

COMUNE DI LIMENA

**“ATLAS FILTRI”
EDIFICIO IN VIA UNITA' D'ITALIA**

**REALIZZAZIONE NUOVO FABBRICATO INDUSTRIALE
previa demolizione fabbricati esistenti**

**RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE CON DEROGA ALL'ALTEZZA
IN VARIANTE AL P.I. TRAMITE SUAP
Art. 4 L.R. 55/2012 e art. 8 D.P.R. 160/2010**

All. I: RELAZIONE GENERALE

Progetto:

ing. Luigi A. CANALE
via Veneto n. 2/c
36015 SCHIO (Vi)
tel. e fax 0445.500148
e-mail: canale@ordine.ingegneri.vi.it
pec: luigiantonio.canale@ingpec.eu

Committente:

“ANASTASIA s.r.l.”
Via G.A. Longhin, n. 11
35129 PADOVA
Parte utilizzatrice
A seguito contratto Leasing:
“MEDIOCREDITO ITALIANO S.p.A.”
Via Montebello, n. 18
20121 MILANO

Schio, lì 28 novembre 2018

PREMESSA GENERALE.

La presente pratica viene presentata a firma della Società "Anastasia srl" in attesa di definire i rapporti contrattuali con la Società di Leasing "Mediocredito Italiana SpA". Si precisa che prima del rilascio del permesso di costruire verrà prodotto apposito titolo di proprietà.

Si richiama il parere preventivo, relativamente alla deroga all'altezza, già rilasciato da codesto Comune con provvedimento della Giunta Comunale n. 47 del 17 aprile 2018 come da nota prot. n. 5839 del 18.04.2018.

PREMESSA RELATIVA ALLE ESIGENZE AZIENDALI.

La pratica oggetto della presente istanza è motivata dalla necessità di poter realizzare un fabbricato ad uso produttivo destinato principalmente a magazzino e in parte a laboratorio che andrà ad integrarsi con i fabbricati di proprietà Anastasia dove già opera la società "Atlas Filtri s.r.l." (via del Santo). Anastasia s.r.l. è inoltre proprietaria di un fabbricato in via Pierobon oggetto di recente ristrutturazione e utilizzato da "Atlas Filtri s.r.l.".

Per realizzare un fabbricato funzionale alle attività che l'azienda intende insediare è necessario poter fruire anche al piano primo di un'altezza utile di circa ml 5,00 necessaria per lo stoccaggio dei prodotti aziendali.

Ciò comporta una ipotesi architettonica che risulta in contrasto con le altezze consentite dall'attuale piano di interventi del Comune di Limena (altezza utile massima ml 10,00).

L'area nella quale è previsto l'intervento è a destinazione produttiva (Z.t.o. D – artigianale-industriale di completamento).

Al fine quindi di poter dare attuazione all'intervento richiesto e che risulta necessario per poter soddisfare le esigenze aziendali, si chiede pertanto l'attuazione della procedura SUAP prevista dalla L.R. 31 dicembre 2012 n. 55 in attuazione del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 per ottenere la deroga all'altezza utile massima.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA.

La realizzazione dell'intervento richiesto consente, in sintesi, la realizzazione di uno spazio di adeguate superfici (circa mq 3.000,00) necessario per lo sviluppo dell'attività aziendale.

L'attuazione di quanto richiesto consentirà di razionalizzare gli spazi a magazzino e anche la realizzazione di un ulteriore laboratorio.

Tale intervento consentirà un significativo incremento occupazionale con l'assunzione di circa 10 / 15 dipendenti a tempo indeterminato.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA DI INTERVENTO.

L'area oggetto di intervento è ubicata lungo via Unità d'Italia, nel comune di Limena.

I mappali interessati dall'intervento in progetto, appartengono al foglio 18 del Comune di Limena e sono precisamente i mapp. n. 51 e 651. Tali mappali sono strettamente connessi con i mapp. n. 546, 656 e 95 sub 46 dove è già attiva l'attività di Atlas Filtri su immobili di proprietà Anastasia s.r.l..

La proprietà dei mappali oggetto di intervento (n. 51 e n. 651, Foglio 18) risulta intestata alla ditta "MEDIOCREDITO ITALIANO S.p.A." con sede a Milano in Via Montebello n. 18, quale titolare del contratto di Leasing. La presente istanza viene sottoscritta dalla società "ANASTASIA s.r.l." che ha in corso di definizione la pratica per la surroga nel contratto di leasing ed è proprietaria dei mappali 546, 656 e 95 sub 46.

Il Piano Regolatore Generale vigente di Limena classifica i mappali sopra specificati in "Z.t.o. D – artigianale-industriale di completamento".

Si sottolinea come l'area in esame sia dotata di tutti i servizi primari necessari trattandosi di area in zona completamente urbanizzata.

STATO ATTUALE

L'area in oggetto ha forma regolare ed è un rettangolo delle dimensioni di ml'50,00x52,30. L'area confina sul lato sud con la proprietà "Anastasia s.r.l.", sul lato est con la proprietà "Atlas Filtri Italia", sul lato ovest con altra ditta e sul lato nord si affaccia su via Unità d'Italia.

Orograficamente l'area risulta pianeggiante.

Sull'area insistono attualmente tre fabbricati oltre a due volumi temporanei, e precisamente:

- Volume principale sul mappale n. 651 del fabbricato con precedente destinazione ad uffici;

- Sul mappale n. 51 un fabbricato a magazzino con struttura metallica e pannelli sandwich;
- Sul lato ovest una tettoia con struttura a sbalzo in metallo e un locale deposito olii;
- Sempre sul mappale n. 51 numero due volumi temporanei realizzati con tendostrutture autorizzati a servizio del magazzino fino al 31.12.2018.

Tutti i volumi sopra indicati, ad esclusione della tettoia in metallo e del locale deposito olii sul lato ovest, verranno demoliti.

IL PROGETTO

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato, con totale demolizione dei volumi esistenti (ad esclusione della tettoia e del locale deposito lato ovest).

Per l'attuazione dell'intervento si rendono necessarie le seguenti procedure:

- richiesta di attivazione della L.R. n. 14/2009 e successivi aggiornamenti ("Piano Casa") per consentire l'adeguamento del rapporto di superficie;
- al fine di dare attuazione alle esigenze dell'azienda che richiedono una altezza di fabbricato superiore ai ml 10,00 previsti dall'attuale P.I. del Comune di Limena per la zona produttiva, il progetto prevede la presentazione di un'istanza ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 e art. 4 LR 55/2012 con iter di Sportello Unico tramite SUAP e Conferenza di Servizi.

Nel dimensionamento di verifica degli standard, ai fine del rapporto di superficie e dei parcheggi, è stata considerata l'intera superficie di competenza di proprietà Leasing "Mediocredito Italiano S.p.A." (per i mappali n. 51 e 651) e di proprietà "Anastasia s.r.l." per i restanti mappali ai quali l'intervento viene connesso (tutte queste aree risultano utilizzate da "Atlas Filtri s.r.l.").

Per la parte relativa al verde pubblico, gli standard sono stati determinati solo con riferimento alla porzione di proprietà leasing "Mediocredito Italiano S.p.A." in quanto la parte di proprietà "Anastasia s.r.l." risulta aver già monetizzato lo stesso standard.

Tutte le verifiche sopra indicate sono dettagliatamente sviluppate nella tavola grafica n. 16 allegata al progetto.

Nello specifico, gli interventi di progetto risultano essere i seguenti:

- Realizzazione di un nuovo volume dimensioni in pianta ml 39,50x38,90 e altezza all'intradosso solaio copertura ml 11,70;

- Il fabbricato è destinato ad ospitare magazzino prodotti semilavorati al piano terra e per due terzi al piano primo;
- Sempre al piano terra è prevista la realizzazione di un ufficio di mq 35,90 con apposito servizio igienico;
- Nella zona magazzino al piano terra è previsto inoltre un servizio igienico accessibile dall'esterno e riservato agli autotrasportatori;
- Al piano primo trova spazio anche un locale della superficie di mq 463,65 destinato a laboratorio;
- Sempre al piano primo è previsto un blocco servizi composto da spogliatoi maschi e femmine dotati di w.c. e docce;
- Il piano primo è previsto venga collegato al fabbricato proprietà "Anastasia s.r.l." ed utilizzato da "Atlas Filtri s.r.l.", lato sud, attraverso una passerella coperta realizzata in acciaio, necessaria per collegare le attività produttive dell'Atlas Filtri con il magazzino di nuova realizzazione;
- L'intervento si completa con la realizzazione di due blocchi scala con funzioni anche di vie di fuga, uno dei quali arriva alla copertura;
- Il collegamento tra il piano terra e il piano primo è assicurato anche da un montacarichi per la movimentazione dei semilavorati;
- Nella zona compresa tra il nuovo edificio e il fabbricato Anastasia lato sud è prevista la realizzazione di una tettoia di copertura realizzata in acciaio;
- L'intervento prevede la realizzazione integrale di tutti gli impianti (idraulico, elettrico e antincendio).

FINITURE

Per quanto attiene alle finiture esterne del fabbricato, è prevista una realizzazione con pannelli in calcestruzzo lisci e semplici.

I serramenti saranno in alluminio. Porte di ingresso in alluminio e portoni con scorrimento in altezza sempre in alluminio.

La recinzione esterna è prevista realizzata con un muretto in calcestruzzo H cm 50 e sovrastante ringhiera H ml 1,50 di disegno semplice realizzata in ferro.

Cancelli di ingresso di tipo scorrevole su rotaia di disegno semplice H ml 2,00.

Nella parte posteriore, dove è previsto il collegamento tra il nuovo fabbricato e il fabbricato di proprietà "ANASTASIA s.r.l.", verrà realizzata una passerella di collegamento in acciaio con pareti laterali e coperture chiuse.

Sempre sul retro è prevista la realizzazione di una tettoia indicata in progetto realizzata in acciaio con pannelli di copertura in lamiera goffrata.

Per quanto attiene alle superfici esterne è prevista la finitura con manto bitumato.

PARCHEGGI

Con riferimento a quanto sopra già specificato, per l'individuazione dei parcheggi si rinvia alla tavola n. 16.

Si precisa che una parte dei parcheggi (mq 135,75 + mq 21,55 per un totale di mq 157,30), posizionati al bordo di via Unità d'Italia, avranno una destinazione di uso pubblico regolamentata con la convenzione allegata al progetto e che verrà sottoscritta con il Comune di Limena.

Gli altri parcheggi necessari trovano spazio all'interno delle proprietà.

VERDE

Il verde pubblico, calcolato sulla sola area di proprietà Leasing "Mediocredito Italiano S.p.A.", è stato individuato nella porzione di area compresa tra la recinzione su via Unità d'Italia e il nuovo fabbricato. La parte del verde che non è possibile reperire (mq 141,25) sarà oggetto di monetizzazione in conformità alle norme tecniche del Comune di Limena.

VALUTAZIONE INCIDENZA AMBIENTALE

In considerazione della procedura che è necessario attivare con lo Sportello Unico SUAP, sarà allegata la relazione VINCA riferita all'intervento.

SMALTIMENTO DELLE ACQUE

In ottemperanza alle indicazioni specifiche del PRG del Comune di Limena è previsto lo smaltimento delle acque attraverso vasca di compensazione che consente un rilascio lento delle acque di prima pioggia.

Schio, lì 28 novembre 2018

La ditta richiedente

(ANASTASIA s.r.l.)

Il Progettista

(ing. Luigi A. CANALE)