



Comune di
Massanzago

**Comune di Massanzago
Provincia di Padova**

**Settore Urbanistica, Edilizia
Privata, Ambiente**

Ditta: Litografia Nino Andretta s.r.l., con sede a Massanzago in Via Roma n. 123/D, C.F. e P.IVA: 04032170286 , in qualità di ditta proprietaria.

Oggetto: **Permesso di costruire** in variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 4, L.R. 31.12.2012, n. 55 e D.P.R. 07.09.2010 n. 160 per ampliamento edificio artigianale esistente

ALLEGATO "A"
RELAZIONE TECNICA

Massanzago, li 28.02.2023

Litografia Nino Andretta s.r.l.
Via Roma 123/D - 35010 Massanzago (PD)
Tel. 049 9364166 Fax 049 9364166
P.IVA n. 04032170286

La ditta richiedente



Il Tecnico (Timbro e firma)

Massanzago, li 28.02.2023

Al Sig. Sindaco
del Comune di
Massanzago
Via Roma n. 59
35010 Massanzago

Ditta: **Litografia Nino Andretta s.r.l.**, con sede a Massanzago in Via Roma n. 123/D, C.F. e P.IVA: 04032170286 , in qualità di ditta proprietaria.

Oggetto: **Permesso di costruire** in variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 4, L.R. 31.12.2012, n. 55 e D.P.R. 07.09.2010 n. 160 per ampliamento edificio artigianale esistente

RELAZIONE TECNICA

La ditta richiedente è proprietaria del lotto sito nel Comune di Massanzago in via Roma n. 123/D, catastalmente individuato sul foglio 7 mappali 162, 484, 496, 500, 521, 522, 635 e ricadente in Z.T.O. C1.1/5A.

Nell'area in proprietà è presente un fabbricato artigianale destinato all'attività di stampa dell'azienda, un fabbricato direzionale ad esso annesso, ma non comunicante, recentemente completato, e un edificio residenziale attualmente vuoto e non utilizzato, di cui si prevede la demolizione. I diversi corpi di fabbrica sono stati costruiti per fasi successive e risultano tutti conformi allo stato autorizzato:

- corpi A e B fanno riferimento al P.d.C. n. 66/2010 e successive SCIA;
- corpo C al P.d.C. n. 31/2010 e successive SCIA;
- corpo D realizzato in ampliamento con Piano Casa PUE/2015/00753.

Con la presente la ditta proprietaria intende segnalare la volontà di demolire il fabbricato residenziale ormai dismesso (indicato con la lettera Z), di eliminare i volumi residenziali ammessi dal Piano degli Interventi, che non verranno più realizzati, e di ampliare lo stabilimento produttivo, in variante allo strumento urbanistico generale.

La Litografia Nino Andretta è un'azienda grafica presente nel settore da oltre quarant'anni, specializzata nel service di stampa offset conto terzi. I figli del fondatore proseguono il lavoro del padre in un'ottica di costante aggiornamento per far fronte alle nuove tendenze e alle esigenze dei clienti, con prodotti e tecnologie sempre nuovi.

Nel corso del tempo sono stati effettuati numerosi investimenti per lo sviluppo dello stabilimento e per l'incremento e aggiornamento delle attrezzature presenti al suo interno, in particolare gli ultimi relativi alle pratiche edilizie del 2010 per realizzare la nuova zona produttiva e la nuova zona uffici, e più recentemente, nel 2021, per il posizionamento della nuova cabina enel, necessaria al funzionamento dei macchinari di ultima generazione.

Di fronte alle necessità di adeguamento alle normative, in particolare in merito alla sicurezza e alla prevenzione incendi, e alle prospettive di sviluppo, attuale e futuro, la ditta preferisce puntare sul sito già in funzione piuttosto che prevedere uno spostamento in altra sede fuori comune, in quanto non ci sono aree industriali disponibili nel comune di Massanzago.

Pertanto l'obiettivo, procedendo per stralci successivi, è di sostituire l'attuale magazzino costituito da un capannone semovente con struttura metallica e manto di copertura in telo PVC con uno realizzato in muratura, e successivamente ampliarsi andando a riempire il vuoto rimasto a nord tra il capannone originario e il fabbricato direzionale, riconfigurando con l'occasione tutto il fronte rivolto verso la via principale.

L'intervento di interesse pubblico viene dal confermare in loco un'attività di eccellenza produttiva che non inquina e non genera rumore. Inoltre sarà possibile l'inserimento di nuovo personale nel numero di almeno due unità.

Nello specifico, il magazzino D era stato autorizzato come capannone con struttura metallica in acciaio zincato a caldo e manto di copertura in telo PVC, con una porzione semovente. Per prescrizione dei Vigili del Fuoco deve essere sostituito da un nuovo capannone realizzato con struttura fissa costituita da pilastri e travi in c.a., rivestimento anch'esso in pannelli di calcestruzzo e copertura a shed.

Il nuovo magazzino D è esterno al limite del vincolo cimiteriale ridotto, ma una porzione è collocata a una distanza inferiore di 200 m dal perimetro dell'area originale del cimitero che aveva generato il vincolo (desunto da ctr) che ora è indicata come area "Sbr1 - Aree per attrezzature di interesse comune religiose". Si considera comunque la distanza da questa zona anche se in tale lotto Sbr1 l'area più a nord è in realtà attualmente destinata a prato e da anni non più utilizzata come cimitero, mentre solo l'area scoperta a sud della chiesa di Sant'Alessandro ospita tuttora una porzione del cimitero, e i nuovi fabbricati in realtà si trovano a una distanza superiore a 200 m dall'area effettivamente utilizzata come cimitero.

Considerando solo le porzioni che non vengono demolite, la superficie coperta attualmente ricadente all'interno di tale perimetro è pari a mq 758,88. Ai sensi dell'art. 338 del T.U.LL.SS., all'interno della zona di rispetto si possono realizzare interventi di ampliamento nella percentuale massima del 10%, pertanto il massimo ampliamento

realizzabile è di mq 75,88. Tutte le nuove porzioni collocate a una distanza inferiore di 200 m dal perimetro dell'intera area destinata ad attrezzature di interesse comune religiose, hanno complessivamente una superficie coperta pari a 68,85 mq. L'ampliamento è dunque ammissibile ai sensi del T.U.LL.SS., in quanto la porzione in progetto ricadente nel perimetro individuato è inferiore al massimo realizzabile.

Il corpo di fabbrica E, di nuova realizzazione, sarà anch'esso destinato a magazzino e costruito in calcestruzzo armato con copertura a shed.

L'altezza dei nuovi corpi di fabbrica risulta leggermente superiore a quella massima ammessa dagli attuali regolamenti comunali. Si chiede di poter comunque eseguire le opere come da progetto, in deroga ai regolamenti, in quanto tale previsione di progetto è stata dettata dalla volontà di realizzarli in allineamento con quelli esistenti.

All'interno dello stabilimento originario, sono previste modifiche solo alla porzione nord del fabbricato A, con la modifica dell'ingresso, la realizzazione di un nuovo spogliatoio, che possa avere illuminazione e aerazione direttamente dall'esterno, e lievi modifiche alla zona uffici esistente. Nella porzione destinata a laboratorio, dato che saranno chiusi alcuni fori finestra sulle pareti dove saranno addossate le nuove costruzioni, si prevede di realizzare quattro nuovi lucernari in copertura, sostituendo o modificando i pannelli di copertura esistenti.

Il magazzino identificato in planimetria con la lettera B, subirà la chiusura di alcuni fori finestra, ma questo non influirà in maniera significativa sui parametri di illuminazione e aerazione.

Il fabbricato ad uso direzionale, identificato con la lettera C, non subirà alcuna modifica.

Nello spazio compreso tra il portico dell'edificio direzionale C e il nuovo edificio E, allineato al fronte nord del fabbricato direzionale, verrà realizzata una tettoia che permetterà il collegamento coperto tra la zona uffici e la zona produttiva e un pergolato.

Ai sensi dell'allegato 3 del D.Lgs 28/2011, si prevede la posa di pannelli fotovoltaici in copertura che garantiscano che la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili sarà superiore a:

$$P = 1/50 * (2948,55 - 2571,77) = 1/50 * 376,78 = 7,54 \text{ kW.}$$

Si prevede infatti l'installazione di n° 310 moduli fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati già esistenti, per una potenza nominale complessiva pari a 124 kWp.

All'esterno, saranno riviste la viabilità e le aree di manovra e a parcheggio, per garantire la circolazione ai mezzi lungo tutto il perimetro dell'edificio, e per garantire il rispetto delle normative per quanto riguarda le superfici a parcheggio, come riportato negli elaborati grafici di progetto.

Non si prevedono ulteriori interventi sugli accessi, in quanto non è previsto un aumento del traffico pesante dei mezzi in ingresso e uscita dallo stabilimento.

Lungo il perimetro del nuovo ambito SUAP individuato, dove non già presente della vegetazione, verrà realizzata una quinta arborea, con doppio filare di alberature ad alto fusto sempreverdi lungo i lati sud ed ovest, verso l'area che rimane a destinazione d'uso agricola.

Si elencano di seguito gli elaborati a corredo della pratica:

Allegato A: Relazione tecnica;

Allegato B: Documentazione fotografica;

Allegato C: Bozza di Convenzione;

Allegato D: Relazione di progetto linee vita.

Tavola 1: Inquadramento territoriale dell'intervento e dati metrici;

Tavola 1a: Inquadramento territoriale su PAT e PI;

Tavola 2: Planimetrie sistemazione esterna;

Tavola 2a: Planimetria scarichi;

Tavola 2b: Planimetrie confronto perimetrie standard SUAP;

Tavola 3: Stato Approvato: piante;

Tavola 4: Stato Approvato: prospetti;

Tavola 5: Stato Approvato: sezioni;

Tavola 6: Stato di Progetto: piante;

Tavola 7: Stato di Progetto: prospetti;

Tavola 8: Stato di Progetto: sezioni;

Tavola 9: Comparazione tra lo stato Approvato e di Progetto: piante;

Tavola 10: Comparazione tra lo stato Approvato e di Progetto: prospetti;

Tavola 11: Comparazione tra lo stato Approvato e di Progetto: sezioni.

Si chiede inoltre a codesta Amministrazione il riutilizzo del titolo di proprietà, relativo alla ditta richiedente, già in possesso.

Restando a disposizione per qualsiasi integrazione e/o delucidazione si porgono i più

Distinti saluti.



I Progettisti

