

COMUNE DI MASSANZAGO
PROVINCIA DI PADOVA

OGGETTO:

**AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE ESISTENTE
AI SENSI DELL'ART 4 DELLA L.R. N° 55 DEL 31/12/2012.**

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE :

VALBOR S.N.C



**OGGETTO: Relazione tecnica allegata alla richiesta di PDC per il
“Progetto di ampliamento di un fabbricato industriale
esistente ai sensi dell’art 4 della L.R. n° 55 del 31/12/2012”.**

Ditta: VALBOR s.n.c.

La presente relazione tecnica riguarda l’intervento di ampliamento di un fabbricato industriale esistente ai sensi dell’art 4 della L.R. n° 55 del 31/12/2012.

L’immobile oggetto d’intervento è un capannone ubicato in via Cavinello 22/F e catastalmente censito al foglio 14 mappale 296, parte in proprietà della ditta Valbor s.n.c. e parte in proprietà della ditta Carraro e locato alla ditta Valbor s.n.c.

I titoli abilitativi che legittimano lo stato attuale dell’immobile oggetto di ampliamento, a partire dal Permesso di Costruire n° 58/2011 del 16/12/2011 rilasciato con provvedimento conclusivo del procedimento unico attraverso attivazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive in variante al P.R.G. ai sensi dell’art.8 del D.P.R. 160/2010, sono i seguenti:

- Permesso di Costruire n° 2012/033 del 20/12/2012
- SCIA del 08/02/2013
- SCIA del 28/10/2013
- SCIA del 11/02/2014
- SCIA del 04/08/2014
- CIL del 03/02/2022
- SCIA del 17/02/2022

Il terreno sui quali è previsto l'ampliamento dell'attività produttiva Valbor s.n.c. risulta esser di proprietà dei sig.ri:

- CARRARO ELVIO, in qualità di proprietario per 2/10 del terreno in oggetto censito al C.T. al foglio 14, mappale 395.
- CARRARO LIVIANA, in qualità di proprietaria per 4/10 del terreno in oggetto censito al C.T. al foglio 14, mappale 395.
- CARRARO PAOLA, in qualità di proprietaria per 4/10 del terreno in oggetto censito al C.T. al foglio 14, mappale 395.

I lavori di ampliamento da effettuarsi sull'immobile riguardano interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale e pertanto necessitano di autorizzazione da parte dello strumento unico per le attività produttive attraverso la conferenza dei servizi.

Il corpo esistente dell'edificio ospita: al piano terra un laboratorio artigianale con magazzino/deposito ed uffici e al piano primo ospita un ufficio ricevimento al pubblico con spazio espositivo in corrispondenza.

Il progetto di cui all'oggetto, in generale, prevede l'ampliamento della parte nord e di quella est del capannone, la sistemazione esterna ed un'integrazione della schermatura esistente lungo il fronte ovest al fine di mitigare l'impatto sull'ambiente circostante.

Nello specifico, internamente, nella zona nord verrà ricavata, tramite la costruzione di una nuova porzione di fabbricato, una zona adibita a magazzino/deposito. Questa si

svilupperà a tutta altezza e verrà illuminata, come la struttura già esistente, da ampia finestratura posta in alto nei fronti est ed ovest del capannone. Nel nuovo corpo di fabbrica, posto ad Est, verranno ricavati nuovi spazi adibiti ad uffici al piano terra e verranno ampliati ulteriormente gli uffici dedicati al pubblico e gli spazi espositivi posti al primo piano.

Esternamente vi sarà una riorganizzazione degli spazi adibiti a parcheggi, il cancello e la recinzione posti a Nord subiranno uno spostamento verso nord in corrispondenza del nuovo blocco artigianale realizzato.

Motivazioni aziendali riguardo l'intervento in oggetto e ciclo produttivo:

Il progetto riguarda la necessità della ditta di ampliare i propri spazi in base alle esigenze di mercato ed al fine di migliorare la qualità e soprattutto la sicurezza dei luoghi di lavoro.

L'attività svolta attualmente all'interno del fabbricato consiste nella lavorazione e nella produzione di infissi in legno, nonché nell'assemblaggio finale degli elementi. L'intervento sarà mirato principalmente a creare una nuova area magazzino/deposito dove poter stoccare materiale, principalmente ligneo, in fase di post-produzione e pre-assemblaggio delle parti in vetro. Attualmente la zona adibita a deposito occupa una porzione del fabbricato esistente. A seguito dell'ampliamento in oggetto tale zona verrà sgomberata permettendo l'incremento dello spazio dedicato a laboratorio artigianale attraverso la collocazione di nuove macchine più moderne e sicure. Non vi sarà pressoché alcuna variazione dei processi produttivi che rimarranno in linea con

quelli già esistenti ma, di conseguenza, l'ampliamento creerà un ambiente lavorativo più confortevole e maggiormente incline ad un eventuale incremento futuro del personale. Quindi, in sintesi, non sarà modificato alcun ciclo produttivo e l'ampliamento in questione, che consta principalmente nella realizzazione di un magazzino/deposito, non farà altro che sgomberare, creando più spazi liberi, la zona dell'edificio già in funzione ed autorizzato precedentemente.

Benefici pubblici conseguenti all'intervento richiesto e necessità dell'intervento:

Premesso che, secondo i risultati delle indagini ISTAT riguardanti lo status delle imprese italiane a seguito dell'emergenza sanitaria COVID-19, oltre due terzi delle imprese italiane hanno registrato notevoli cali di fatturato rispetto agli anni precedenti e che sono molti i casi in cui si sono viste compromesse le possibilità di sopravvivenza di alcune di esse, si è potuto constatare che la crisi ha colpito soprattutto le imprese di minore dimensione.

Per far fronte a ciò la Valbor s.n.c., pur avendo vissuto un periodo di incertezza come tante altre realtà e nonostante il futuro poco incoraggiante, ha voluto investire sulla propria crescita e, di conseguenza, sulla crescita territoriale.

Scegliendo di incrementare un'attività ben radicata nel corso degli anni ha voluto escludere ben più semplici soluzioni come ad esempio riduzione del comparto o la delocalizzazione estera dell'attività che negli ultimi anni sembrano essere le soluzioni più utilizzate dalle imprese per poter far fronte ai continui aumenti dei costi creando,

di contro, al nostro territorio grandi disagi dal punto di vista produttivo e occupazionale.

Come detto precedentemente, l'ampliamento, oltre a creare un ambiente lavorativo più confortevole creerà di certo un ambiente maggiormente incline ad un eventuale incremento futuro del personale.

La capacità di resilienza e l'attaccamento territoriale dell'azienda porta sicuramente ad una riflessione più che positiva, nonostante l'incertezza dei giorni che stiamo attraversando. Da ciò si richiede la possibilità di poter adottare, come da oggetto, la variante allo strumento di pianificazione con la finalità di ampliare il fabbricato e poter favorire l'imprenditorialità intesa come crescita economica all'interno del territorio comunale che, di conseguenza, da ciò non potrà che trarne benefici.

Contestualmente alle motivazioni sopra descritte, si è cercata anche la soluzione meno penalizzante per l'azienda.

Attraverso le valutazioni effettuate non risulta possibile spostare l'attività all'interno delle zone produttive del comune di Massanzago in quanto tali zone non riuscirebbero a soddisfare le esigenze della Valbor, trattandosi di zone sature e con poche opportunità di migrazione per l'impresa (anzi al contrario molto penalizzanti). A questa condizione penalizzante si andrebbero a sommare i costi ingenti necessari per sostenere una delocalizzazione di pochi km al fine di rientrare nelle suddette zone produttive comunali. Tale opzione sarebbe solamente controproducente per l'impresa e la copertura finanziaria del grande investimento economico risulterebbe molto difficile da affrontare creando gravi disagi all'attività. Pertanto si ritiene che l'intervento

dell'ampliamento in aderenza sarebbe la giusta soluzione in quando si andrebbe ad aggiungere una limitata porzione di fabbricato inserendola in un contesto da anni consolidato dalla presenza di questa attività.

Compatibilità dell'intervento con le caratteristiche della zona di insediamento e

Mitigazione con il contesto paesaggistico:

Come sopra descritto, trattasi di ampliamento del fabbricato al fine di creare una nuova area magazzino/deposito. Questo non avrà un impatto contrastante con le caratteristiche della zona d'insediamento in oggetto poiché trattasi di un'attività già presente e consolidata nel tempo e pertanto le suddette opere non altereranno lo status del luogo. Al fine di mitigare ulteriormente la presenza del fabbricato è prevista la creazione di un'ulteriore schermatura lungo il fronte ovest del capannone, in continuità con quella già richiesta dai BBAA negli interventi precedenti e già autorizzata, con la funzione di celare gli impianti tecnologici presenti. Questa schermatura sarà costituita da un serie di listelli di legno disposti in orizzontale fino al filo superiore delle finestre in modo da creare un effetto "tipo brisoleil". Tale soluzione, adottata in accordo con gli organi di competenza in occasione degli interventi precedenti, è data dall'impossibilità di poter procedere con altre soluzioni di mitigazione. Nello specifico la parte ovest risulta vincolata dalla presenza del canale "Rio Storto" sotto tutela del "Consorzio di bonifica – Acque risorgive" ove non è possibile alcuna piantumazione nella fascia di rispetto (motivo per cui nelle precedenti pratiche si era optato per le soluzioni mitigative sopra descritte) mentre, nella parte situata a nord, la parete del

fabbricato costituisce confine di proprietà e pertanto non è possibile la piantumazione in proprietà di terzi.

Conseguenze sulla viabilità a seguito dell'intervento

A seguito dell'ampliamento in questione non si ritiene possa esserci un particolare incremento veicolare e dei flussi di traffico in entrata/uscita in quanto l'intervento sarà mirato principalmente a creare una nuova area magazzino/deposito dove poter stoccare il materiale, principalmente ligneo, in fase di post-produzione e pre-assemblaggio delle parti in vetro. Attualmente tale materiale occupa parte della struttura esistente. Liberando la suddetta zona si andranno a migliorare gli ambienti interni esistenti che risulteranno in questo modo più larghi e sicuri.

Compatibilità Idraulica dell'intervento:

Come già dimostrato nella documentazione inerente la compatibilità idraulica, si è andato a a determinare il volume di invaso da realizzare per garantire l'invarianza idraulica a seguito dell'intervento in oggetto. Tale invarianza sarà garantita attraverso la realizzazione di vasche interrato di laminazione in c.a. con un sistema di pompaggio per lo svuotamento graduale delle acque meteoriche che andranno a riversarsi gradualmente, attraverso il tubo già esistente ed autorizzato, nel canale "Rio Storto".

Art. 11 D.Lgs 28/2011:

STUDIO DI ARCHITETTURA • ARCHITETTO MAURIZIO SQUIZZATO

Via Cognaro n°40 Pianiga (Ve) cf: SQZ MRZ 63M27 G224R pi: 02578380277 Tel. 041-5195285

Per quanto riguarda l'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti si fa presente che l'impianto fotovoltaico presente in copertura è stato ampliato recentemente e soddisfa il fabbisogno elettrico necessario alla nuova porzione di fabbricato che verrà realizzata. Tutta la documentazione necessaria è stata allegata alla SCIA presentata presso i vs uffici in data 17/02/2022.

Per una più completa visione e comprensione di tutte le modifiche previste e le relative specifiche tecniche-dimensionali si rimanda alle tavole grafiche di progetto allegate alla presente istanza.

Pianiga li 04/05/2023

Distinti Saluti
Arch. Maurizio Squizzato

A circular official stamp in light blue ink is partially obscured by a large, expressive handwritten signature in blue ink. The signature consists of several overlapping loops and lines. The stamp contains text, including the name 'MAURIZIO SQUIZZATO' and the profession 'ARCHITETTO', though it is mostly illegible due to the signature.