.A.T., si applicano le procedure previste dagli art. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 congiuntamente a quelle del P.A.T., secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i.. In tal caso rimane l'obbligo di integrare la documentazione progettuale con quanto previsto dalla VAS e la verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

Per gli ambiti soggetti a procedura di Sportello Unico Attività Produttive individuati nel P.I. valgono le prescrizioni contenute nella specifica Delibera di approvazione e/o del verbale di Conferenza di servizi decisoria.

La legge regionale 23 aprile 2004 n.11 all'articolo 48 comma 7 bis 2 stabilisce che:

... sono consentite varianti allo strumento urbanistico generale conseguenti alla procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività produttive esistenti, ivi comprese le attività commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere e i servizi resi dalle banche, considerate non più compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono, previo parere della provincia da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali se ne prescinde. La partecipazione regionale alla conferenza di servizi è preceduta dalla valutazione tecnica regionale di cui all'articolo 27. Nel caso di trasferimento di attività, con le medesime modalità e procedure può essere riclassificata l'area su cui insiste l'attività da trasferire ed essere previsto l'utilizzo dei crediti edilizi di cui al comma 4 dell'articolo 36 in aree appositamente identificate. Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in

zona impropria, l'ampliamento è consentito fino ad un massimo di 1.500 mq. e comunque nel limite dell'80 per cento della superficie coperta esistente ...

6) DATI METRICI STATO DI FATTO/AMPLIAMENTO

Superficie coperta edificio produttivo esistente	3.815 mq
Superficie coperta in ampliamento "A"	996,4 mq
Superficie coperta in ampliamento "B"	323 mq
Totale superficie in ampliamento	1319,4 mq
Percentuale superficie coperta in ampliamento rispetto all'esistente	34,6%
Totale superficie esistente + ampliamento	5.134,4 mq

L'ampliamento in progetto avrà una superficie coperta complessiva di 1.319,4 mq (inferiore a 1.500 mq) pari al 34,6 % dell'edificio artigianale esistente (inferiore all' 80%) .

7) CRITERI PROGETTUALI E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

7.a) Ampliamento verso nord del fabbricato ad uso laboratorio finitura e produzione.

Si intende ampliare verso nord le zone laboratorio produzione e laboratorio finitura per una larghezza pari alla parete nord esistente e per una profondità di 23,70 mt.

Come evidenziato negli elaborati grafici, le caratteristiche tecniche, strutturali ed architettoniche saranno le stesse del capannone esistente, verranno infatti utilizzati pannelli di tamponamento esterno con le stesse dimensioni e caratteristiche di quelli esistenti. Anche per quanto riguarda le aperture finestrate e di accesso/uscita pedonale verranno realizzate delle medesime caratteristiche di quelle esistenti per forme e colori. Anche il sistema di copertura sarà come quello esistente, costituito cioè da travi tipo "shed" con relativi serramenti a profilo metallico. E' prevista la posa di sei nuovi pilastri ad interasse di circa 12,00mt e perfettamente in linea con quelli esistenti.

Internamente, a ridosso della parete nord dell'ampliamento, verranno realizzati dei vani da destinare a ufficio, spogliatoio e servizi igienici.

La parete nord dell'ampliamento sarà dotata di due uscite di sicurezza, due portoni per l'accesso carraio all'edificio e delle necessarie finestre per soddisfare i requisiti di illuminazione e di aerazione dei locali interni ad esse prospicienti.

Lungo le pareti ad est e ad ovest sono previsti dieci fori finestra per lato oltre a due uscite di sicurezza.

Per la superficie destinata a laboratori sarà previsto un pavimento industriale in calcestruzzo con trattamento al quarzo sferoidale, previa stesa di barriera antiumidità in

nylon p.v.c.. Nei servizi igienici e nello spogliatoio sono previsti pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica.

Per quanto riguarda la zona ufficio – spogliatoio - servizi igienici esistenti immediatamente a sud dell'ampliamento, si prevede il prolungamento delle pareti fino alla copertura al fine di utilizzare gli shed esistenti per garantire il soddisfacimento dei requisiti di illuminazione ed aerazione.

Il sistema di raccolta delle acque meteoriche verrà quindi ampliato e spostato ad ovest con le caratteristiche tecniche adeguate (vedi progetti tecnici allegati).

Verrà inoltre realizzato un nuovo sistema di raccolta delle acque provenienti dagli scarichi dei nuovi servizi igienici, che verrà convogliato nel sistema di vasca imhoff e sub irrigazione drenante.

7.b) Realizzazione di copertura su vuoto compreso fra i due capannoni esistenti e le tettoie di collegamento.

Il lavoro in questione prevede la posa di travi e pacchetto di copertura uguali a quelli delle tettoie esistenti. Strutturalmente, il tutto verrà poggiato sui pilastri esistenti sufficientemente dimensionati.

7.c) Sistemazioni Interne.

Verranno sistemati anche la distribuzione interna degli uffici del blocco esistente a sud e saranno divise sia il magazzino esistente sia la sala mostra esistente per permettere una migliore fruizione degli spazi.

All'interno del magazzino esistente, al di sopra dei bagni, verrà reso praticabile un soppalco esistente raggiungibile dal deposito mobili al piano primo.

Verrà realizzato un tratto di muratura per la delimitazione dello spazio fruibile e la rimozione di un tratto di muratura esistente come meglio indicato negli elaborati grafici allegati. La superficie utile di tale soppalco praticabile sarà pari a 47,17 mq.

8) DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI

Ai sensi dell'art. 20 delle N.T. del Comune di Bassano del Grappa è necessario reperire le dotazioni di spazi pubblici relative all'ampliamento progettato nella quantità di:

Insedimenti industriali e artigianali

Sup (urbanizzazione primaria parcheggi pubblici) = 10 % della Sup. Territoriale

Sus (urbanizzazione secondaria) = 10 % della Sup. Territoriale

Per l'area oggetto di intervento, qualora si trovasse in una zona propria, si troverebbe in un una Z.T.O. di tipo D/1.3 Zone per insediamenti produttivi artigianali e industriali di espansione.

Per tale Z.T.O. l'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,5 mq/mq

Il calcolo della **Superficie Utile** è il seguente:

superficie Utile ampliamento a nord	996,40 mq
superficie Utile soppalco nella zona uffici	47,17 mq
	<u>1043,57 mq</u>

Considerando che per le attività non residenziali il limite di superficie non residenziale è pari al 20 % della superficie utile e che il portico rientra in questa categoria il calcolo per il parcheggio privato risulta essere il seguente:

La Superficie Utile 1.043,57 mq x 0,20 = **208,7** mq di portico da considerare S.N.R.
La parte rimanente del portico pari a 323 mq – 208,7 = **114,30** mq è da considerarsi S.U.

TOTALE SUPERFICIE UTILE IN AMPLIAMENTO 114,30 mq + 1043,57 mq = 1157,87 mq

Pertanto la **superficie territoriale** tale da consentire l'ampliamento di 1.157,87 mq di Superficie Utile è pari a **2.315,74 mq** (1.157,87 mq/ 0,5)

Calcolo Sup e Sus

Sup (urbanizzazione primaria parcheggi pubblici)	= 2.315,74 mq x 10 % =	232,0 mq
Sus (urbanizzazione secondaria)	= 2.315,74 mq x 10 % =	232,0 mq
	<u>TOTALE Sup + Sus</u>	= <u>464,0 mq</u>

Vista l'impossibilità di ricavare i parcheggi ad uso pubblico all'interno dell'ambito di proprietà, ai sensi dell'art. 21 delle N.T. del Comune di Bassano, trattandosi di estensione inferiore ai 1000 mq, se ne chiede la **MONETIZZAZIONE**.

9) DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PRIVATI

Ai sensi dell'art. 22 delle N.T. del Comune di Bassano del Grappa è necessario predisporre parcheggi privati su aree scoperte all'interno del lotto.

Per le aree a parcheggio privato, oltre al posto macchina, è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

La quantità di parcheggi privati per i nuovi fabbricati non residenziali è pari al 25 % della Superficie Utile dell'ampliamento in progetto:

Calcolo Parcheggio Privato

Per quanto riguarda l'intervento in progetto l'ampliamento sarà costituito da tre distinte parti di edificio due a destinazione produttiva (ampliamento nord e recupero soppalco) ed un portico.

La Superficie Utile complessiva (Calcolata come sopra indicato) è pari a:

TOTALE SUPERFICIE UTILE IN AMPLIAMENTO 114,30 mq + 1043,57 mq = 1157,87 mq

Parcheggio Privato = (Superficie Utile x 25%) = 1.157,87 mq x 25 % = 289,46 mq

10) MITIGAZIONE AMBIENTALE

Al fine di garantire un'adeguata mitigazione ambientale dell'ampliamento progettato, ed in particolare dell'ampliamento nord, si sono previsti due interventi.

Allo stato attuale il lotto di proprietà risulta recintato sui lati ovest nord ed est. E' inoltre presente una siepe sempreverde posta all'interno della proprietà a ridosso del muro di cinta.

Gli interventi previsti saranno pertanto:

- Mantenimento ed infittimento della siepe esistente che verrà portata ad un'altezza prevista di ml 4,50,
- Inserimento di alberature autoctone d'alto fusto quale schermatura visiva da nord.

Il tutto come meglio indicato nell'elaborato grafico (tavola 5) allegato alla presente.

11) FASCIA DI RISPETTO CONDOTTA GAS METANO

A nord dell'area di proprietà è ubicata una condotta gas metano con relativa fascia di rispetto riportata nella tavola dei vincoli del PAT del Comune di Bassano del Grappa.

Tale condotta è stata picchettata sul posto dall'ente competente (SNAM RETEGAS).

La fascia di rispetto, che si estende per 12 ml per lato della condotta, ricade all'interno dell'area di proprietà ai margini dell'ampliamento progettato.

Relativamente alle opere previste all'interno della fascia di rispetto si precisa quanto segue:

- Verrà mantenuta una sistemazione a terreno agrario (per gli spazi scoperti rientranti nella fascia di rispetto) ,
- Non è prevista la realizzazione di alcun sottoservizio se si esclude la rete di raccolta acque meteoriche ed acque nere entrambe ubicate ai margini della fascia di rispetto.

Tutte le specifiche sono riportate nell'allegato elaborato grafico tavola 05.

12) VERIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO SOSTENIBILE E ART. 7 DELLE NTO

Per quanto esposto al punto 11, in tutta l'area esterna, a nord dell'ampliamento, verrà mantenuta una sistemazione a terreno agrario pertanto in linea con quanto previsto nel

Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Bassano del Grappa relativamente all'art. 15 aree scoperte e permeabilità dei suoli.

Le aree scoperte ad est ed ovest verranno pavimentate per consentire il transito di veicoli per il trasporto delle merci mentre i parcheggi privati previsti ad ovest, per la zona di stallo del veicolo avranno una pavimentazione di tipo drenante, ossia permeabile, in grado di consentire l'assorbimento e lo smaltimento delle acque meteoriche.

13)VERIFICA DEL RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE

E' stata eseguita la misurazione delle superfici scoperte dell'edificio oggetto di intervento.

Ai sensi del **PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE** Art. 121, Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale" ed in particolare delle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ALLEGATO D Dgr n. 842 del 15/5/2012** si precisa quanto segue:

La superficie scoperta pertinenziale all'edificio artigianale ed il suo ampliamento è pari a 3.600 mq.

Di tale superficie;

- In tutta la parte nord, quantificabile in circa 520 mq., come indicato al precedente punto 11, verrà mantenuta una sistemazione a terreno agrario pertanto non impermeabile.
- La zona di stallo prevista nei parcheggi privati, quantificabile in 153 mq., sarà dotata di una pavimentazione drenante in grado di consentire l'assorbimento e lo smaltimento delle acque meteoriche

L'art. Art. 39 - **Acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio** dell' ALLEGATO D Dgr n. 842 del 15/5/2012 prevedono quanto segue:

- punto **5. Per le seguenti superfici:**
- lettera c) superfici destinate esclusivamente a parcheggio degli autoveicoli delle maestranze e dei clienti, delle tipologie di insediamenti di cui al comma 1, aventi una superficie complessiva **inferiore a 5000** mq;

le acque meteoriche di dilavamento e le acque di lavaggio, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di nulla osta idraulico e fermo restando quanto stabilito ai commi 8 e 9. Nei casi previsti dal presente comma, laddove il

recapito in corpo idrico superficiale o sul suolo non possa essere autorizzato dai competenti enti per la scarsa capacità dei recettori o non si renda convenientemente praticabile, il recapito potrà avvenire anche negli strati superficiali del sottosuolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate.

Pertanto nel caso in oggetto le aree esterne risultano dotate di idoneo sistema di smaltimento acque meteoriche.

Arch. Massimo Munaron