

Comune di Borgoricco

Provincia di Padova

Ampliamento fabbricato artigianale

Committenza

Dolce Gelato di Zurini Maurizio
Peraro Orazio

Progettista

Bedin arch. Andrea

Progettazione architettonica autorizzativa

Relazione tecnica

Ditta: **DOLCE GELATO DI ZURINI MAURIZIO, in qualità di locatario**, con sede legale a Borgoricco (PD), in via Mussolini nr. 3, P.IVA 02459540270, con legale rappresentante il Sig. **ZURINI MAURIZIO**, nato a Padova (PD) il 26/03/1963
Cod. Fisc. ZRN MRZ 63C26 G224L
PERARO ORAZIO, in qualità di proprietario, del nato a Dolo (VE) il 14/05/1969 e residente a Borgoricco (PD) in via Ronchi nr. 15
Cod. Fisc. PRR RZ0 69E14 D325U

Premessa: Cronistoria degli atti.

- In data 28/03/1986 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria per opere eseguite nell'immobile ubicato in via Mussolini n. 3 a Borgoricco (PD), rilasciata in data 15/12/1997 con n.231.
- In data 05/09/1998 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 129/97.
- In data 15/04/1999 è stato rilasciata la Variante n. 118/98 alla C.E. n. 129/97.
- In data 10/08/1999 è stata presentata DIA con prot. n.9503.
- In data 01/12/1999 è stata presentata DIA con prot. n.13765.
- In data 01/02/2000 è stata presentata DIA con prot. n.1106.
- In data 22/04/2000 è stato rilasciato certificato di agibilità dal comune di Borgoricco.
- In data 06/08/2009 è stato rilasciato Permesso di Costruire SUAP n.13 per "l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia".
- In data 09/03/2010 è stata presentata D.I.A. n.3110/2010 " Variante SUAP 13".
- In data 18/03/2015 è stato rilasciato il Permesso di Costruire PUE/2014/00517 per "Ampliamento fabbricato artigianale, commerciale esistente ai sensi della L.R. 14/09 e s.m.i.".
- Con scrittura privata del 19/05/1998 il Sig. Peraro Orazio acquista appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato artigianale sito a Borgoricco (PD), censito al N.C.T.R. Foglio 16 mappale 85.
- In data 27/11/1998 è stato stipulato l'Atto Notarile di compravendita con Repertorio con nr. 30452, Raccolta nr. 5826 presso il Notaio Roberto Paone, in cui il Sig. Peraro Orazio diventa titolare del lotto di terreno censito al N.C.T.R. del Comune di Borgoricco (PD) al Foglio 16 Mappali 290.
- in data 01/03/2000 il Sig. Peraro Orazio concede alla ditta Dolce Gelato di Zurini Maurizio, con sede a Santa Maria di Sala (VE), via delle Querce n.22 P.IVA 02459540270, rappresentata dal sig. Zurini Maurizio, l'immobile sito in Borgoricco (PD), via Mussolini n.3.
- In data 15/11/2010 è stata costituita una Servitù di Elettrodo per locale ad uso Cabina di sezionamento tra Enel distribuzione spa e Peraro Orazio. La cabina

risulta censita al N.C.E.U. di Borgoricco (PD) al foglio 9 mappale 375 e al N.C.T.R. al foglio 16 mappale 375.

- In data 15/07/2011 con Atto Notarile di compravendita con Repertorio con nr. 86304, presso il Notaio Roberto Paone, il Sig. Peraro Orazio acquista appezzamento di terreno agricolo privo di sovrastanti costruzioni, sito a Borgoricco (PD), censito al N.C.T.R. Foglio 16 mappali 386 -388 .
- In data 22/04/2015 con Atto Notarile di compravendita con Repertorio con nr. 14611, presso il Notaio Roberta Cardarelli, in cui il Sig. Peraro Orazio diventa titolare del lotto di terreno censito al N.C.T.R. del Comune di Borgoricco (PD) al Foglio 16 Mappali 329 -491.

Progetto: Con la presente previsione di progetto si andrà ad ampliare il fabbricato artigianale esistente e il perimetro dell'attività, sede della ditta "Dolce Gelato".

La ditta sorge su area classificata dal P.R.G. area agricola E2 ed E3, ha accesso da est da via Mussolini e confina a nord e ad est con area agricola e a sud con lo scolo demaniale Lusore. La superficie coperta artigianale esistente è di 1.252,12 mq, il progetto prevede l'ampliamento del fabbricato verso ovest, per una superficie totale in ampliamento pari a 1.026.32 mq.

L'intervento in oggetto viene realizzato in deroga allo strumento urbanistico generale, secondo procedimento unico di cui all'articolo 8 del D.P.R. 160/2010, previo parere del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012.

Il progetto consiste nella realizzazione di un nuovo capannone, per l'insediamento al suo interno di un reparto commerciale della ditta "Dolce Gelato", denominato "Dolce Breakfast", che si occuperà del deposito e redistribuzione di prodotti secchi confezionati. Nel nuovo fabbricato si insedierà esclusivamente la "Dolce Breakfast", la stessa avrà processo produttivo a se stante dalla "Dolce Gelato". Lo stesso comprende: scarico e deposito delle merci arrivate tramite autoarticolati in idonee scaffalature all'interno del magazzino con l'utilizzo di carrelli a mano, carico delle merci nei camioncini di proprietà, trasporto delle stesse ai clienti, gestione degli ordini e dell'area showroom.

Nel fabbricato esistente di proprietà della "Dolce Gelato" vi è in essere il SUAP 13 del 23/04/2008 e successive varianti e il Permesso di Costruire PUE/2014/00517.

Nel progetto SUAP 13 del 23/04/2008 e successive varianti era prevista una schermatura del fronte sud tramite una struttura curva che non verrà più realizzata poiché, essendo avanzata di due metri rispetto al fronte, occupava area di manovra e transito. In sostituzione alla stessa, con il presente progetto si prevede un

rivestimento per uniformare il fronte sud e l'inserimento di due elementi sopravanzanti per valorizzare l'ingresso e mascherare la canna fumaria.

Nel Permesso di Costruire PUE/2014/00517, attualmente in fase di completamento, era prevista la realizzazione di tettoia e di alcuni locali sul fronte nord del fabbricato esistente. Come si può vedere dalla documentazione fotografica, questi sono stati realizzati solo parzialmente e dovranno essere completati come da stato concessionato.

Il presente progetto di ampliamento prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato, lo stesso avrà il fronte principale e altezza in linea con i fabbricati di proprietà esistenti, finiture color bianco grigio per tutte le strutture per uniformare il complesso ed inserirsi nel territorio in modo non impattante. Vi sarà inoltre una tettoia metallica, con altezza anch'essa in linea con il costruito, di collegamento tra i fabbricati esistenti e quello di progetto e due pensiline per proteggere l'ingresso all'area uffici e per proteggere dalla grandine i furgoncini parcheggiati sul fronte ovest.

Il nuovo capannone, con strutture in pilastri e travi in c.a. e rivestimenti in pannelli sandwich prefabbricati, ha dimensioni pari a 36,00 m per 25,00 m, ed è suddiviso in due aree: uno spazio ad uffici e un magazzino per carico scarico delle merci con ufficio, servizi e spogliatoio.

Il corpo ad uffici è sviluppato su due piani con altezza pari a 2,70 m per una superficie totale di circa 200 mq. Al piano terra si trova ingresso con sala d'attesa, area uffici, locale tecnico e bagno con antibagno. Al piano primo si trova uno spazio per lo showroom, sala riunioni, ufficio, anti-bagno e bagno. Gli spazi del nuovo fabbricato sono organizzati in modo da avere un'area ad uffici per seguire la logistica e l'organizzazione dell'attività ed un'area per poter accogliere i clienti e per mostrar loro, attraverso lo showroom, i prodotti che la ditta propone.

Nell'area a magazzino troviamo invece: ufficio, blocco spogliatoio, servizi e una zona utilizzata per il deposito e lo stoccaggio di prodotti secchi confezionati come cereali, marmellate, biscotteria, frutta sciroppata, caffè, liofilizzati e frutta secca. I prodotti verranno consegnati alla "Dolce Breakfast" da ditte esterne per mezzo di autoarticolati, poi, a seguito di richieste, con l'utilizzo di camioncini di proprietà, i prodotti verranno distribuiti direttamente dalla "Dolce Breakfast" ai singoli clienti nel territorio.

Nell'intera proprietà sono stati previsti percorsi pedonali e carrai, idoneamente segnalati, per la corretta movimentazione dei mezzi e delle persone in sicurezza.

Sulla copertura della porzione di fabbricato in ampliamento verso sud, al fine di seguire le prescrizioni dell'art. 11 del D.Lgs. 28/2011, verrà realizzato un impianto

fotovoltaico di potenza pari a circa 22 kW raggiungibile da una scala fissa esterna posta sul fronte nord per la sua manutenzione.

Contestualmente alla realizzazione del nuovo fabbricato si chiede anche la modifica del perimetro dell'attività. Per schermare e per suddividere maggiormente l'area agricola dall'area artigianale sono state previste nuove alberature e siepi, in particolare saranno utilizzati dei lecci, quindi piante sempre verdi che permettono una mitigazione costante durante tutto l'anno.

Le superfici a parcheggio e a verde di progetto sono state dimensionate nel rispetto dell'art. 3 delle N.T.A. e quindi in quantità tale da soddisfare le rispettive superfici minime (vedi tavola 1.1).

L'accesso carraio e pedonale su via Mussolini rimarrà invariato.

Dal punto di vista della compatibilità idraulica, come meglio precisato nelle calcolazioni riportate nella relazione di calcolo idrologico idraulico e nella tavola 5, per compensare l'impermeabilizzazione delle aree esterne dovuta alla realizzazione dell'ampliamento di progetto e della nuova sistemazione esterna, si prevede la realizzazione di un vaso a cielo aperto con laminazione finale per l'immissione nello scolo Lusore lungo il lato sud del lotto di proprietà.

Il Tecnico.