

Spett.le SUAP DEL CAMPOSAMPIERESE

RELAZIONE TECNICA

COMPLESSO PRODUTTIVO ADIBITO AD INDUSTRIA DI VERNICIATURA

AMPLIAMENTO CAPANNONE ED AMBITO DI INTERVENTO CON REALIZZAZIONE DI NUOVE AREE A PARCHEGGIO E STANDARD

Via Frattina 11/a, 35011 Campodarsego (PD)

**DITTA COMMITTENTE: ZOCARATO INDUSTRIAL COATINGS s.r.l.
RED HOLDING. SRL**

Via Frattina 11/a 35011 Campodarsego (PD)
Partita IVA:

Studio Tecnico Lagreca del

Geometra LAMBERTO FASOLO Via Caltana n. 234, 35011 Campodarsego (PD)
C.F. FSL LBR 59D16 G224A, P.IVA 03342240284;

PROGETTISTA:

Arch. SIMONE BILATO,
dello Studio Tecnico Lagreca, con sede a Campodarsego (Pd) in Via Caltana n. 234,
C.F. BLTSMN72C31G224T,
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 2054

Campodarsego, li 01.08.2023

PREMESSA

La presente richiesta di Permesso di Costruire è da considerarsi in Variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 55/2012, e si configura anche in parte come variante al seguente titolo edilizio:

- Permesso di Costruire – n. 25/2023 del 31.03.2023;
- CIL del 28.06.2023

Precisamente, gli interventi cui all'atto autorizzativo ed alla comunicazione sopra riportati, riguardano la demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale (Permesso di Costruire) e l'utilizzo dell'area per esigenze di estrema necessità a parcheggio (CIL).

L'area in cui insisteva il fabbricato da demolire e l'area circostante cui ai Mappali 426 – 136 – 137 – 737 – 103 - 104 e 135 del Foglio 23, è stata recentemente acquistata dalle società "ZOCCARATO INDUSTRIAL COATINGS S.R.L.", che ha inoltre in conduzione gli immobili dove svolge l'attività di Verniciatura Industriale proprietà della Locatrice RED HOLDING SRL e censiti al Fg. 23; Mappali: 118 – 131 – 134 – 324 e 327.

Di questi ultimi immobili, l'ultimo atto autorizzativo rilasciato dal Comune di Campodarsego è il P. di Costruire n. 86/2012 del 21.03.2016 con relativa abitabilità del 29.07.2016.

Sono state inoltre presentate ulteriori pratiche quali:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 02/2016 del 04.04.2016 relativo alla realizzazione di tettoie;
- SCIA n. 82/2016 del 02.08.2016, per demolizione fabbricato residenziale;
- SCIA n. 80/2016 del 09.09.2016 relativa a pavimentazione area pertinenziale;

LA DITTA: ZOCCARATO INDUSTRIAL COATINGS S.r.l.

L'azienda Zoccarato Industrial Coatings S.r.l. è un'azienda specializzata nella verniciatura a polveri a carattere industriale e oltre agli immobili sopradescritti utilizza altri capannoni nel territorio del Camposampierese, ma il fulcro dell'attività e la maggior produzione è svolta nella sede di Campodarsego, Via Frattina. Ha clienti in tutta Italia ed in Europa, e per la qualità del prodotto realizzato e la cura e meticolosità delle lavorazioni, è in continua espansione da anni, oltre le più rosee previsioni.

Dà lavoro a quasi 230 dipendenti in due turni giornalieri e oramai da anni, i trasporti e la logistica sono divenuti un problema enorme da risolvere, in quanto la viabilità interna all'azienda è in parte compromessa dalle aree a parcheggio dei dipendenti, da quelle da destinare ad uso pubblico e a quelle a stoccaggio delle materie prime e semilavorate per la loro successiva lavorazione, non consentono molte aree a manovra e a sosta per gli autotreni in arrivo. Da tempo poi la continua mobilità interna di autotreni in entrata ed uscita per carico e scarico delle merci, costituisce un grande motivo di pericolo lungo Via Frattina e di questa situazione l'Amministrazione più volte sollecitata, ha consigliato all'azienda di trovare una soluzione temporanea, purtroppo senza riuscirci per la mancanza di aree a parcheggio adeguate nelle vicinanze.

La situazione ultimamente è divenuta insostenibile, nonostante due persone dedicate quotidianamente a dirigere il traffico in entrata ed in uscita degli automezzi, con mezzi che sostano lungo Via Frattina, costituendo in tal modo pericolo per il transito veicolare lungo la stessa.

La stessa è comunque da poco evoluta e con l'acquisto dei terreni adiacenti e la demolizione del fabbricato abitativo ha consentito provvisoriamente l'utilizzo dell'area a cantiere del fabbricato per ricavare un parcheggio temporaneo dove riescono a sostare gli autotreni in attesa del loro turno, togliendoli dalla strada e consentendo così di rendere sicuro il transito su via Frattina.

Pertanto la crescita esponenziale dell'azienda ha portato alla assoluta necessità da parte della proprietà di iniziare a progettare un ampliamento degli spazi a parcheggio, per aumentare la capacità di sosta di mezzi e quindi di trasporto di materiale ai fini di risolvere e rendere sicuro il transito/sosta degli automezzi in attesa di carico/scarico merci, senza conflitti con il transito pedonale del personale in entrata ed uscita dall'azienda. Le motivazioni sono meglio specificate successivamente.

INDIVIDUAZIONE AREA - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Dopo vari tentativi in aree circostanti, si è giunti all'acquisto di un'area adiacente ad est alla proprietà costituita da un fabbricato residenziale con un'ampia area di pertinenza (Mapp. 425 – 136 – 137 e 737), e altra area contigua alla recinzione ad est costituita da una porzione di area agricola con la presenza di un laghetto da ex cava non saturata, con la presenza di alcune risorgive, che mantengono lo specchio d'acqua costantemente a livello, autoalimentandosi (Mapp. 103 – 104 – 135 – 426 – 136 – 137 – 737).

L'ambito in cui insiste attualmente il "polo industriale" riguarda solamente i mappali proprietà della RED HOLDING SRL., oltre ad altre Ditte insediate e ricadono nel Vigente Piano Degli interventi in zona D1/6 (Aree produttive consolidate), mentre gli altri mappali sono oggetto parzialmente di allargamento dell'ambito ed attualmente ricadono in ZTO E (Zone agricole).

DESCRIZIONE DELLE OPERE IN VARIANTE

Le opere oggetto di variante riguardano:

- Ampliamento dell'ambito di intervento, ricomprendendo in Zona D1/6 l'area da destinare esclusivamente a manovra e parcheggio, ricomprendendo la maggior parte degli standard esistenti sia a verde e parcheggio di uso privato che di uso pubblico.
- Realizzazione di nuove aree a parcheggio per l'ampliamento in progetto, prevedendo delle ulteriori aree a sosta e parcheggi al fine di consentire l'eliminazione del traffico in sosta su Via Frattina, con un'area dedicata a tal scopo lungo la statale 308 dove sosterranno gli automezzi ed i containers in attesa del loro turno di carico/scarico senza ingombrare altre aree dell'azienda.

In ingresso su via Frattina verrà realizzato un parcheggio quasi esclusivamente di Uso Pubblico, accorpando i mq. esistenti da destinare a tale scopo ricavati all'interno dell'area D1/6 produttiva, e quelli derivanti dall'ampliamento in progetto quindi consentendo un miglior utilizzo degli stessi. L'accesso a tale area a parcheggio sarà regolata da un sbarra che per motivi di sicurezza verrà abbassata in orari notturni e nei giorni festivi e prefestivi e come verrà prevista nella convenzione che sarà sottoscritta con l'Amministrazione Pubblica di Campodarsego.

Nell'area area a parcheggio verrà realizzata una tettoia per il riparo di bici e motocicli ed inoltre sarà prevista la realizzazione di una guardiola per il custode che accoglierà gli automezzi in entrata, prevedendo anche un servizio/bagno per gli stessi, in attesa del loro turno.

L'intervento ricade parzialmente in ZTO E, pertanto si configura come variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012.

E' Inoltre previsto l'ampliamento del complesso produttivo, con la realizzazione di una tettoia al fine di consentire le operazioni di scarico/carico al coperto senza interferire nel transito degli automezzi. Per tale ampliamento è sfruttata la possibilità di coprire il 60 % della superficie in proprietà ricadente in zona D1/6 nel vigente Piano Degli Interventi, in quanto non era stata saturata del tutto.

Ampliamento ambito intervento

A seguito degli atti di compravendita del 30 Marzo 2023 e del 14 Luglio 2023, Notaio Mazzari Laura di Borgoricco, sono state acquisite delle aree adiacenti a sud rispetto all'area di proprietà in cui insiste l'attività, con accesso sempre da Via Frattina, e di conseguenza si chiede l'allargamento dell'ambito di intervento.

Superfici castali

- | | |
|---|-----------------------------|
| - Ambito di intervento approvato
(Fg. 23 Mappali: 118, 131, 134, 324, 327) | Mq. 29.785,00 |
| - Nuovo ambito di intervento
(Fg. 23 Mappali: 103, 104, 135, 136, 137, 426, 737) | Mq. 15.336,00 |
| Totale Ambito Generale | <u>Mq. 45.121,00</u> |

Nuove aree a parcheggio

L'intervento prevede la realizzazione di nuove aree a parcheggio, nell'area posta a sud dell'ambito attuale, con due accessi diretti dalla Pubblica Via Frattina, uno esclusivamente per i Camion e per le auto del personale, e l'altro solo ed esclusivamente per l'uscita delle auto dal Parcheggio di uso pubblico;

Per tutta l'area pavimentata a nuovo e per quella soggetta a modifica nell'area produttiva esistente è previsto un trattamento di prima pioggia, con la realizzazione di due ampie cisterne opportunamente dimensionate come da relazione idraulica di Invarianza (Geologo Francesco Benincasa) che confluiranno le acque meteo trattate da desoleatore nello scolo consorziale di Via Frattina, posto ad ovest della sede stradale e quindi attraversando la stessa. Ovviamente verrà chiesto sia il parere al Consorzio di Bonifica Acque Risorgive che alla Provincia per l'AUA, necessaria dalle superfici pavimentate di nuova realizzazione.

Per realizzare i nuovi parcheggi e la viabilità interna, sarà necessario una leggera modifica al profilo del laghetto nelle sponde ricadenti sui mappali 104 e 103 e, che sarà ridotto nei lati nord e parzialmente in quello ad est. Preventivamente presentato il progetto al Consorzio di Bonifica Acque Risorgive per un eventuale loro parere, mi è stato risposto che non rientra nelle loro competenze non avendo alcuna rilevanza in senso orografico, e quindi, per loro, non ci sono problemi alcuno alla sua modifica.

Rimangono in ogni caso almeno altri 35.000 mq. di bacino che potrà essere in futuro in qualche modo valorizzato. Da subito, oltre a riformare le sponde con una fascia di verde alberata atta a mitigare l'intervento realizzato, verrà ricavato al suo interno un percorso pedonale per gli operai, che dal parcheggio su Via Frattina andrà verso il punto di ingresso allo stabilimento e costituirà anche un pluss per chi invece vorrà sostare per godersi il laghetto, di solito con la presenza di molte specie di volatili migratori e tartarughe acquatiche.

Verranno realizzate anche delle nuove recinzioni, per cui si rimanda alla tavola grafica dedicata con i relativi dettagli.

Tutta l'area d'intervento dell'intero comparto, e di quello in progetto richiesto in Variante, sarà completamente mitigata da alberature di essenze autoctone di varie specie, anche lungo tutta la Statale 308.

DATI TECNICI DI PROGETTO

Qui riassunti tutti i dati tecnici di progetto:

AMBITO DI INTERVENTO ESISTENTE IN ZONA D1/6

Superficie catastale mq. 29.785,00

SUPERFICIE COPERTA APPROVATA = 15.500,51 mq

AMBITO DI INTERVENTO DI PROGETTO

Superficie mq. 15.336,00

Tettoia in ampliamento = mq. 2.465,78

Guardiola ingresso = mq. 17,50

Tettoia per cicli = mq. 100,00

NUOVA SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO = 17.866,93 mq < 17.871,00 mq. amm.li

CONTRASTO CON LO STRUMENTO URBANISTICO

Si richiede l'approvazione di un progetto "**in variante allo strumento urbanistico generale**", ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 55/2012, in quanto gran parte dell'area dedicata al nuovo parcheggio risulta nel Piano degli Interventi vigente come area agricola.

In dettaglio.

- Superficie Ambito Totale	45.121 mq
- Superficie Ambito Approvato	29.785 mq
- Superficie di ampliamento Ambito	15.336 mq
- Area in ampliamento ambito ricadente in area agricola	15.336 mq

Alla luce di questi dati, la realizzazione di nuovi parcheggi in area **impropria** viene richiesta su una superficie di 15.336 mq.

Si propone questa **soluzione progettuale** in quanto, vista la necessità di nuove aree a parcheggio dell'azienda (come sopra esplicitato), si è ritenuto opportuno valutare di realizzarle in un'area contigua al sedime attuale dell'azienda.

L'opportunità di realizzare il parcheggio dei mezzi, fondamentali per il funzionamento dell'azienda di trasporti, garantisce una miglior gestione del traffico su Via Frattina, che da tempo era divenuto insostenibile e molto pericoloso, una riduzione degli spostamenti dei dipendenti e, non ultimo, una facilità da parte dell'azienda nella gestione della sicurezza verso i beni aziendali.

Dal punto di vista della gestione del traffico, riteniamo importante valutare quando questa soluzione progettuale prediliga gli spostamenti dei mezzi pesanti all'interno dell'ambito aziendale, limitandone allo stretto necessario l'uscita verso le strade pubbliche: infatti, all'interno dell'area aziendale, i mezzi potranno essere parcheggiati, e all'occorrenza spostarsi o nell'area logistica per operazioni di carico/scarico, o nell'area a sosta per le operazioni di carico scarico dei containers successivamente soggetti a lavorazione delle merci. In tal modo si è scongiurato un posizionamento dell'area a parcheggio in un ambito esterno alla sede centrale, che obbligherebbe un continuo ingresso/uscita dei mezzi, anche quando non risulterebbe necessario per viaggi verso altre destinazioni.

COMPATIBILITA' IDRAULICA – RISCHIO IDRAULICO

Le opere comportano la necessità dell'approvazione del progetto di invarianza idraulica da parte del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, ed a tal proposito, si allega la documentazione necessaria all'ottenimento del parere.

Si allega inoltre la relazione inerente il Rischio Idraulico ai sensi delle nuove norme introdotte dal PGRA, a firma del Geologo Francesco Benincasa.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:

Si allega quanto necessario per l'ottenimento del Parere Ambientale da parte della Soprintendenza dei Beni Paesaggistici ed Archeologici di Venezia, compreso il rendering generale con più viste dell'intervento proposto.

AUTORIZZAZIONE VIGILI DEL FUOCO

Per la tettoia in ampliamento, si allega la pratica necessaria all'ottenimento del parere dei Vigili del Fuoco, con relazione Tecnica allegata da parte del Perito Industriale Pierantonio Bertolo.

AUTORIZZAZIONE OPERE ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO DELLA STATALE 308

Per quanto riguarda le opere (recinzioni, pavimentazione ect.) da realizzare all'interno della fascia di rispetto della statale 308, si allega la documentazione necessaria all'ottenimento dell'autorizzazione a Veneto Strade.

CONCLUSIONI

L'intervento rispetta le normative sia edilizie che urbanistiche (al netto del contrasto con lo strumento urbanistico), e la nuova superficie coperta della Tettoia in progetto, rispetta l'indice di edificabilità concesso dall'area ricadente nell'ambito esistente della zona D1/6.

Nel nuovo ambito richiesto di Zona D1/6 non è prevista alcuna superficie in ampliamento, ad esclusione delle opere pertinenze a servizio dei parcheggi in progetto, quali la Guardiola del Custode e la tettoia per cicli e motocicli.

ALLEGATI:

Si allega all'istanza le seguenti Tavole progettuali:

- Tavola 1 (Estratti)
- Tavola 2 (Planimetria generale – Stato di fatto)
- Tavola 3 (Planimetria generale – Progetto)
- Tavola 4 (Planimetria generale – Comparativa)
- Tavola 5 (Pavimentazioni esterne)
- Tavola 6 (Cambio pavimentazioni)
- Tavola 7 (Recinzioni)
- Tavola 8 (Dimostrazione superficie coperta)
- Tavola 9 (Dimostrazione area in zona “D” ed “E”)
- Tavola 10 (Standard a parcheggio e verde)
- Tavola 11 (Particolare verde con alberature)
- Tavola 12 (Schema rete di scarico)
- Tavola 13 (Fabbricati – Stato di fatto)
- Tavola 14 (Fabbricati – Progetto)
- Tavola 15 (Fabbricati – Comparativa)
- Tavola 16 (Guardiola e tettoia per cicli in progetto)
- Tavola 17 (Rendering)
- Tavola 18 (Documentazione fotografica)
- Tavola 19/1 (Veneto Strade)
- Tavola 19/2 (Veneto Strade)
- Tavola 19/3 (Veneto Strade)
- Tavola 19/4 (Veneto Strade)
- Tavola 20 (Consorzio di Bonifica Acque Risorgive)
- Tavola 21 (Provincia di Padova)

Il tecnico progettista

Arch. Simone Bilato