

Al Responsabile del settore edilizia privata del Comune di

SAN GIORGIO IN BOSCO (PD)

Oggetto: relazione tecnica relativa al progetto di ampliamento di un capannone esistente ai sensi del D.P.R. 160 del 2010 e L.R. 55 del 2012.

Committente: F.Lli NALON s.r.l.

Il progetto allegato alla presente relazione tecnica è relativo all'ampliamento di un capannone artigianale esistente quest'ultimo situato a San Giorgio in Bosco in Via Buonarrodi di proprietà della ditta F.LLI NALON s.r.l.

Il capannone artigianale esistente insiste sul terreno identificato catastalmente in n.c.t. al foglio 36 di detto Comune mappali 239 e 791 e tale terreno risulta classificato secondo l'attuale P.R.G. come zona produttiva D1.

La storia urbanistica della struttura esistente inizia nel 1990 con il rilascio della c.e. 57/90 per la costruzione di un capannone artigianale insistente nel mappale 239. Da precisare che solamente una metà del capannone nel mappale 239 è di proprietà della ditta F.LLI NALON s.r.l. mentre l'altra metà e più precisamente la porzione esposta verso il lato Est è di altro proprio. Il capannone nel suo complesso è stato reso agibile per silenzio assenso a far data dal 05.12.1991. Successivamente per il medesimo capannone è stato rilasciato un ulteriore titolo edilizio e precisamente il p.c. 59/206 con il quale venivano sanate alcune difformità di carattere forometrico. Per quanto concerne invece il capannone insistente nel mappale 791 e la relativa tettoia di collegamento con il capannone insistente nel mappale 239, tale struttura nel suo complesso è stata autorizzata con il p.c. 58/2006 rilasciato in data 29.12.2006 e il successivo permesso edilizio di variante a sanatoria p.c. 91/2008 rilasciato in data 02.02.2009. Quest'ultima struttura è stata resa agibile in data 15.07.2009.

La ditta F.LLI NALON s.r.l. malgrado il periodo generalizzato di crisi, lavorando per aziende che a loro volta producono ed esportano, si ritrova con la necessità di dover ampliare le sue strutture produttive esistenti però, l'ampliamento non è possibile eseguirlo nelle aree scoperte di loro attuale proprietà visto che l'immobile nel mappale 239 non ha spazi scoperti sufficienti ad ospitare un ampliamento. Stessa cosa per l'immobile insistente nel mappale 791. Esternamente ai lati Nord ed Est del mappale 791 ci sono i mappali 763, 764 e 178 terreni di proprietà del Comune di San Giorgio in Bosco, classificati secondo l'attuale P.R.G. come aree a standards a verde pubblico.

La ditta F.LLI NALON s.r.l. ha fatto redigere al sottoscritto un progetto di ampliamento dei suoi capannoni, il quale andrà ad insistere nei mappali 763,764 e 178 di proprietà del Comune di San Giorgio in Bosco. L'area interessata dal progetto di ampliamento sarebbe pari a mq. 2.454,54, superficie quest'ultima che verrebbe sottratta allo standards a verde pubblico. Confidando nella disponibilità del Comune di San Giorgio in Bosco a trovare un accordo per poter acquistare tale area, una volta verificato che il verde pubblico rimanente sia superiore ai minimi di Legge, è stato invocato il dispositivo di cui al D.P.R. 160 del 2010 e relativo riferimento normativo della Regione Veneto (L.R. 55 del 2012) al fine di instaurare il procedimento amministrativo dello " sportello

unico “ per gli ampliamento artigianali, il quale si dovrebbe concludere con la trasformazione dell'area interessata da superficie a standards a verde pubblico a superficie artigianale. Premesso quanto sopra, si procede con la descrizione generale del progetto avanzato.

1) Determinazione standards pubblici per l'aumento della superficie produttiva.

Come sopra specificato il progetto prevede che la superficie territoriale di mq. 2454,54 sia trasformata in zona produttiva D1 per cui invocando il D.P.R. 160 del 2010 sono stati determinati gli standards pubblici necessari nella misura del 10% della superficie territoriale in questo caso la superficie da ricavare è pari a mq. 245,45.

Per la verifica della capacità edificatoria è stata eseguita una verifica più generale e precisamente è stata determinata l'intera area di attuale proprietà della ditta F.LLI NALON s.r.l. che è pari a mq. 3.839,66 nella quale si può edificare una superficie coperta pari al 60% in questo caso mq. 2.303,80. Il capannone esistente nel mappale 239 e nel mappale 791 è pari ad una superficie coperta di mq. 1.887,66 inferiore pertanto al limite massimo di mq. 2.303,80.

La nuova superficie territoriale di mq. 2.454,54 può edificare a sua volta una superficie coperta del 60 % per cui mq. 1472,72.

In sintesi la superficie coperta possibile sarebbe pertanto pari a:

mq. 2.303,80 + mq. 1.472,72 = mq. 3.776,52

La superficie coperta finale è invece pari a:

mq. 1.887,66 + mq. 1.780,59 = mq. 3.668,25.

Si riassumono in seguito i dati tecnici generali.

- superficie produttiva di proprietà della ditta F.LLI NALON s.r.l. mq. 3.839,66
- superficie a verde pubblico di proprietà del Comune di San Giorgio in Bosco da trasformare in area di pertinenza della ditta F.LLI NALON s.r.l. mq. 2.454,54
- superficie totale mq. 6.294,20
- superficie coperta possibile (60% del lotto finale) mq. 3.776,52
- superficie coperta esistente mq. 1.887,66
- superficie coperta di progetto mq. 1.780,59
- superficie coperta a fine intervento mq. 3.668,39 < 3.776,52
- La superficie a standards di Legge da ricavare è stata dimensionata nella misura del 10% della nuova area, e precisamente:
- mq. 2.454,54 x 10% = mq. 245,45

Tale superficie a standards di Legge è stata individuata nelle relative tavole di progetto con la dicitura “ parcheggio pubblico “ , per la quale viene avanzata richiesta di sua monetizzazione.

2) verifica parcheggi privati

Il parcheggio privato da ricavare ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. è previsto dalla normativa in vigore nella misura almeno pari al 15% della superficie coperta a fine intervento. La dimostrazione è in seguito esposta:

superficie coperta a fine intervento mq. 3.668,39

superficie a parcheggio privato di Legge mq. 555,00

superficie a parcheggio privato a fine intervento mq. 557,60

3) verifica della invarianza idraulica dell'intervento.

La realizzazione del nuovo capannone ha come conseguenza una impermeabilizzazione dell'area pari alla superficie coperta del nuovo capannone nonché la impermeabilizzazione derivante dalla realizzazione dei nuovi parcheggi e del nuovo piazzale. E' stato redatto un calcolo idraulico al fine di determinare l'entità dell'invaso da ricavare affinché ci possa essere una invarianza idraulica tra la situazione attuale e la situazione a fine intervento. Dal dimensionamento è emerso che la invarianza idraulica sarebbe raggiunta mediante la posa di 127,00 ml. di tubazione del diametro interno di cm. 100 collegati a loro volta da n° 5 pozzetti delle dimensioni di cm.120 x cm. 120.

Nell'ultimo pozzetto di progetto è stato inserito un limitatore di portata tale da rilasciare piccole quantità d'acqua costanti in un tempo più lungo. Per il dettaglio dei calcoli idraulici si demanda alla specifica relazione idraulica e relativi grafici.

4) verifica delle superfici areanti ed illuminanti.

Il nuovo ampliamento è stato progettato a coincidenza del lato Est del capannone esistente nel mappale 791 e a tal proposito è stata verificata la superficie areante ed illuminante sia del capannone esistente sia dell'ampliamento visto che la nuova struttura toglie una serie di finestre areanti ed illuminanti al capannone esistente. Le verifiche eseguite dimostrano che sia la superficie areante che illuminante rientrano nei limiti di Legge sia per quanto concerne il nuovo capannone sia per quanto concerne la struttura esistente.

5) verifica del dispositivo di cui alla D.G.R.V. 2779 del 2009 e della L. 13 del 1989.

Per tali verifiche si demanda alle specifiche relazioni tecniche e grafici esplicativi.

6) descrizione della struttura di progetto.

Il nuovo capannone sarà realizzato in calcestruzzo prefabbricato sia per quanto concerne le strutture verticali che orizzontali. Sono le seguenti lavorazioni da eseguire in opera e sono le seguenti:

- 1) realizzazione dei plinti sottostanti ai pilastri,
- 2) vespai e pavimento,
- 3) realizzazione del corpo uffici.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

San Giorgio in Bosco li 13.02.2014

*Il Tecnico
geom. Roberto GRIGGIO*