

COMUNE DI MUSSOLENTE

Provincia di Vicenza

DOC.01a

RELAZIONE DI PROGETTO

***“Ampliamento fabbricato ad uso industriale
ai sensi art. 3 L.R. 55/2012
e modifiche all'unità esistente”***

committente:

N&J srl

P.IVA 03859410247

via Velo, 15 - Bassano del Grappa

WORLDMEC srl

P.IVA 02723310245

via del Commercio, 7/c - Mussolente

Progettista

arch. Dario Scanavacca

Bassano del Grappa, luglio 2018



1. PREMESSA

La ditta Worldmec srl necessita di ampliare la propria sede operativa, sita in via del Commercio, n.7/c in Comune di Mussolente, in virtù dell'aumento di produzione richiesto che porterà all'assunzione di nuovo personale. L'ampliamento in progetto consiste nella costruzione di un nuovo fabbricato in parte su due livelli ed in parte su un livello fuori terra (in corrispondenza del passaggio dell'elettrodotto a 132kV). Il suo sedime sarà posto in aderenza all'edificio esistente lungo il fronte nord. Il nuovo fabbricato ricadrà parte entro l'attuale lotto di pertinenza ad uso produttivo in zona D2.1, mapp. 1263 in proprietà alla ditta Worldmec srl, parte in lotto contiguo a nord, mapp.li 1262-1260 in proprietà alla ditta Worldmec srl, ricadente in zona agricola. Da qui la necessità di applicare l'art.3 della L.R. 55/2012, in deroga allo strumento urbanistico vigente. Si precisa, inoltre, come definito dalla stessa L.R. 55/2012, che la ditta Worldmec srl, in qualità di attività produttiva esistente nonché utilizzatrice dell'immobile esistente in proprietà alla N&J srl, ha legittimità nel richiedere il presente intervento.

Il progetto prevede la modifica delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni, la costruzione temporanea di una strada sterrata di accesso al cantiere e la contestuale realizzazione di alcuni interventi di mitigazione ambientale al fine di attenuare l'impatto paesaggistico del nuovo fabbricato sul contesto circostante.

E' prevista anche la realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche sulla base di quanto riportato nell'allegata Relazione di Compatibilità Idraulica, mentre per quanto riguarda la rete di smaltimento delle acque reflue non si prevede la modifica di quanto già autorizzato e realizzato.

2. DATI TECNICI

2.1 dati catastali e proprietà:

Fabbricato:

immobile in zona produttiva sito in via del Commercio, civ.7/c, Comune di Mussolente.

- N.C.E.U. di MUSSOLENTE, sez.U, Fg. 10, mapp. 932, sub. 2
proprietà ditta N&J srl(p.iva 03859410247) con sede a Bassano del Grappa, via Velo n.15;
conduttore ditta WORLDMEC srl (p.iva 02723310245) con sede a Mussolente, via del Commercio, 7/c.
- N.C.E.U. di MUSSOLENTE, sez.U, Fg. 10, mapp. 1263.
proprietà ditta WORLDMEC srl (p.iva 02723310245) con sede a Mussolente, via del Commercio, 7/c.

Terreni agricoli:

terreni in zona agricola siti in via Sant'Antonio, Comune di Mussolente.

- N.C.T. di Mussolente, sez. U, Fg. 10, mapp. 1260-1262.
proprietà ditta WORLDMEC srl (p.iva 02723310245) con sede a Mussolente, via del Commercio, 7/c.

2.2 dati urbanistici:

L'edificio è compreso nella tav. C del P.I. vigente in zona D2 n.1 (art. 36 N.T.O.)

I terreni sono compresi alla tav. C del P.I. vigente in zona agricola.

I vincoli che interessano l'area in oggetto, riportati dalla "Carta dei Vincoli" del P.I. vigente, riguardano la fascia di rispetto di elettrodotti 132Kv (art. 54 N.T.O.) e centri abitati.

3. STATO DI FATTO / AUTORIZZATO

L'immobile oggetto di intervento è un fabbricato ad uso produttivo suddiviso in due unità immobiliari di cui una, l'unità sub.2 occupante la porzione ad est del fabbricato, è in proprietà alla ditta N&J srl ed in locazione alla ditta Worldmec srl. Per quanto riguarda i titoli autorizzativi allo stato dei luoghi per l'unità sub.2 si fa riferimento alla pratica SUAP REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0105158 del 13/09/2016, nonché a quanto precedentemente autorizzato con Certificato di Agibilità n.1290/2002 relativo alle pratiche edilizie n.96/1999 del 22/10/1999, n.93/2001 del 19/07/2001, n.120/2001 del 03/10/2001, DIA n.9591 del 04/12/2001, DIA prot.5533 del 16/07/2008. Si allega documentazione fotografica sullo stato dei luoghi.

4. STATO DI PROGETTO

Come anticipato in voce di premessa, data la necessità della ditta Worldmec srl di ampliare la propria sede operativa in virtù dell'aumento di produzione richiesto e della conseguente e necessaria assunzione di nuovo personale, si intende realizzare un ampliamento mediante la costruzione di un nuovo fabbricato posto in aderenza all'edificio esistente lungo il fronte nord.

ASPETTI URBANISTICI

Dal punto di vista urbanistico, l'edificio esistente risulta inserito all'interno di un'area ad uso produttivo (D2.1) confinante a nord con un'area a destinazione agricola accessibile da via Sant'Antonio. Il nuovo fabbricato in ampliamento, realizzabile attraverso l'applicazione dell'art. 3 della L.R.55/2012, sarà disposto in parte su due livelli fuori terra a replicare l'edificio esistente, in parte su un solo livello fuori terra in corrispondenza del passaggio dell'elettrodotto in media tensione a 132kV in gestione alla società Terna SpA, nel rispetto delle distanze imposte dalla normativa. Esso dovrà essere necessariamente costruito in aderenza all'edificio esistente lungo il fronte nord dello stesso data l'impossibilità di ampliamento sui restanti fronti est e sud: il suo sedime, quindi, si svilupperà in parte entro l'attuale lotto di pertinenza ad uso produttivo, entro il mapp.le 1263 in proprietà alla ditta Worldmec srl, parte in lotto contiguo a nord, entro i mapp.li 1260-1262 in proprietà alla ditta Worldmec srl, ricadenti in zona agricola.

Si allegano pertanto, in ottemperanza alle disposizioni della L.R. 55/2012 il calcolo del contributo straordinario (doc. 03a) e la bozza di Convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale (doc. 04a).

Per quanto riguarda il conferimento degli standard urbanistici si precisa quanto segue.

I parcheggi privati sono aumentati in considerazione dell'aumento della superficie utile interna. I nuovi posti auto (n.10 in totale) sono individuati all'interno della porzione di piazzale in ampliamento lungo il confine nord-est dello stesso. Inoltre i quattro posti auto privati autorizzati e presenti nella porzione a sud del lotto saranno spostati ed aggiunti a fianco dei nuovi parcheggi.

Le superfici corrispondenti agli standard primari e secondari sono dovute ciascuna in ragione del 5% della superficie del lotto in ampliamento. L'arretramento in progetto della recinzione esistente in corrispondenza dell'ingresso a sud della proprietà consente l'individuazione di tali aree in misura di 82,50 mq per gli standard primari (superiori ai 70,25 mq dovuti da destinare a parcheggio privato vincolato all'uso pubblico) ed in misura di 26,20 mq per gli standard secondari (inferiori ai 70,25 mq dovuti da destinare a verde pubblico). Data l'impossibilità di reperire *in loco* maggiore superficie da destinare a standard pubblico, pertanto, **si richiede la monetizzazione degli standard rimanenti per complessivi 31,80 mq.**

ASPETTI CIVILISTICI

Il nuovo fabbricato in ampliamento sarà realizzato per un breve tratto lungo il fronte ovest a confine con la proprietà adiacente (ditta Elca srl). Precisando che in questo tratto, nonché in tutto il prospetto ovest dell'edificio, il progetto non prevede la presenza di fori finestrati e/o vedute in genere, si informa che la committente ditta Worldmec srl ha stipulato con la ditta confinante Elca srl specifico atto notorio di accordo all'edificazione a confine. Lo stesso è allegato alla presente istanza.

ASPETTI NORMATIVI (AMPLIAMENTO MEDIANTE APPLICAZIONE L.R. 55/2012)

L'ampliamento di progetto risulta possibile così come disposto dal sopraccitato art. 3; esso è soggetto a parere del Consiglio Comunale e deve rispettare i limiti massimi di incremento dell'80% del volume o della superficie esistente, comunque in misura non superiore a 1500 mq. Nel caso specifico, l'ampliamento di progetto risulta di 838,65 mq di superficie coperta, pari al 79,30% della superficie coperta esistente di 1.057,50 mq. Contestualmente si richiede inoltre l'ampliamento del piazzale a servizio del fabbricato ove troveranno posto anche i parcheggi a servizio dell'attività. Come stabilito della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n.1 del 20/01/2015 si precisa che il lotto esistente (superficie fondiaria esistente) risulta di 1.913 mq, mentre il lotto in ampliamento (area produttiva in ampliamento) risulta di

1.405mq, pari al 73,45%, inferiore quindi alle soglie massime realizzabili per gli spazi scoperti dell'80% e di 1.500 mq.

VINCOLO DI ELETTRODOTTO (ART. 54 N.T.O.)

Come già precedentemente accennato, il nuovo fabbricato in ampliamento attraversa in direzione sud-nord un elettrodotto di media tensione a 132kV in gestione alla società Terna SpA. In considerazione del D.M. 449/1988 il progetto prevede nella zona centrale dello stesso (in corrispondenza del passaggio dell'elettrodotto) un solo livello fuori terra: tale soluzione progettuale consente la costruzione del fabbricato al di sotto dell'elettrodotto nel rispetto delle distanze (vedasi elaborati grafici di progetto) e dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici consentiti dalla normativa vigente. L'allegato elaborato "Rapporto di misura dei campi elettromagnetici ambientali" redatto per conto della ditta Worldmec srl dall'ing. Luca Morena, attraverso misurazioni effettuate *in situ* garantisce il rispetto di tali limiti di esposizione in corrispondenza del sedime ove sorgerà il nuovo edificio.

Si è comunque provveduto a richiedere parere preliminare all'Ente gestore dell'elettrodotto, Terna S.p.A., il quale con p.e.c. del 10.04.2018, prot. 1961 ha dichiarato ammissibile l'intervento proposto previa modifica della linea. L'importo da corrispondere per i lavori pari a € 36.570 + iva è stato interamente versato dalla ditta Worldmec srl in data 16.04.2018 e comunicato a Terna via pec il giorno stesso. Si riporta in allegato alla presente istanza la documentazione citata.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Aspetti distributivi ed architettonici:

Dal punto di vista distributivo, il nuovo fabbricato si caratterizza per l'ampliamento del piano terra, adibito a laboratorio ed in aggiunta all'esistente; nella porzione più a nord si collocherà un silo meccanizzato a doppia altezza. Sempre al piano terra, nella porzione sud-ovest un cavedio garantisce illuminazione ed aerazione ai servizi igienici e ai locali tecnici esistenti e non modificati, un vano scale e un vano montacarichi danno accesso al piano primo, infine uno spogliatoio e un vano tecnico destinato al funzionamento del montacarichi costituiscono due vani accessori direttamente accessibili dal laboratorio. Il piano primo occupa la sola porzione a sud del nuovo fabbricato in ampliamento ed ospita un altro laboratorio, un locale ad uso archivio ed infine un locale ad uso mensa. Il portone già esistente mette in

comunicazione i nuovi locali con quelli già esistenti. Al piano primo della porzione esistente, inoltre, si prevede la lieve modifica delle partizioni interne e la contestuale realizzazione di alcuni locali ad uso ufficio in aggiunta agli esistenti allo scopo di sopperire alle mutate esigenze produttive dell'azienda; a tal proposito è necessaria l'apertura di alcune finestre sul fronte est dell'edificio al fine di garantire la necessaria quota parte di superficie aeroilluminante a parete prevista dalla normativa vigente.

Aspetti strutturali e costruttivi e di finitura:

Il nuovo fabbricato sarà eretto in aderenza all'esistente prevedendo ove necessario opportune giunzioni per le dilatazioni sismiche. La struttura portante sarà realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera per i solai controterra e le fondazioni; con elementi strutturali prefabbricati in c.a. precompresso per la parte fuori terra del fabbricato (pilastri, solai interpiano, solai di copertura a shed, tamponamenti perimetrali). I tamponamenti perimetrali saranno inoltre realizzati con pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso del tipo "sandwich" provvisti di coibentazione interna. Pavimenti, rivestimenti e finiture in genere sia internamente che esternamente riprenderanno per quanto possibile quanto già esistente: la finitura esterna del fabbricato verrà riproposta in graniglia bicolore, i nuovi serramenti saranno in alluminio e risponderanno alla normativa vigente in materia, la pavimentazione esterna del piazzale verrà riproposta con blocchetti autobloccanti in calcestruzzo.

Aspetti Viabilistici per la costruzione del fabbricato:

la posizione del nuovo fabbricato (a nord della struttura esistente) e la contemporanea presenza dell'elettrodotto di media tensione a 132kV in gestione alla società Terna SpA rappresentano un aspetto critico da valutare in sede di cantierizzazione dell'opera. La presenza della linea elettrica sconsiglia l'utilizzo di una gru di cantiere e pertanto si è valutato l'uso simultaneo di più autogru per il montaggio della struttura prefabbricata. La particolare disposizione impone di utilizzare una autogru a sud della linea ed un'altra dal lato nord. Per accedere all'area di cantiere nord risulta pertanto necessario predisporre una via di accesso temporanea all'area. Tale strada di accesso sarà realizzata da Via sant'Antonio predisponendo un fondo in materiale in parte riciclato ed in parte stabilizzato sul fondo agricolo. La strada, dalla larghezza di 350 cm per consentire l'andirivieni di cantiere, intercetta a circa un terzo del fondo agricolo la condotta in PVC del canale pluvio irriguo Spin-Romano. Si allega pertanto alla presente pratica la documentazione necessaria

per il rilascio del parere da parte del Consorzio di Bonifica Brenta. Le opere provvisorie da realizzarsi sono state preventivamente concordate con il guardiano della linea.

La strada di cantiere terminerà in uno slargo predisposto per la movimentazione e la rotazione dei mezzi. Al termine del cantiere strada e slargo saranno rimossi.

Deroga Impianto fotovoltaico:

La costruzione del nuovo edificio al di sotto dell'elettrodotto di media tensione a 132kV non permette il posizionamento, per ragioni di sicurezza, di pannelli fotovoltaici in copertura. Oltretutto la manutenzione dei pannelli risulterebbe molto pericolosa. Pertanto si rimanda alla relazione Tecnica a firma del p.i. Flavio Bedont per la mancata installazione e al dimensionamento corretto della struttura in base alle disposizioni dell'art. 8 dell'allegato 3 del Dlgs. 28/2011.

RECINZIONI E OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

L'intervento prevede inoltre la modifica delle recinzioni esistenti, la costruzione di nuove recinzioni al lotto in ampliamento e alcune opere necessarie di mitigazione ambientale. Per quanto riguarda le recinzioni si prevede: la demolizione della recinzione esistente sull'attuale confine nord del lotto in zona D2.1 per la costruzione del nuovo fabbricato; la modifica della recinzione esistente sul fronte sud, in corrispondenza dell'attuale ingresso carrabile alla proprietà, al fine di individuare le aree da destinare a standard pubblici; la realizzazione delle nuove recinzioni a delimitazione del lotto in ampliamento, che andranno realizzate con semplice cordona in c.a. e rete metallica di colore verde.

Alle recinzioni così realizzate si aggiungono alcune opere di mitigazione ambientale allo scopo di limitare quanto più possibile l'impatto paesaggistico dell'intervento sul contesto agricolo circostante. Si prevede pertanto la piantumazione lungo le recinzioni di una siepe composta da differenti essenze arbustive, caratterizzata pertanto da differenti altezze e fioriture degli arbusti che la compongono, con l'ulteriore intento di garantire la biodiversità dell'impianto vegetale, condizione necessaria a favorire l'accrescimento di zone rifugio per l'avifauna locale in contrasto alla crescente desertificazione delle campagne. Le essenze ipoteticamente da utilizzarsi saranno comprese tra quelle a seguito elencate:

- *Viburnum opulus 'Compactum'* ("viburno");
 - *Cornus mas* ("corniolo");
-

- *Evonimus europaeus* ("berretta del prete");
- *Berberis julianae* ("crespino");
- *Hypericum patulum 'Hidcote'* ("iperico")
- *Crataegus monogyna* ("biancospino").

Eventuali modifiche alle essenze potranno essere valutate in sede di piantumazione. La siepe costituirà una efficace barriera vegetale attenuando la percezione del nuovo fabbricato, preservando in tal modo le visuali paesaggisticamente significative del contesto agricolo circostante. A tal proposito, inoltre, con l'obiettivo di conservare una lettura quanto più possibile integra del paesaggio agricolo esistente, lungo il muro nord dell'ampliamento è prevista la piantumazione di un filare di *Carpinus Betulus 'Lucas'*, (varietà arborea più vantaggiosa nel caso specifico rispetto al carpino bianco tradizionale in quanto conserva il fogliame nel periodo invernale sviluppandosi inoltre maggiormente in altezza, mantenendo un portamento del tutto simile alla varietà 'Pyramidalis') che mitigherà la vista del fronte dell'edificio dai campi aperti per tutto l'arco dell'anno conservando tuttavia la stagionalità propria delle specie caducifoglie. Sul fronte est infine si prevede la piantumazione all'interno della siepe sopra descritta di alcuni esemplari di *Acer campestre* sempre con lo scopo di limitare l'impatto visivo del fabbricato da quel fronte e per mantenere un necessario principio di biodiversità delle specie vegetali inserite.

Per quanto riguarda le superfici esterne si prevede di realizzare un piazzale, pavimentato con betonelle drenanti in calcestruzzo, esclusivamente sul fronte est del fabbricato. Sull'intero lato ovest e sul lato nord, come evidenziato dagli elaborati grafici di progetto, è prevista la realizzazione di un tappeto erboso per un'estensione pari a 390 mq, ben maggiore al 20% della superficie totale del lotto: si ritiene pertanto di rispettare la prescrizione del P.M.A. che riporta, all'art.14 comma 2, l'obbligo di individuare aree verdi in misura almeno del 20% della superficie del lotto produttivo.

RETE DI SCARICO ACQUE NERE E BIANCHE

Si precisa infine che il progetto prevede la realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche sulla base di quanto riportato nell'allegata Relazione di Compatibilità Idraulica, ovvero la realizzazione di tre pozzi perdenti interrati di diametro due metri ed altezza quattro metri. Le acque raccolte mediante caditoie dal piazzale verranno inoltre convogliate al pozzo perdente previo passaggio in un disoleatore/dissabbiatore. Per quanto riguarda la rete di smaltimento delle acque reflue non si prevede la

modifica di quanto già autorizzato e realizzato.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici allegati:

- doc.02 documentazione fotografica.
- doc.03a calcolo del "contributo straordinario"
- doc.04a bozza di convenzione art.3 LR 55/2012
- tav. 01a planimetrie – estratti cartografici.
- tav. 02 – 03 stato di fatto – piante prospetti sezioni.
- tav. 04a – 05a stato di progetto – piante prospetti sezioni.
- tav. 06a – 07a comparativa – piante prospetti sezioni.
- tav. 08a – recinzioni e opere di mitigazione ambientale
- tav. 09a – planimetria e reti di smaltimento acque meteoriche
- tav. 10a – dimostrazione calcolo superfici e volumi.

Bassano del Grappa, luglio 2018.

il tecnico



ARCHITETTO
Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Venezia
**DARIO
SCANAVACCA**
n° 1361

arch. Dario Scanavacca