

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD)

Permesso di Costruire in Variante - Procedura SUAP art. 4 L.R. 55/2012

Progetto:

PROGETTO AMPLIAMENTO FABBRICATO PRODUTTIVO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 55/2012

Via Margarise n° 12ter 35010 Arsego di S. Giorgio delle Pertiche (PD)

Proprietà:

RI.PA. S.r.l.

Via Roma n°4
35010 San Giorgio delle Pertiche
P.Iva: 03673490284

Utilizzatore:

NOVA FUNGHI S.r.l.

Via Roma n°4
35010 San Giorgio delle Pertiche
P.Iva: 02319070 286

Progetto Urbanistico e Architettonico:

L—Z® Architects

via Noventana n°192
35027 Noventa Padovana (PD)
P.Iva. 04832650289
studio@lez-a.it +39 049725181

Responsabile:

Arch. Manuel Zanon

Progettazione edilizia:

Studio tecnico Roberto Battiston

via Roma 316/3 35010 Arsego
San Giorgio delle Pertiche (PD)



Responsabile:

Geom. Roberto Battiston

Contenuto:

RELAZIONE TECNICA

Scala:

N° progetto:

2209-NOV

Processo:

Tipo:

SUAP

Numero:

R.01

Data:

10/09/24

Percorso:

/Volumes/PROGETTI/2309-NOV-
AMPLIAMENTO NOVA/_WIP/FILE
PROGETTO/Magazzino Arsego/
Ampliamento Arsego V3.pln

RELAZIONE

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. ENTI COMPETENTI.....	3
3. CONTESTUALIZZAZIONE.....	3
3.1 Stato di fatto	3
3.2 Ambito di intervento	4
3.3 Regime vincolistico	7
3.4 Inquadramento urbanistico	9
4. SOLUZIONE DI PROGETTO NUOVO AMPLIAMENTO	14
4.1 Aree verdi.....	16
4.2 Accessi, viabilità interna e parcheggi.....	16
4.3 Sistemazioni esterne e standard urbanistici.....	17
5. ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE.....	17
5.1 Capannone magazzino refrigerato	17
6. ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI	18

1. PREMESSA

L'intervento oggetto di Richiesta di Permesso di Costruire riguarda l'ampliamento del magazzino di una delle sedi aziendali della ditta Nova Funghi s.r.l. mediante la procedura di attivazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive in variante allo strumento urbanistico vigente ex art. 4 L.R. 55/2012.

L'immobile e l'intero compendio immobiliare risulta intestato alla soc. RI.PA. s.r.l. con sede legale in San Giorgio delle Pertiche via Roma 4, P.iva 03673490284 mentre l'attività produttiva è svolta dalla società ditta Nova Funghi s.r.l. con sede in San Giorgio delle Pertiche via Roma 4 P.iva 02319070286; entrambe le società fanno capo allo stesso legale rappresentante e gruppo imprenditoriale.

La ditta proponente è radicata nel territorio da molti anni ed opera in tre sedi distinte:

- Sede centrale e stabilimento : Via Europa, 1 - 35010 San Giorgio delle Pertiche (PD)
- Sede produttiva : Via Europa, 35010 San Giorgio delle Pertiche (PD)
- Sede stoccaggio e distribuzione : Via Margarise 12, Arsego di San Giorgio delle Pertiche (PD)

Nova Funghi s.r.l. è presente sul mercato italiano ed internazionale con un ruolo sempre più competitivo sia in qualità di produttore diretto che per conto terzi di alimenti pronti al consumo di vegetali di vario genere; condividendo con i propri partner il know-how acquisito in anni di significativa esperienza nella produzione, la lavorazione e confezionamento di funghi, verdure e ortaggi.

L'azienda opera nel rispetto dell'ambiente e con l'applicazione delle più moderne tecnologie nei processi produttivi, certificati secondo i più elevati standard di qualità e sicurezza degli alimenti, con costanti investimenti mirati ad una migliore produttività.

Attualmente, grazie a consolidate relazioni ed accordi chiave con l'industria della grande distribuzione, Nova Funghi s.r.l. ha bisogno di ampliare lo stoccaggio dei propri prodotti con una riorganizzazione dell'attuale magazzino di Arsego.

A seguito di recenti studi condotti in azienda, è stato rilevato, che per lo sviluppo dell'azienda negli anni a venire, sia indispensabile disporre di una elevata capacità di stoccaggio dei prodotti alimentari in un'unica area concentrata e con determinate caratteristiche tecniche per la conservazione delle materie prime necessarie alla lavorazione.

2. ENTI COMPETENTI

Di seguito si elencano gli Enti chiamati a pronunciarsi sul progetto in rapporto alle proprie competenze e ai vincoli tutelati:

- Comune di San Giorgio delle Pertiche: variante al Piano degli Interventi vigente ai sensi dell'art. 4 L.R. 55/2012 e Permesso di Costruire.
- Provincia di Padova: Variante al PAT e PATI , Autorizzazione Paesaggistica.
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Arte Metropolitana di Venezia e per le Province di Belluno, Padova e Treviso: autorizzazione paesaggistica per edificazione in ambito di vincolo ex art 142, comma 1, lett. m, D.Lgs. 42/2004.
- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Padova: valutazione di conformità del progetto ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 151/2011.
- Azienda U.L.S.S. 6 "Euganea": nulla osta del settore per la Prevenzione e la Sicurezza negli Ambienti di Lavoro igienico sanitario per luoghi di lavoro.
- Consorzio di Bonifica "Acque Risorgive": parere idraulico
- Genio Civile di Padova: parere Valutazione di Compatibilità Idraulica della variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi della D.G.R.V. n 3637 del 13/12/2006
- Regione Veneto, Unità Organizzativa Commissioni VAS e VINCA: Verifica di Assoggettabilità a procedura di VAS ai sensi degli artt. 7 e ss. L 241/1990

3. CONTESTUALIZZAZIONE

3.1 Stato di fatto

La ditta attualmente opera in tre sedi ubicate nel territorio comunale di San Giorgio delle Pertiche (PD), l'immobile oggetto di richiesta di ampliamento è situato ad Arsego in via Margarise 12, il compendio immobiliare interessa un'area complessiva di 6960 mq con destinazione di zona D2 "Insediamenti commerciali". L'immobile esistente è dedicato allo stoccaggio dei prodotti alimentari finiti e la distribuzione degli stessi alla grande distribuzione.

Le strutture edilizie esistenti sono state regolarmente edificate a seguito dei sotto elencati provvedimenti autorizzativi:

- 1 PERMESSO DI COSTRUIRE n° 120 del 19/09/2013 e successiva variante in corso d'opera- Nuova costruzione edificio artigianale con annessi uffici e servizi.
- 2 Segnalazione Certificata Agibilità protocollo SUAP n. 0021977 del 07/03/2016

3.2 Ambito di intervento

La ricerca di un'area di dimensioni adeguate alle esigenze di espansione aziendale che abbia destinazione urbanistica D – produttivo all'interno del Comune di San Giorgio delle Pertiche non ha dato esito positivo. Si è quindi optato per la scelta di chiedere all'Amministrazione la possibilità di procedere con la richiesta di attivazione della procedura SUAP in ottemperanza a quanto previsto dall'art 4 della L.R. n 55 del 2012 per consentire il cambio di destinazione d'uso in variante al P.I. di un'area di proprietà, adeguata alle esigenze dimensionali richieste ed in continuità dell'area produttiva esistente.

L'area individuata ricade all'interno del comune di San Giorgio delle Pertiche, nella frazione di Arsego, a ridosso di una piccola zona produttiva esistente localizzata in Via Margarise 12 Arsego, la variante prevederebbe il cambio dell'attuale destinazione d'uso Fc/21 "Area per servizi ed attrezzature a parco e per il gioco e lo sport" in Zona D "Produttiva".



Figura 3-1 Localizzazione delle attuali sedi aziendali



Figura 3-2 Localizzazione dell'area destinata a nuovo ampliamento

L'ambito di intervento insiste sui mappali n. 1219, 886, 349, 346, 885 del Foglio 7 del comune di San Giorgio delle Pertiche, della superficie catastale complessiva di 19.297 mq.




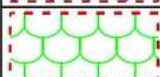
FG.	Mapp.le	Superficie catastale	note
7	1219	6960 mq	Zona D2 - Area Magazzino esistente
7	886	5279 mq	Zona D2 / Zona Fc - Area inedificata
7	349	5418 mq	Zona Fc - Area inedificata
7	346	1230 mq	Zona Fc - Area inedificata
7	885	410 mq	Zona Fc - Area inedificata
	Totale	19.297 mq	

A seguito dell'aumento della produzione dovuto alla crescente domanda di prodotti alimentari, l'azienda ha condotto delle analisi dettagliate per valutare la necessità di realizzare ulteriori spazi per far fronte all'espansione del piano aziendale. Di conseguenza, è stato determinato che per soddisfare le nuove esigenze, è essenziale prevedere un ampliamento della superficie coperta del magazzino di circa 2.800 metri quadrati.

In sostanza il piano di sviluppo l'aziendale ha riconosciuto la necessità di espandere le strutture di stoccaggio per far fronte alla maggiore produzione e alla domanda crescente dei propri prodotti alimentari.

Questo comporta la necessità di chiedere la trasformazione urbanistica del lotto di proprietà con variante al P.I. vigente, di mq 822 attualmente in zona D2 e di mq 7.730 attualmente in zona Fc , entrambe in zona D1 area produttiva.

Mantenendo inalterata la restante Zona Fc avente una superficie di mq 3.634.

	Zona D2 già edificata con P.d.C. n. 120/2013	6.826,10 m ²
	Zona D1 in variante a D2	822,00 m ²
	Zona D1 in variante a Fc	7.730,00 m ²
	Zona Fc invariata	3.634,00 m ²



Ipotesi di variante al PI con procedura SUAP

3.3 Regime vincolistico

L'intervento si colloca all'interno dell'agro centuriato come definito dall'art. 13.5.4 delle N.T. del PATI del Camposampierese.

La "Carta della Trasformabilità – valori e tutele culturali" del PATI attribuisce all'ambito di intervento la qualifica di compromessa integrità paesaggistica per i quali l'art. 23.7.2 delle N.T. individua le modalità di intervento ammesse.

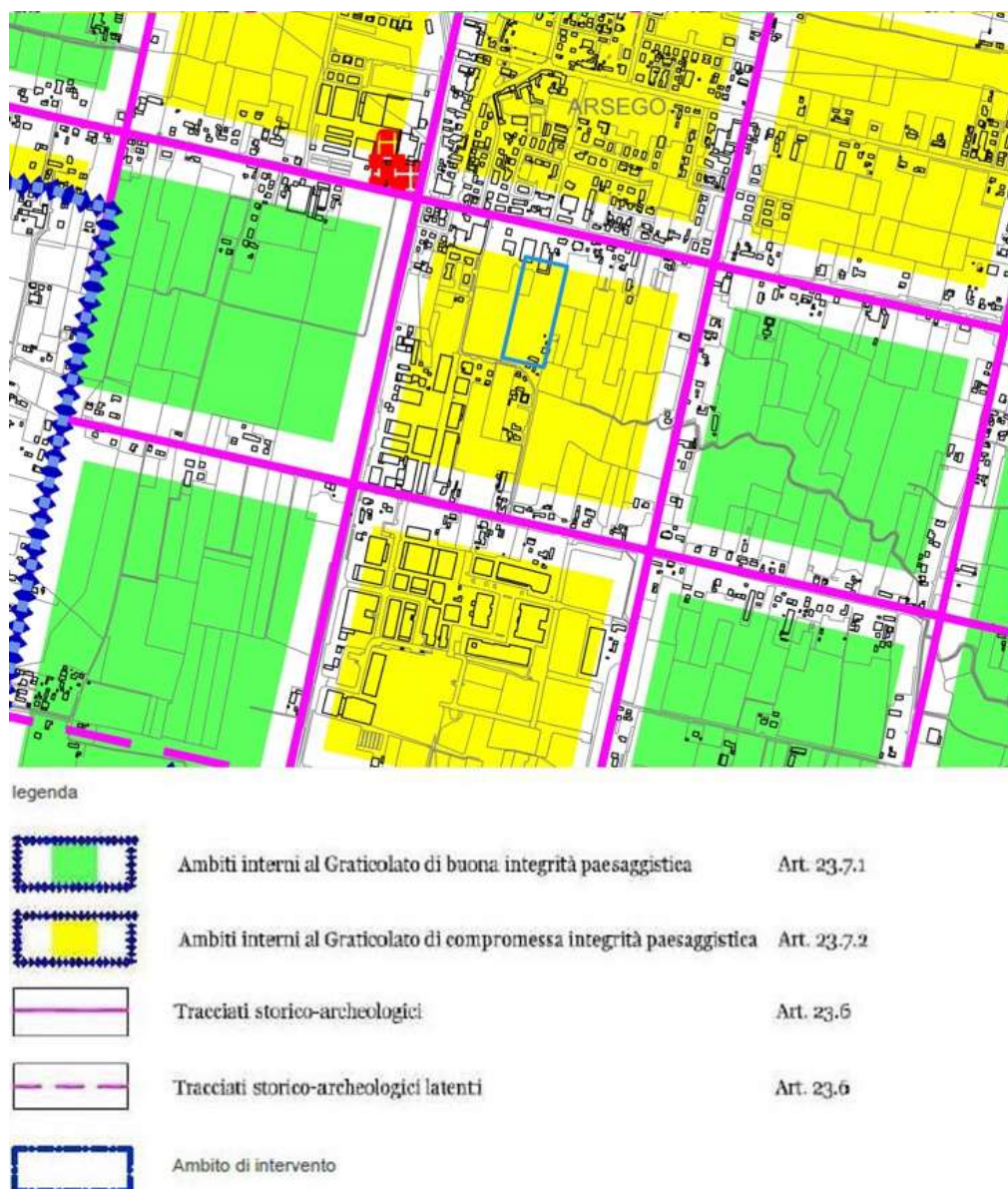
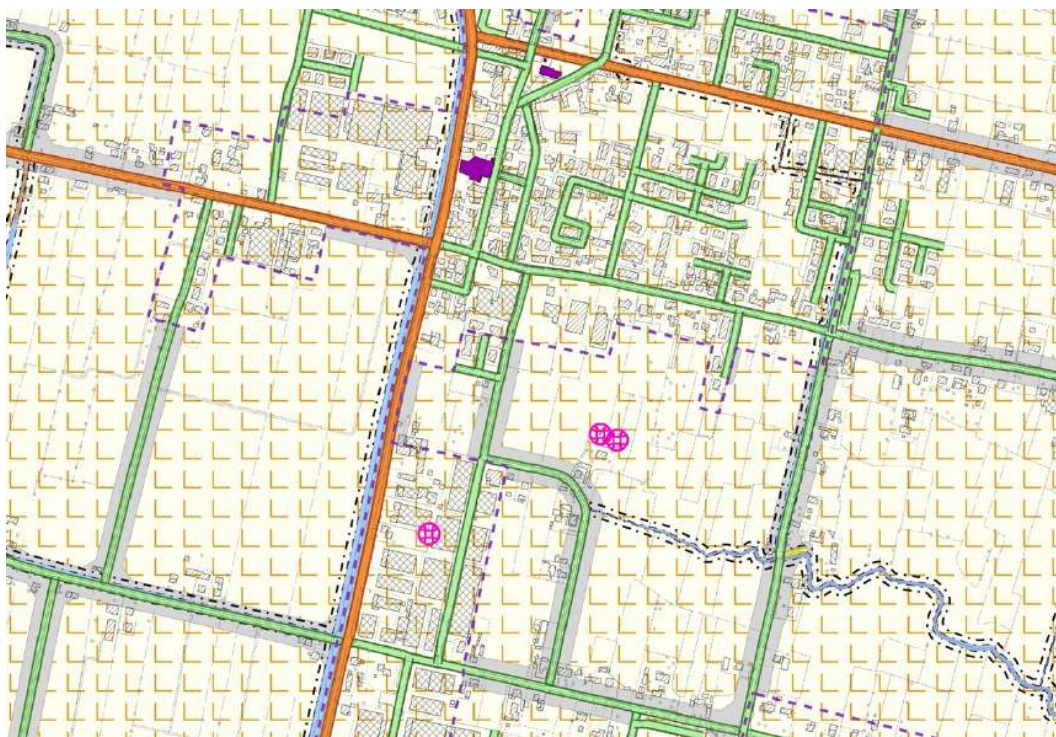


Figura 3-2 Estratto tavola A.4.b "Carta della trasformabilità valori e tutele culturali" del P.A.T.I. Vigente

L'art. 35 del PAT del Comune di San Giorgio delle Pertiche riprende la definizione di agro centuriato in cui ricade l'area .



BENI PAESAGGISTICI












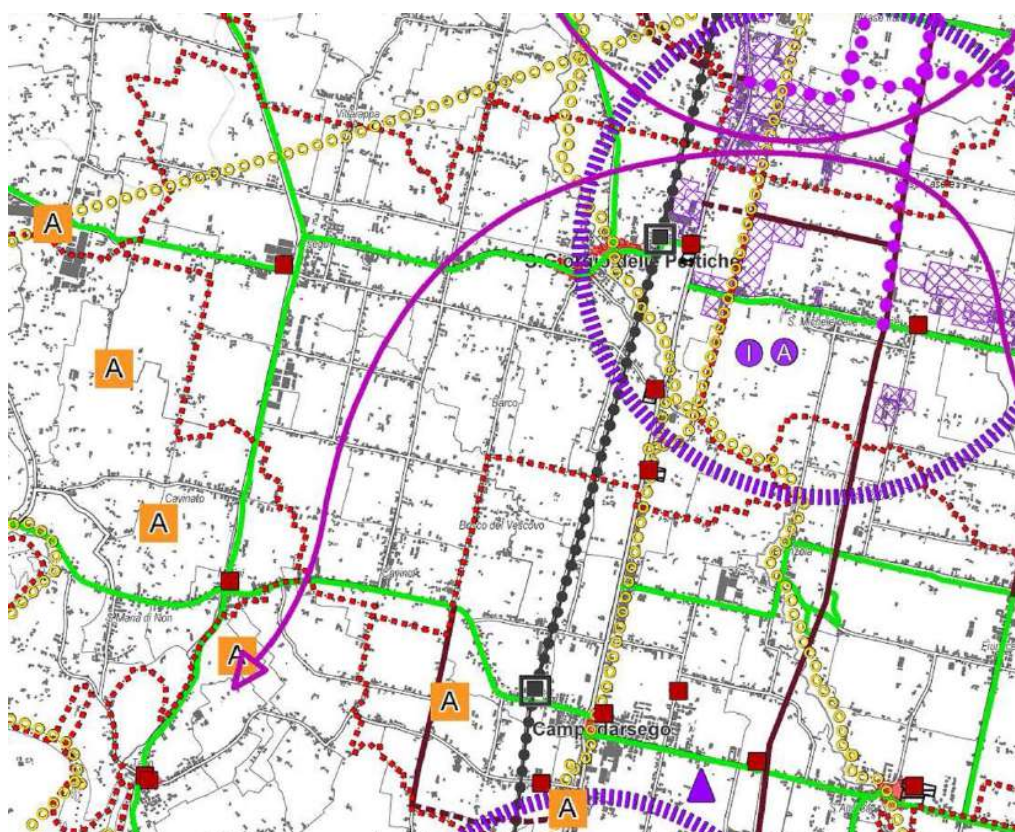
	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136 - D.M. 24.02.1970 filari di platani ai margini della S.S. 307)	art. 15
	Fiumi, torrenti, corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. c) 01 - Torrente Muson Dei Sassi 02 - Fiume Tergola 03 - Scolo Vandura	art. 16
	Zone di interesse archeologico - agro-centuriato (D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. m, P.T.R.C. vigente art. 27)	art. 17
	Agro-Centuriato (P.T.R.C. vigente, art. 28)	art. 35
	Aree a destinazione forestale (L.R. 52/1978 artt. 14-15 - D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g)	art. 18
	Aree a destinazione agro - silvo - pastorale - usi civici da verificare (comunicazione della Regione Veneto - Area Sviluppo Economico - Direzione Turismo, protocollo n° 56308 del 10/02/2017)	art. 19
	Viabilità regionale / Fasce di rispetto (D.Lgs. n° 285/1992)	art. 23
	Viabilità provinciale / Fasce di rispetto (D.Lgs. n° 285/1992)	art. 23
	Viabilità comunale / Fasce di rispetto (D.Lgs. n° 285/1992)	art. 23
	Viabilità vicinale / Fasce di rispetto (D.Lgs. n° 285/1992)	art. 23
	Centri abitati (D.Lgs. n° 285/1992)	art. 24

Figura 3-4 Estratto tavola A.1 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" del P.A.T. Vigente

3.4 Inquadramento urbanistico

L'area non rientra all'interno del Sistema Produttivo normato dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Padova all'art. 31 delle N.T.

Ma si trova nelle direttrici degli ambiti nei quali favorire l'agglomerazione urbana su poli consolidati, potenziamento della rete dei servizi alla popolazione di rango superiore e delle aree per insediamenti produttivi.












	Ambiti/Sistemi nei quali favorire l'agglomerazione urbana su poli consolidati, potenziamento della rete dei servizi alla popolazione di rango superiore e delle aree per insediamenti produttivi (QUADRO B)	art. 28, 29
	Centro commerciale - grande struttura di vendita	art. 34
ALTRI ELEMENTI		
	Autostrada	art. 38
	Casello autostradale esistente	art. 38
	Casello autostradale di progetto	art. 38
	Casello autostradale in dismissione	art. 38
	Casello complanare di progetto	art. 38
	Previsioni di progetto consolidate di livello sovraprovinciale	art. 38
	Viabilità di livello provinciale esistente	art. 38

Figura 3-1 Estratto tavola P.4.a "Sistema insediativo infrastrutturale" del P.T.C.P. Vigente

Il PATI del Camposampierese conferma tale previsione e inserisce l'area dell'ambito d'intervento nella zona D produttiva e zona F a servizi.



Legenda delle Zone

	Zona C
	Zona D
	Zona E
	Zona F

Figura 3-3 Estratto tavola A.5 "Coerenza Azioni Strategiche PRG-PI" del P.A.T.I. Vigente

Il PAT del Comune di San Giorgio delle Pertiche identifica l'area di intervento all'interno dell'ATO IR1 – sistema insediativo con contesto prevalentemente residenziale - Arsego, art. 126 N.T., ricompresa nell'ambito di aree di riqualificazione e riconversione attività produttiva esistente, art. 83 N.T..

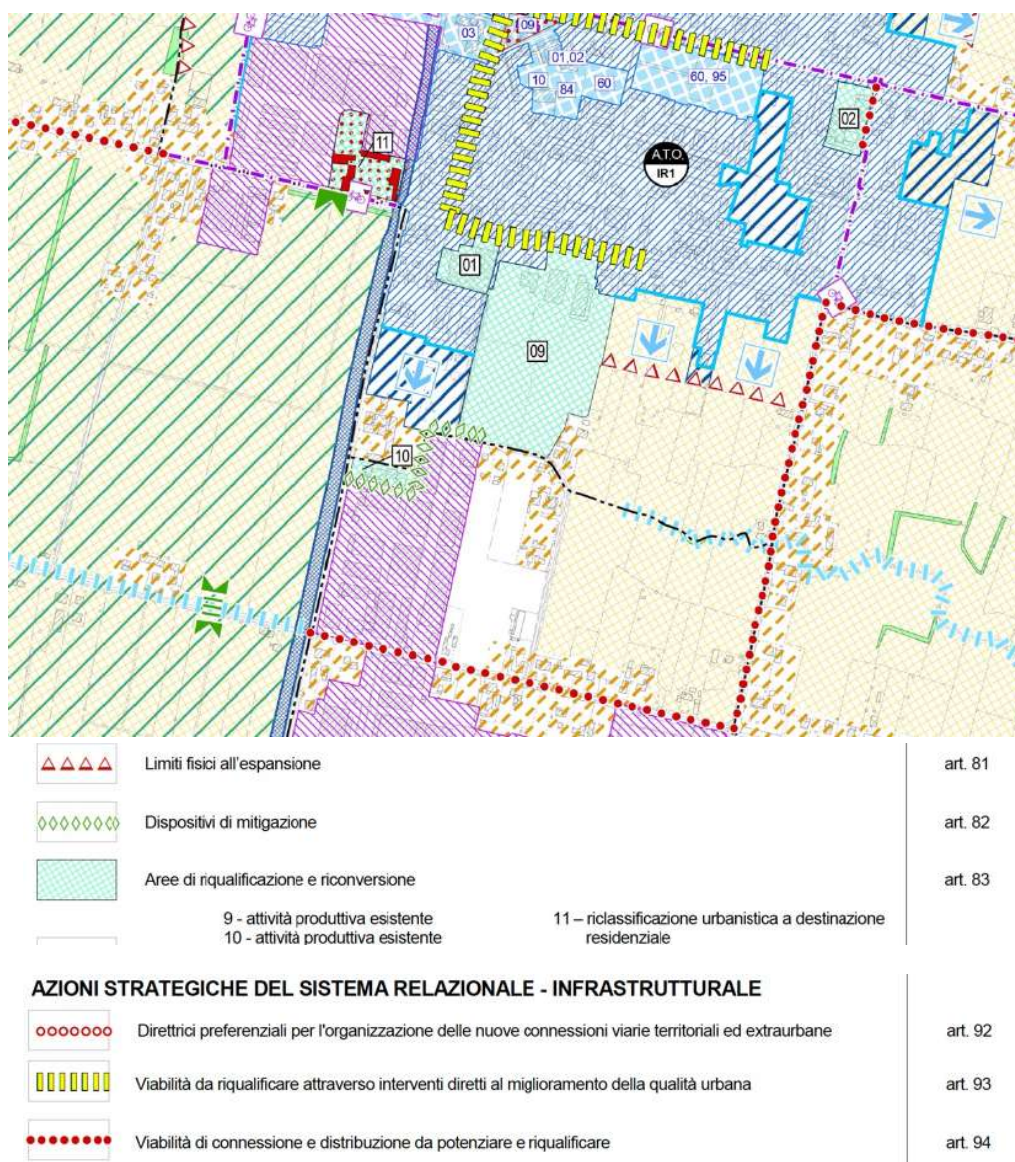
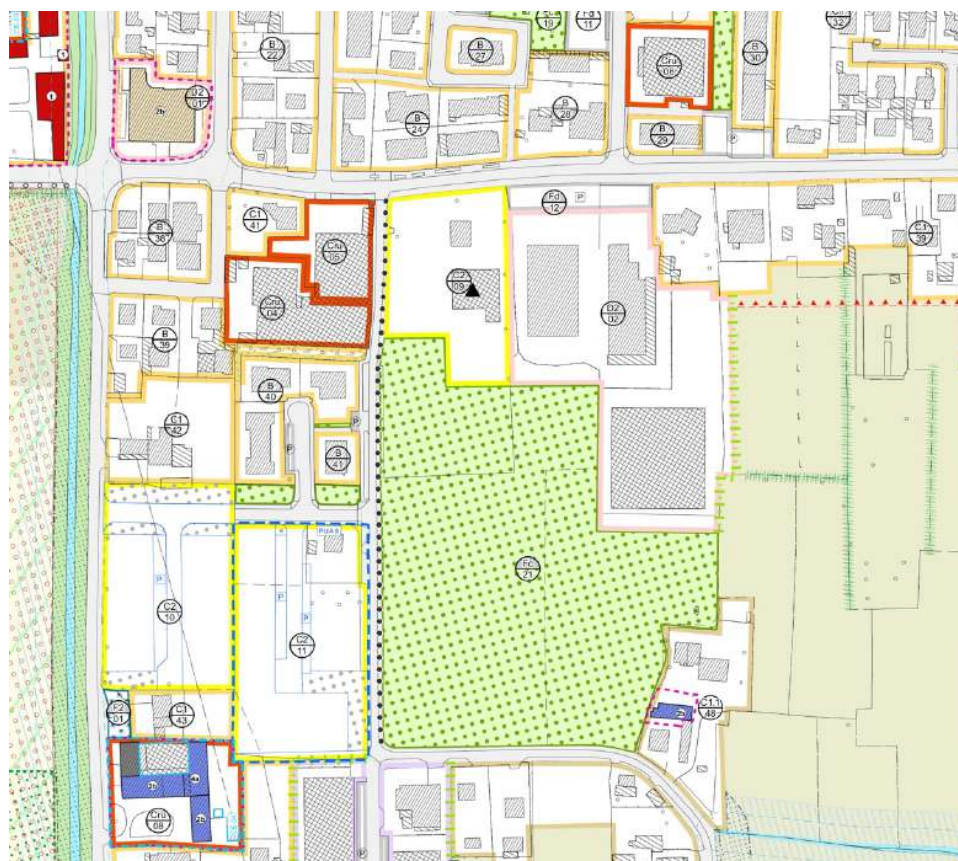


Figura 3-5 Estratto tavola 4.B "Carta della Trasformabilità" del P.A.T. Vigente

Il PI del Comune di San Giorgio delle Pertiche identifica l'area già edificata in zona D2/02 insediamenti commerciali art. 76 NTO ed il retrostante terreno Fc/21 aree per servizi ed attrezzature a parco e per il gioco e lo sport art. 89 NTO.



SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO		Rif. NTO
	Zone D1 – insediamenti produttivi	art. 76
	Zone D2 – insediamenti commerciali	art. 76
	Zone D3 – insediamenti turistico - ricettivi	art. 77
	Zone D4 – per insediamenti agro industriali	art. 78
	Zone D5 – per impianti di trattamento di veicoli fuori uso – autodemolizioni	art. 79
	Attività produttive incompatibili da trasferire	art. 80
	Ambito SUAP in variante al PI (art. 4 LR n°55/2012) SUAP - n° Rif. Allegato E rel. programmatica	art. 81
	Dispositivi di mitigazione tra gli insediamenti	art. 83
	Tipo ZTO Numero ZTO Rif. allegato B NTO	art. 77
SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O PRIVATE DI INTERESSE GENERALE		Rif. NTO
	Zone Fa – aree per servizi ed attrezzature per l'istruzione	art. 86
	Zone Fbc – aree per servizi ed attrezzature di interesse comune civili	art. 87
	Zone Fbr – aree per servizi ed attrezzature di interesse comune religiose	art. 88
	Zone Fc – aree per servizi ed attrezzature a parco e per il gioco e lo sport	art. 89
	Zone Fd – aree per parcheggi	art. 90
	Tipo ZTO Numero ZTO Rif. allegato B NTO	art. 88
	ZTO di proprietà privata	art. 89
	esistenti	art. 90

Figura 3-7 Estratto tavola 2.4 "Zona industriale di Arsego" del P.I. Vigente

L'Art. 76 – Zone “D1” - “D2” - interventi 1. Nelle zone D1 per insediamenti produttivi e D2 per insediamenti commerciali sono ammesse le destinazioni d'uso indicate all'art. 75, eventualmente precisate per le singole zone nel Repertorio Normativo;

Parametri edilizi:

- a) Indici: come da Repertorio Normativo;
- b) Distanze: come da Titolo II Capo III delle presenti NTO, salvo maggiori distanze indicate nel Repertorio Normativo oppure necessarie per la realizzazione di fasce di mitigazione;
- c) Altezze: come da repertorio Normativo, salvo altezze maggiori per volumi tecnici ed impianti tecnologici.

Sistemazione delle aree scoperte: Le aree scoperte vanno sistemate a verde per una superficie minima non inferiore al 10% della superficie fondiaria

Dotazioni minime di aree per servizi: Per le zone D sulle quali è previsto l'intervento diretto, che non sono state oggetto di pianificazione attuativa convenzionata con realizzazione delle aree a standard, anche decaduta o abrogata nel tempo, è prescritto il reperimento, anche all'interno del lotto, dello standard primario di cui al comma 3 art. 31 LR n° 11/2004 in ragione della destinazione d'uso.

Negli interventi diretti che prevedono la nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 130.

ATO	TIPO ZTO	N° ZTO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE / FONDIARIO		INDICE DI EDIFICABILITÀ COMPENSATIVO	INDICE DI ABBANDONAMENTO DI CREDITI EDILIZI	VOLUME MASSIMO AMMISSIBILE PREDETERMINATO SU INTERA ZTO	VOLUME COMPLESSIVO SU LOTTI LIBERI (VEDI REPERTORIO NORMATIVO LOTTI)	INDICE DI COPERTURA	ALTEZZA IN GRONDA	RIFERIMENTO PRINCIPALE ALL'ENTO	NOTE E PRESCRIZIONI
				IE PRIMARIO	IE ACCESSORIO								
				mq/mq	%	mq/mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq %	mt		
AG1	D1	21	diritto	-	-	-	-	-	-	-	10,00	art. 76	Prescrizioni: - realizzazione di aree a standard per verde e parcheggio nella misura del 10% della superficie fondiaria. Tali aree possono essere localizzate all'interno dello ZTO Fc/34; - realizzazione di idonee mitigazioni ambientali sul lato sud o confine con la zona residenziale R/70.
IP2	D1	22	diritto	-	-	-	-	-	-	50%	10,00	art. 76	PIUA n° 7: "Desman"
IP2	D1	23	diritto	-	-	-	-	-	-	50%	10,00	art. 76	PIUA n° 7: "Desman"
IP2	D1	24	diritto convenzionato	-	-	-	-	-	-	50%	10,00	art. 76	Prescrizioni: per interventi di ristrutturazione o di ampliamento obbligo di realizzazione standard primari pari al 10% della superficie di zona a verde e a parcheggio.
IP2	D1	25	diritto convenzionato	-	-	-	-	-	-	50%	10,00	art. 76	Prescrizioni: per interventi di ristrutturazione o di ampliamento obbligo di realizzazione standard primari pari al 10% della superficie di zona a verde e a parcheggio.
AG1	D1	26	diritto	-	-	-	-	-	-	-	10,00	art. 76	Prescrizioni: per interventi di ristrutturazione o di ampliamento obbligo di realizzazione standard primari pari al 10% della superficie di zona a verde e a parcheggio.
AG1	D1	27	diritto	-	-	-	-	-	-	50%	10,00	art. 76	Prescrizioni: per interventi di ristrutturazione o di ampliamento obbligo di realizzazione standard primari pari al 10% della superficie di zona a verde e a parcheggio.
IR1	D2	1	diritto	-	-	-	-	-	-	-	10,00	art. 76	
IR1	D2	2	diritto	-	-	-	-	-	-	50%	10,00	art. 76	Obbligo di verifica e realizzazione della dotazione di standard primario minimo in ragione della destinazione d'uso.
IP1	D2	3	diritto	-	-	-	-	-	-	50%	10,00	art. 76	Obbligo di verifica e realizzazione della dotazione di standard primario minimo in ragione della destinazione d'uso.
IP1	D2	4	diritto	-	-	-	-	-	-	-	10,00	art. 76	Obbligo di verifica e realizzazione della dotazione di standard primario minimo in ragione della destinazione d'uso.
IP2	D2	5	diritto	-	-	-	-	-	-	-	10,00	art. 76	Obbligo di verifica e realizzazione della dotazione di standard primario minimo in ragione della destinazione d'uso.
IP2	D2	6	diritto	-	-	-	-	-	-	-	10,00	art. 76	Obbligo di verifica e realizzazione della dotazione di standard primario minimo in ragione della destinazione d'uso.
IP2	D2	7	diritto	-	-	-	-	-	-	-	10,00	art. 76	PIUA n° 7: "Desman"
IP2	D2	8	diritto	-	-	-	-	-	-	-	10,00	art. 76	Obbligo di verifica e realizzazione della dotazione di standard primario minimo in ragione della destinazione d'uso.
IP2	D2	9	diritto	-	-	-	-	-	-	-	10,00	art. 76	Obbligo di verifica e realizzazione della dotazione di standard primario minimo in ragione della destinazione d'uso.
IP2	D2	10	diritto	-	-	-	-	-	-	-	10,00	art. 76	PIUA n° 7: "Desman" Grande struttura di vendita esistente, comma 1 lett. g) art. 3 LR n° 50/2012.
AG1	D2	11	diritto	-	-	-	-	-	-	50%	10,00	art. 76	Obbligo di verifica e realizzazione della dotazione di standard primario minimo in ragione della destinazione d'uso.

Il Repertorio normativo delle zone D prevede :

- intervento diretto
- indice di copertura mq/mq 50%
- altezza massima 10 m
- distanza confini 5 m dagli stessi ambiti di zona, 10 m da ambiti prevalentemente residenziali

Art. 89 – Zone Fc Parco, gioco, sport .

1. Il PI classifica come zone Fc le aree per servizi ed attrezzature comprendenti: gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche, gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi.

2. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR n° 380/2001. Per gli edifici esistenti di valore culturale sono ammessi gli interventi previsti dalle presenti norme per il tessuto insediativo storico rapportati alla categoria di valore di appartenenza.

3. Per gli impianti sportivi coperti si applicano i parametri urbanistici ed edilizi indicati nel Repertorio Normativo.

4. Nelle aree a verde pubblico dovrà essere garantita adeguata piantumazione, dotazione arborea e arbustiva e dotazione di attrezzature, quali panchine, spazi di sosta, servizi igienici, spazi per manutenzione, ristoro nonché realizzate le piste ciclo pedonali. Possono essere installate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio.

Tali costruzioni sono ammesse con un indice di copertura di 0,02 mq/mq per una superficie coperta massima di 100 mq. Tale capacità edificatoria è da considerarsi alternativa alla capacità edificatoria eventualmente prevista nel Repertorio Normativo.

5. I parcheggi funzionali alle aree verdi devono essere posti marginalmente alle stesse, idoneamente piantumati e progettati come componenti ambientali integrate.

6. La formazione di orti urbani è ammessa nei termini indicati dall'art. 57 del Regolamento Edilizio.

ATO	TIPO ZTO	N° ZTO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE / FONDIARIO		INDICE DI EDIFICABILITÀ COMPENSATIVO	INDICE DI ATTRAZIONE DI CREDITI EDILIZI	VOLUME MASSIMO AMMESSIBILE PREDETERMINATO SU INTERA ZTO	VOLUME COMPLESSIVO SU LOTTI LIBERI (VEDI REPERTORIO NORMATIVO LOTTI)	INDICE DI COPERTURA		ALTEZZA IN GRONDA	RIFERIMENTO PRINCIPALE ALLE NTO	NOTE E PRESCRIZIONI
				IE PRIMARIO	IE ACCESSORIO					mq/mq %	m			
				mq/mq	%									
IRI	Fc	12	diretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	cat. BP	
IRI	Fc	13	diretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	cat. BP	
IRI	Fc	14	diretto	-	-	-	-	-	-	5%	6,50	-	cat. BP	
IRI	Fc	15	diretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	cat. BP	
IRI	Fc	16	diretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	cat. BP	
IRI	Fc	17	diretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	cat. BP	
IRI	Fc	18	diretto	-	-	-	-	-	-	5%	6,50	-	cat. BP	
IRI	Fc	19	diretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	cat. BP	
IRI	Fc	20	diretto	-	-	-	-	-	-	5%	6,50	-	cat. BP	
IRI	Fc	21	diretto	-	-	-	-	-	-	5%	6,50	-	cat. BP	
IP1	Fc	22	diretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	cat. BP	
IP1	Fc	23	diretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	cat. BP	
AG1	Fc	24	diretto	-	-	-	-	-	-	5%	6,50	-	cat. BP	
IS1	Fc	25	diretto	-	-	-	-	-	-	5%	6,50	-	cat. BP	
IS1	Fc	26	diretto	-	-	-	-	-	-	5%	9,50	-	cat. BP	
IS1	Fc	27	diretto	-	-	-	-	-	-	5%	6,50	-	cat. BP	
IR2	Fc	28	diretto	-	-	-	-	-	-	5%	6,50	-	cat. BP	
IR2	Fc	29	diretto	-	-	-	-	-	-	5%	6,50	-	cat. BP	
IR2	Fc	30	diretto	-	-	-	-	-	-	10%	9,50	-	cat. BP	
IR2	Fc	31	diretto	-	-	-	-	-	-	5%	6,50	-	cat. BP	
IR2	Fc	32	diretto	-	-	-	-	-	-	5%	6,50	-	cat. BP	
IR2	Fc	33	diretto	-	-	0,50	-	-	-	-	-	-	cat. BP	Obbligo intervento unitario con la ZTO C2/19.
IP2	Fc	34	diretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	cat. BP	Area idonea alla localizzazione degli standard penali della ZTO D1/21.
IP2	Fc	35	diretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	cat. BP	
IP2	Fc	36	diretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	cat. BP	

Il Repertorio normativo della zona Fc/21 prevede :

- intervento diretto
- indice di copertura mq/mq 5%
- altezza massima 6,50 m
- distanza confini 5 m

4. SOLUZIONE DI PROGETTO NUOVO AMPLIAMENTO

L'intera area di proprietà è oggetto di attenta progettazione e calibratura delle funzioni nel rispetto dei parametri determinati dalle diverse esigenze funzionali dell'intero complesso artigianale.

L'impianto complessivo è strutturato in modo da essere perpendicolare alla viabilità esistente via Margarise che determina l'impianto centuriale nel quale ricade il lotto, in modo da preservare la disposizione ortogonale all'interno della centuria.



Tabella 4-1 Dati metrici dimensionamento superfici e aree esterne

VERIFICA DELLE SUPERFICI PERMEABILI

Superficie coperta ampliamento magazzino	2.475,95 m ²	
Superficie coperta ampliamento filtro*	106,74 m ²	
Superficie coperta ampliamento tettoia	150,00 m ²	
Sistemazioni a verde in zona D (653,21+395,65 mq)	1.048,86 m ²	
Superficie pavimentata in cls	4.770,45 m ²	
Superficie mantenuta a verde in zona Fc	3.634,00 m ²	
Superficie complessiva ambito nuovo ampliamento	12.186,00 m²	

* Porzione della superficie coperta ampliamento filtro collegamento tra fabbricato esistente e nuovo magazzino refrigerato, rientrante nell'ambito di variante SUAP.

4.1 Aree verdi

Nell'ambito oggetto di ampliamento, circa il 38% della superficie è destinato a sistemazione a verde privato, a sud verso via G. Momi e lungo il perimetro est e ovest. A sud verso via G. Momi, verrà realizzata un'area boscata piantumata di alberi a medio e alto fusto, al fine di preservare la percezione visuale della strada, appartenente al graticolato romano.

Lungo tutto il perimetro rivolto verso ovest a ridosso della zona Fc a servizi sarà creata una barriera verde che permette di mitigare l'impatto determinato dallarealizzazione dei capannoni rispetto al contesto circostante.



Tabella 4-2. Planimetria sistemazione aree esterne

4.2 Accessi, viabilità interna e parcheggi

L'attuale accesso all'area da via Margarise verrà mantenuto senza subire alcuna modifica, l'attuale strada di accesso ha una profondità tale da permettere anche la sosta temporanea di autocarri e autoarticolati all'esterno della sbarra di accesso, senza che gli stessi vadano ad intralciare il traffico su la via pubblica.

La viabilità interna sarà mantenuta lungo il lato est del attuale capannone e condurrà fino al nuovo piazzale, adeguatamente dimensionato in modo tale da permettere agevolmente tutte le manovre necessarie ai mezzi pesanti in movimento sia in arrivo che in partenza dalla nuova baia di carico/scarico che verrà realizzata in aderenza al fabbricato esistente.

Ogni zona a parcheggio interno al lotto sarà dotata di predisposizioni per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici. I parcheggi saranno pavimentati in masselli drenanti per consentire la permeabilità idraulica.

4.3 Sistemazioni esterne e standard urbanistici

Nell'elaborato A.08 sono determinati gli standard urbanistici di progetto che prevedono la dotazione a parcheggio privato pari a 10 mq / 100 mq di SIp edificata.

Tale parametro è già stato rispettato per l'edificio esistente e verrà applicato anche al nuovo magazzino refrigerato..

Pertanto considerando una SIp complessiva del magazzino refrigerato di circa 2.770,95 mq sarà necessario garantire uno standard minimo a parcheggio privato di 277,10 mq ; lo standard di progetto è ampiamente soddisfatto con 600,00 mq di parcheggio lungo il lato ovest del lotto.

5. ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE

Il complesso produttivo della sede di Arsego di Nova Funghi s.r.l. sarà organizzato in modo da permettere uno scambio più agevole possibile tra il magazzino di stoccaggio e la zona di preparazione per l'invio e la ricezione della merce.

Da un punto di vista formale il progetto si compone del capannone di tipo industriale esistente che si attesta su via Margarise, all'interno del quale è presente, nel fronte principale, un blocco di uffici amministrativi.

Il nuovo progetto di ampliamento prevede di realizzare un nuovo capannone industriale con la funzione di magazzino refrigerato, che verrà sfalsato rispetto al fabbricato esistente, in modo da permettere la creazione di una baia con una rampa di carico e scarico delle merci; la rampa sarà esterna all'edificio è inclinata con una pendenza non superiore al 5% fino a raggiungere una profondità di ca. 1,20 m in modo tale da evitare l'impiego di muletti elevatori e/o piattaforme mobili ed ottenere così una zona piana di carico e scarico alla stessa quota piano di calpestio interno. Tale rampa sarà rifinita in superficie in calcestruzzo con spolvero al quarzo, rigato a spina di pesce per migliorare l'aderenza del pneumatico del bilico in caso di pioggia e condizioni meteo avverse.

5.1 Capannone magazzino refrigerato

La struttura portante dell'opera sarà eseguita con fondazione a plinti in calcestruzzo armato con sistema "armatubo" per l'inserimento di ferri di chiamata ed il fissaggio delle pilastri prefabbricate e dei pannelli di tamponamento esterni di tipo prefabbricato a doppia lastra in calcestruzzo armato e coibentato dello spessore finito di 32 cm.

Lungo le pareti perimetrali interne e all'intradosso del soffitto saranno installati dei pannelli sandwich isolanti con rivestimento in alluminio al fine di poter contenere le basse temperature interne ed avere una superficie lavabile ed igienizzata .

Le celle frigorifere interne, saranno dei locali dove è necessario mantenere una temperatura più bassa di quella esterna, perciò sono coibentate con pannelli isoterminici. All'interno delle stesse, è necessario un impianto di refrigerazione che mantenga una temperatura ed eventualmente un'umidità tali da poter conservare i prodotti di genere alimentare.

Le celle previste si dividono in due tipologie: a temperatura positiva (superiore allo zero) ed a temperatura negativa (inferiore allo zero: -18° per la conservazione di prodotti congelati o surgelati).

Ogni cella frigorifera si compone, come detto, di una struttura coibentata e di un impianto frigorifero. Quest'ultimo, a sua volta, è costituito da due parti: una parte interna

(unità evaporante) e una parte esterna (unità motocondensante), le unità esterne

La copertura sarà di tipo piana su copponi con sezione a doppio T, nella copertura è previsto il posizionamento dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica nel rispetto del decreto legislativo n. 28 del 03/03/2011 che richiede obbligatoriamente l'utilizzo di energie rinnovabili in caso di interventi sugli edifici e da utilizzare esclusivamente per il proprio fabbisogno aziendale.

6. ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

Secondo il D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28 art. 11 comma 1, gli immobili di nuova costruzione devono essere dotati di impianti di produzione da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica con potenza secondo la relazione:

$$P = 1/20 * S$$

dove:

P è il valore in kW della potenza da installare;

S è la superficie dell'immobile di nuova costruzione.

Tale obbligo è ottemperato mediante l'installazione di impianto di produzione fotovoltaico costituito da pannelli aderenti alla copertura del fabbricato di potenza installata di picco pari a 140 kWp.

L'impianto sarà installato secondo le indicazioni della Nota DCPREV prot n. 1324 del 7 febbraio 2012: "Guida per l'installazione degli impianti fotovoltaici".

I pannelli saranno di classe 1 di reazione al fuoco posati sulla copertura in modo da non interferire con le aperture sul tetto, distanza almeno 1 m, per evitare gocciolamenti in caso di incendio. L'impianto sarà sezionato mediante pulsante di sgancio di emergenza alle parti di impianto che rimarranno in tensione sulla copertura riporteranno gli appositi avvisi di pericolo.

Il nuovo fabbricato essendo un magazzino refrigerato a diverse temperature non potrà rispettare i requisiti previsti dalla normativa sul risparmio energetico. Infatti in nuovo fabbricato sarà privo di impianto di riscaldamento, è previsto un impianto di refrigerazione per il mantenimento all'interno degli ambienti di una temperatura idonea alla conservazione della merce stivata.

La soluzione impiantistica proposta si basa sull'utilizzo della CO₂ come refrigerante. L'utilizzo di anidride carbonica come refrigerante in impianti di raffreddamento è una soluzione ecologica e sostenibile che contribuisce a ridurre l'impatto ambientale rispetto ad alcuni refrigeranti tradizionali. Le caratteristiche principali sono:

Sostenibilità ambientale: La CO₂ è un gas naturale, abbondante e non dannoso per l'ozono atmosferico. L'uso di CO₂ come refrigerante contribuisce alla riduzione dell'impatto ambientale e al contenimento dei gas a effetto serra.

Elevata efficienza energetica: Gli impianti di refrigerazione a CO₂ sono noti per la loro elevata efficienza energetica. La CO₂ opera a pressioni più elevate rispetto ad alcuni refrigeranti tradizionali, consentendo una maggiore capacità di raffreddamento con minori consumi energetici.

Versatilità di impiego: Gli impianti a CO₂ possono essere utilizzati in una vasta gamma di applicazioni, inclusi supermercati, impianti industriali e impianti di condizionamento. La

flessibilità del sistema consente di adattarsi a diversi contesti e esigenze.

Sicurezza: La CO₂ è un gas non tossico e non infiammabile a temperature e pressioni normali, rendendola una scelta sicura per l'uso nei sistemi di refrigerazione. Inoltre, la sua stabilità chimica contribuisce a ridurre i rischi associati.

Recupero e riciclo facilitati: La CO₂ può essere facilmente recuperata e riciclata, riducendo al minimo gli sprechi e supportando la sostenibilità a lungo termine.

Adattabilità a normative ambientali: Gli impianti di refrigerazione a CO₂ sono conformi alle normative ambientali più rigide, fornendo un'opzione che soddisfa gli standard in continua evoluzione in materia di protezione ambientale.

L'utilizzo della CO₂ come refrigerante è parte integrante degli sforzi per ridurre l'impatto ambientale delle attività industriali e commerciali, promuovendo nel contempo l'efficienza energetica e la sostenibilità.

