

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

Provincia di Padova

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA DEL 20-03-2014 N.32

Ufficio: URB (URBANISTICA)

**Oggetto: DITTA BALLAN ADRIANO E BALLAN MATTEO - APPROVAZIONE
SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE SCHEDA ATTIVITA'
PRODUTTIVA FUORI ZONA N 52**

DATI RELATIVI ALLA SEDUTA

DELIBERA N. _____

- Soggetta a controllo
- Soggetta a invio alla Prefettura

- Soggetta a ratifica
- Immediatamente eseguibile

Note _____

PREMESSO che:

- il comune di Camposampiero è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 28/06/2006 ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR 11/2004, successivamente approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22/01/2007, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 1164 del 24/04/2007 (BUR n° 45 del 15/05/2007);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 1 del 09/01/2009 è stato adottato il Piano degli Interventi (PI) ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale in riferimento, successivamente approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n° 24 del 16/04/2009, n° 55 del 28/10/2009 e n° 13 del 29/04/2010 a cui sono seguite varianti parziali, in particolare le varianti approvate con delibere di Consiglio Comunale n° 32 del 28/09/2012, n° 40 del 31/07/2013 n° 55 del 23/12/2013;
- l'art. 64 delle NTO del PI disciplina le "Attività produttive/commerciali in zona impropria esistenti da confermare"
- le NTO dello strumento urbanistico vigente stabiliscono modalità e criteri per il rilascio di permessi di costruire. Tali norme sono anche definite nella specifica scheda di individuazione e di progetto allegata al vigente P.I.
- che il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione prevista dal succitato art. 64.1;
- il PI vigente, ai sensi dell'art. 30 LR 61/85 e art. 17 LR 11/2004, individua e disciplina alla scheda 52 l'ampliamento di un'attività produttiva classificata quale "azienda ambulante vendita prodotti alimentari"

VISTA la richiesta di Permesso di Costruire in data 07/08/2013 prot. 12920 e successive integrazioni, presentata dalle ditte Ballan Adriano e Ballan Matteo per la realizzazione dell'intervento di AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE CON RICAVO DI UNITA' ABITATIVA AI SENSI DELL'ART. 44 DELLA LR 11/2004, DELLA LR 14/2009 ("PIANO CASA") E AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA COMMERCIALE FUORI ZONA sull'area catastalmente censita al foglio 18 mapp. 618 619 939 961;

VISTO il progetto redatto dall'ing. Iunior Alessandro Serato costituito relativamente all'ampliamento dell'attività produttiva fuori zona in attuazione delle previsioni della scheda 52 di PI composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- tav. 1 – planimetrie
- tav. 2.1 – piante-prospetti.-sezione stato di fatto
- tav. 2.2 - piante-prospetti.-sezione comparativi
- tav. 3 - piante-prospetti.-sezione di progetto
- tav. 5 – vedute render interventi di progetto
-

DATO ATTO che sul progetto è stata acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 del 29/11/1997 con cui è stato approvato lo schema di convenzione in attuazione della variante parziale al PRG finalizzata all'individuazione delle attività produttive ai sensi dell'art. 30 della LR 61/85;

DATO ATTO che l'approvazione dell'allegato schema di convenzione costituisce rispetto alla succitata, adeguamento alle sopravvenute modifiche di carattere normativo e in aggiornamento degli atti di pianificazione;

DATO ATTO altresì, nel quadro delle semplificazioni procedurali introdotte dal Decreto legge n° 70/2011 cd “sviluppo”, convertito con Legge n° 106/2011, che la Giunta Comunale ha ampliato le competenze procedurali nelle trasformazioni urbanistiche, tali da ricondurre a tale organo la competenza in tema di approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale;

VALUTATO che le competenze della Giunta in tema di “attività produttive/commerciali in zona impropria” si rilevano altresì all’art. 64.1 delle NTO del PI che riconosce in capo alla Giunta la facoltà di modificare gli ambiti indicati nella scheda di intervento;

VISTA la Legge Regionale 23 Aprile 2004 n° 11 “Norme per il Governo del Territorio” e s.m.i.;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;

RICHIAMATO l’art. 64.1 delle NTO del vigente PI;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni;

PRECISATO che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’ente e che pertanto non deve essere acquisito il parere di regolarità contabile ai sensi del D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 237/2012;

VISTO ED ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica previsto dall’art. 49 – 1° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni;

CON l’assistenza del Segretario Generale ai sensi dell’art. 97 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni;

DELIBERA

- 1) Di approvare lo schema di convenzione (all. sub a) di cui all’art. 64 delle NTO del PI per l’attuazione dell’intervento di AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA COMMERCIALE FUORI ZONA (scheda 52) richiesto dalle ditte BALLAN ADRIANO E BALLAN MATTEO sull’area catastalmente censita al foglio 18 mapp. 618 619 939 961, secondo il progetto redatto dall’ing. Iunior Alessandro Serato, acquisito al protocollo del Comune n° 12920 del 07/08/2013 e successive integrazioni;
- 2) Di incaricare il responsabile dell’ufficio Urbanistica - Edilizia Privata -Ambiente degli atti conseguenti alla presente deliberazione e alla sottoscrizione della convenzione;
- 3) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art.134 – comma 4 – del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267.
- 4) di dare atto che, ai sensi dell’art. 39 comma 1 del D. Lgs 33/2013 la documentazione relativa al provvedimento oggetto del presente atto è stata pubblicata sul sito internet del Comune di Camposampiero;

Proposta di deliberazione avente per oggetto:

DITTA BALLAN ADRIANO E BALLAN MATTEO - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA N 52

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, 1° COMMA, TESTO UNICO - D.LGS. N° 267 DEL 18.8.2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA della stessa.

Il Responsabile del Servizio
OLIVATO PETRONILLA

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALL'ART. 64 DELLE NTO DEL PI
(SCHEDE N° 52)

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ avanti a me
sono comparsi:

1) _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile dell'ufficio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente che agisce in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Camposampiero con sede in Piazza Castello, 35 cod. fisc. 800089970289 in attuazione del decreto sindacale prot. dele della delibera di Giunta/Consiglio Comunale n° _____ del _____

2) Ballan Adriano nato il 01/03/1951 a Camposampiero, ivi domiciliato in Via Straelle S. Pietro 97 c.f. BLL DRN 51C01 che agisce in atto della sua qualità di comproprietario;

Ballan Matteo nato il 25/09/1982 a Camposampiero, ivi domiciliato in Via Straelle S. Pietro 97 c.f. BLL MTT 82P25 B563W che agisce in atto della sua qualità di comproprietario;
che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta";

PREMESSO che:

- il comune di Camposampiero è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 28/06/2006 ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR 11/2004, successivamente approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22/01/2007, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 1164 del 24/04/2007 (BUR n° 45 del 15/05/2007);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 1 del 09/01/2009 è stato adottato il Piano degli Interventi (PI) ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale in riferimento, successivamente approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n° 24 del 16/04/2009, n° 55 del 28/10/2009 e n° 13 del 29/04/2010 a cui sono seguite varianti parziali, in particolare le varianti approvate con delibere di Consiglio Comunale n° 32 del 28/09/2012, n° 40 del 31/07/2013 n° 55 del 23/12/2013;
- che le norme dello strumento urbanistico vigente stabiliscono modalità e criteri per il rilascio di permessi di costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività produttive – commerciali, da confermare nella loro collocazione. Tali norme sono anche definite nella specifica scheda di individuazione e di progetto allegata al vigente P.I.
- che la Ditta ha presentato istanza al Comune, agli atti dell'ufficio Urbanistica-Edilizia Privata con il n° 13/PDC73, tesa ad ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento di AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE CON RICAVO DI UNITA' ABITATIVA AI SENSI DELL'ART. 44 DELLA LR 11/2004, DELLA LR 14/2009 ("PIANO CASA") E AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA COMMERCIALE FUORI ZONA sull'area catastalmente censita al foglio 18 mapp. 618 619 939 961 ;
- che il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione prevista dalle norme di attuazione art. 64.1 (attività produttive/commerciali da confermare, ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al PRC previgente e confermate dalla variante al PI) dello strumento urbanistico generale;
- Gli interventi sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno alla loro realizzazione:
 - a) accessi e parcheggi, questi ultimi nella misura minima indicata dall'art. 64 della NTO del PI;
 - b) impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia

- elettrica, smaltimento delle acque reflue, ecc.
- L'ampliamento previsto nelle schede di intervento viene rilasciato per esigenze documentate di almeno uno dei seguenti elementi:
 - riqualificazione, riconversione produttiva e aziendale;
 - aumento del numero degli addetti;
 - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
 - applicazione delle leggi vigenti;
 - incremento dell'efficienza energetica.

 - Ogni progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante.

 - Il Comune ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

 - Il rilascio del titolo abilitativi è subordinato alla stipula di una convenzione / atto d'obbligo che preveda:
 - il rispetto dei punti sopraelencati;
 - le modalità di attuazione dell'ampliamento;
 - la garanzia per il rispetto degli impegni assunti.

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale e integrante della presente convenzione, richiamato lo schema di convenzione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 del 29/11/1997 in attuazione della variante parziale al PRG finalizzata all'individuazione delle attività produttive ai sensi dell'art. 30 della LR 61/85;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

Viene dato atto che l'area catastalmente censita al catasto del Comune di Camposampiero alla Sezione Unica – Foglio 18 Mappali 618-619-939-961 della superficie di mq.8086 reali di proprietà della ditta è destinata dal vigente strumento urbanistico come Zona agricola (E) interessata da scheda attività produttiva fuori zona (n° 52)

ARTICOLO 2

La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto redatto dall'ing. Junior Alessandro Serato, in conformità a quanto contenuto della scheda per cui si richiede il Permesso di costruire, acquisito agli atti del comune al protocollo n° 12920 in data 07/08/2013, entro tre anni dall'inizio lavori, ed ad iniziare i lavori entro 12 (dodici) mesi dal rilascio della permesso di costruire.

ARTICOLO 3

La Ditta si impegna a realizzare le opere di cui all'art. 64.1 delle N.T.O. e la sistemazione delle aree, la demolizioni previste, gli accessi carrai e le opere di urbanizzazione che la scheda di progetto prescrive, ad attuare le previsioni contenute nella Valutazione di

Compatibilità Idraulica e le eventuali prescrizioni che il Consorzio di Bonifica competente per il territorio dovesse impartire, nonchè ad attuare i seguenti obiettivi

- riqualificazione, riconversione produttiva e aziendale;
- applicazione delle leggi vigenti;
- incremento dell'efficienza energetica.

come illustrati nella allegata relazione (all. A) a firma del tecnico progettista;

ARTICOLO 4

La Ditta si impegna a destinare in perpetuo, come evidenziato nell'allegato elaborato planimetrico redatto dal tecnico progettista (all. B) l'area della superficie di mq. 211.16 ad uso di parcheggi privati, e la superficie a verde rappresentata, dotata di idonea alberatura ad alto fusto.

ARTICOLO 5

Ogni variazione dell'immobile oggetto della presente convenzione, sia esistente che di nuova realizzazione (insediamento di nuove attività e variazione del processo produttivo), potrà essere autorizzata solo previa deliberazione favorevole della Giunta Comunale in relazione ai contenuti della convenzione stipulata o delle destinazioni previste.

ARTICOLO 6

La Ditta autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 7

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge.

ARTICOLO 8

Ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti, comunque relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione, sarà definita dal giudice ordinario.

Letto, confermato e sottoscritto

Camposampiero lì

Per il Comune

La ditta

Allo Sportello Unico dell'Edilizia
del Comune di Camposampiero (PD)

Oggetto: Ampliamento fabbricato abitativo con ricavo di unità abitativa e sistemazione esterna (L.R. 14/2009, L.R. 13/2011 e art. 44 L.R. 11/2004).
Ampliamento magazzino commerciale ai sensi Variante al Piano degli Interventi.
Pratica Edilizia n.13/P.d.C. 73.

Richiedenti: BALLAN ADRIANO e BALLAN MATTEO

RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA
con Valutazione effetti nell'ambiente circostante

• **Premessa :**

L'istanza di Permesso di Costruire viene inoltrata dai sigg. Ballan Adriano e Ballan Matteo, residenti a Camposampiero in via Straelle San Pietro n. 97, in qualità di proprietari, secondo le rispettive quote, dei fabbricati insistenti sul terreno censito al N.C.T. al Fg. 18 mapp. 961 (Ente Urbano) e dei terreni di cui ai mapp. 618 - 619 - 939 .

Con l'istanza di P.d.C. in oggetto si vogliono ricavare un ampliamento abitativo, al fine di ottenere una nuova unità abitativa (prima casa) da destinare al sig. Ballan Matteo, e un ampliamento avente destinazione commerciale, che consentirà una miglior organizzazione aziendale dell'attività (commercio ambulante) attualmente esercitata dai richiedenti. In particolare, l'ampliamento commerciale verrà destinato parte ad autorimessa e parte a magazzino.

La volumetria abitativa massima realizzabile per l'ampliamento abitativo deriva dall'applicazione dell'art. 2 L.R. 14/2009 modificata e integrata da L.R. 13/2011 (ampliamento del 20% + 10% della volumetria max realizzabile) per un nuovo volume ammissibile di mc. 240,00 , oltre alla possibilità di ampliamento fino a 800 mc (art. 44 L.R. n. 11/2004).

Al fine di poter realizzare un ampliamento del 30% dal Piano Casa, vi è l'impegno di installare impianti fotovoltaici (per la produzione di energia elettrica utilizzando fonti rinnovabili), di potenza non inferiore a 3,5 Kwp, come previsto dall'art. 2 comma 5 e dall'art. 9 comma 6 della L.R. 14/'09 e s.m.i. e dalle Delibere di Consiglio Comunale n. 56 del 28/10/2009, n. 4 del 29/04/2010 e n. 7 del 04/03/2011.

Per quanto riguarda l'ampliamento commerciale, la superficie lorda max realizzabile è pari a 128 mq. , come previsto dalla scheda n. 2 attività n. 52 della Variante al P.I. approvata con D.C.C.

Anche per l'ampliamento commerciale è prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici con potenza non inferiore a 3,5 Kwp, per soddisfare le esigenze energetiche dell'attività.

Si fa presente che tutti i pannelli fotovoltaici, sia per l'ampliamento abitativo sia per l'ampliamento commerciale, verranno installati sulla copertura piana della nuova porzione di magazzino in ampliamento, in modo da celare la presenza dei 2 impianti fotovoltaici, con il rivestimento esterno di mascheratura della copertura.

Tale copertura sarà accessibile solo dall'esterno con i necessari apprestamenti di sicurezza e solo per le manutenzioni.

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

Prot. n. 0003314
del 04-03-2014

• **Descrizione interventi di progetto :**

L'ampliamento dell'abitazione e del magazzino commerciale sono richiesti per le seguenti motivazioni:

- Necessità di una nuova abitazione da destinare al figlio Matteo (prima casa) avente 30 anni, vicino alla casa dei genitori e senza penalizzare eccessivamente l'integrità del terreno in proprietà.
- L'attività di commerciante ambulante richiede, per ovvie ragioni di adeguamento igienico-sanitario, che l'ambito del deposito dei prodotti alimentari (formaggi, salumi, bibite,) sia distinto e separato da quello riservato all'autorimessa per il ricovero del camion supermarket.

Vi è inoltre l'esigenza di dislocare e suddividere, in ambiti distinti e separati, prodotti aventi caratteristiche ed esigenze di conservazione diverse (temperatura, umidità, luce, ...), ai fini del rispetto di standards ottimali di conservazione richiesti dal Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS n. 15.

L'intervento di progetto consentirà altresì una riorganizzazione ed una riqualificazione aziendale ed un adeguamento alle norme vigenti .

Entrambi gli ampliamenti si sviluppano verso EST e si affacciano sulla corte comune a SUD.

L'ampliamento residenziale si sviluppa in aderenza al nuovo ampliamento del fabbricato ad uso magazzino commerciale, prevedendo un portico quale elemento di collegamento e di mediazione, fra le due diverse destinazioni e le due diverse tipologie architettoniche.

L'ampliamento a magazzino commerciale si sviluppa in aderenza al fabbricato commerciale preesistente, con un solo piano terra e a pianta rettangolare, suddiviso, tramite parete avente caratteristiche idonee per la compartimentazione, in un locale principale da adibire ad autorimessa e un secondo locale a magazzino non presidiato.

Entrambi i locali sono di altezza utile ml. 4,55.

L'ampliamento di progetto è rispettoso dei parametri urbanistici, riportati nella scheda urbanistica per l'attività n. 52 della Variante del P.I. .

La copertura piana sarà del tipo praticabile e consentirà di ospitare 2 impianti fotovoltaici, uno per il soddisfacimento del fabbisogno di energia elettrica del nuovo ampliamento residenziale e uno per la riduzione dei consumi energetici del nuovo ampliamento commerciale.

Sul capannone esistente si prevedono i seguenti interventi:

- variazione forometriche sul prospetto SUD, per soddisfare i requisiti di illuminazione e ventilazione, e chiusura foro portone, essendo l'ingresso spostato sulla nuova porzione;
- estensione della mascheratura prevista per il nuovo capannone anche alla copertura dell'esistente, al fine di nascondere la struttura prefabbricata esistente (tegoli a Y e cupolini);
- ricavo di nuovi locali di servizio (wc + anti) e di uno spogliatoio, secondo le richieste del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S. n. 15, tenuto conto che trattasi di magazzino non presidiato.

• **Utilizzo di fonti di energia rinnovabile :**

Gli impianti fotovoltaici a servizio dell'abitazione di progetto e della parte a magazzino commerciale, sono costituiti da pannelli rettangolari e compatti certificati al silicio, aventi le seguenti caratteristiche:

- dimensioni moduli mm. 1580 x 808 x 35 circa; geometria regolare e compatta;

- per la parte ad uso attività commerciale (esistente + ampliamento): n. 24 moduli fotovoltaici da 165 Wp ciascuno, per una potenza nominale totale superiore a 3,5 Kwp e una superficie complessiva di 30,64 mq. circa;
- per l'ampliamento abitativo: n. 22 moduli fotovoltaici da 165 Wp ciascuno, per una potenza nominale totale di almeno 3,5 Kwp e una superficie complessiva di 28,09 mq. circa.

Coerentemente col progresso tecnologico, saranno preferiti moduli fotovoltaici ad alto rendimento energetico.

I moduli utilizzati saranno di tipo opaco e non riflettente.

La potenza generata consentirà il soddisfacimento di parte del fabbisogno di energia elettrica della nuova abitazione e dell'attività commerciale, con conseguente miglioramento dell'efficienza energetica.

L'ampliamento commerciale sarà realizzato con impiego di materiali e tipologia costruttiva tradizionale:

- solaio piano di copertura in latero-cemento;
- pareti perimetrali in laterizio intonacate a base di calce, intelaiate con pilastri in C.A. nello spessore delle pareti, per conferire resistenza alle azioni sismiche;
- mascheratura in copertura con pannelli in lamiera di acciaio preverniciato color grigio tenue;
- tinteggiatura pareti esterne traspiranti color bianco "avorio", sia dell'ampliamento che del capannone esistente;
- la copertura sarà protetta con strato impermeabile, strato isolante termico e soprastante pavimentazione per consentire la praticabilità necessaria per le manutenzioni;
- la pavimentazione interna sarà del tipo in calcestruzzo con finitura superficiale al quarzo;
- i serramenti esterni saranno del tipo in alluminio verniciato color verde con vetrocamera, il portone d'ingresso sarà del tipo coibentato scorrevole.

● Aspetti di prevenzione incendi :

L'ampliamento commerciale che prevede un locale autorimessa (destinata al solo ricovero - sosta - manovra del camion supermarket) e un locale deposito, assieme al deposito esistente, per superficie e per quantitativo-tipologia di prodotti presenti, non rientra fra le attività soggette al controllo dei VV.F., ai sensi del D.P.R. 151/2011. La sua progettazione è stata comunque sviluppata secondo quanto previsto dal D.M. 01/02/1986 (e relativo allegato unico) e s.m.i. .

In particolare, le caratteristiche previste sono:

- strutture portanti orizzontali e verticali del tipo $R \geq 60'$;
- elementi separanti del tipo $REI \geq 60'$;
- porte di compartimentazione metalliche a chiusura automatica tipo $EI \geq 60'$, tra il locale autorimessa e i 2 locali "magazzino-deposito";
- aerazione naturale pari a 17,20 mq. > 1/30 superficie di pavimento;
- h locale = 4,55 m > 2 ml. ;
- segnaletica di sicurezza (divieto di fumo, esodo, uscite) ai sensi del D. Lgs. n. 493/1996, nonché dotazioni di sicurezza (luci emergenza, estintori, ...) ai sensi del D.M. 01/02/1986 e del D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. .

Tali provvedimenti saranno adottati ogni qualvolta richiesti dalle suddette norme.

• **Sistemazione esterna:**

Fra le opere di progetto è previsto il completamento dell'attuale sistemazione esterna, estendendo il cortile comune in ghiaio e aumentando la superficie dedicata a prato delimitata da cordonata del tipo semplice.

Viene inoltre modificata la viabilità interna per l'accesso da NORD al garage dell'abitazione e per l'accessibilità alla parte NORD dell'area di pertinenza e al fondo agricolo sempre a NORD.

La sistemazione a prato sarà arricchita con la piantumazione di alberature autoctone (carpini, aceri, noci,).

Sono altresì individuati i parcheggi pertinenziali e quelli di urbanizzazione richiesti dalla scheda di progetto, per entrambe le destinazioni.

Il piano viario e il cortile saranno in ghiaio per garantire un corretto drenaggio delle acque meteoriche.

Il lotto urbano di pertinenza, che sarà associato alla nuova abitazione e all'ampliamento commerciale, sarà delimitato con recinzione costituita da base di calcestruzzo alta 30 cm. max e soprastante rete plastificata color verde fissata su paline in acciaio pure color verde.

Lungo tutto il perimetro del lotto sui lati NORD-SUD-OVEST-EST-(come risulta dalla planimetria della sistemazione esterna di progetto) verrà piantumata una siepe sempreverde (in bosso) per mitigare l'impatto ambientale degli interventi e migliorare la privacy dei proprietari.

La siepe verrà interrotta solo in corrispondenza del passaggio verso il fondo agricolo, dove verrà montato un cancello metallico scorrevole.

• **Parcheggi:**

I parcheggi richiesti sono i seguenti:

- per l'ampliamento abitativo: 10% del volume lordo (L. 122/1989);
- per l'ampliamento commerciale : 25% della superficie utile di calpestio (art. 44 N.T.O.) e 177 mq. (scheda n. 2 attività 52 Variante al P.I.).

Tali standards sono così soddisfatti:

- per l'ampliamento abitativo : si utilizza il garage ricavato nel portico (sup. netta 20,85 mq.), inoltre sul cortile esterno, di fronte al portico, sono riservati circa 30 mq. di superficie a sosta veicoli privati, e, infine, viene considerata un'area per l'accesso e per le manovre della superficie di 158 mq. ~ .

In tal modo il limite minimo del 10 % del volume è ampiamente garantito.

- Per l'ampliamento commerciale: il minimo richiesto dall'art.44 N.T.O. viene rispettato riservando sul cortile esterno, una superficie di sosta pari a 33,04 mq. . Invece per i parcheggi richiesti dalla scheda 2 - attività 52 sono ricavati in 2 ambiti, uno sul cortile NORD (tipologia "a pettine" per mq. 123,12 e l'altro lungo la viabilità a EST (tipologia "in linea" per mq. 55). In tal modo anche per l'ampliamento commerciale i limiti minimi richiesti risultano soddisfatti.

• **Scarichi fognari :**

Per quanto riguarda gli scarichi per acque nere, sia per l'abitazione che per la parte commerciale, il sistema di smaltimento adottato è conforme al D. Lgs. n. 152 del 11/05/1999 e alla D.G.R.V. n.

4453 del 29/12/2004 e D.C.R. n. 107 del 05/11/2009, con previsione di una vasca IMHOFF di pre-trattamento e depurazione (mod. BIO FAMILY HT-ISEA per 16 A.E.) e completamento depurativo dei reflui con filtro percolatore anaerobico (mod. ANAPACKAGE - ISEA per 16 A.E.) posto a valle e con condensa grassi .

Per quanto riguarda le acque meteoriche, queste vengono fatte confluire, per entrambe gli interventi, in una rete interrata di raccolta e allontanamento, fino al fosso presente più a SUD.

Da ultimo, viene evidenziata la non collegabilità alla rete fognaria pubblica, presente su via Straelle per l'eccessiva distanza (ben oltre 100 ml.) dai fabbricati di progetto.

Da ultimo, si precisano i dati tecnici relativi all'intervento di progetto.

Ampliamento commerciale: (magazzino commerciale non presidiato)

- Superficie coperta fabbricato B esistente:		mq.	162,32
- Superficie ampliamento max consentito: (Variante P.I. scheda n. 2 - attività n. 52)		mq.	128,00
- Superficie coperta fabbricato D in ampliamento:		mq.	126,88 < 128 mq.
- Superf. utile di calpestio ampliamento:	mq. 84,36 + 30,09 =	mq.	114,45
- Parcheggi (art. 44 N.T.O.):			
Superf. minima a parcheggi privati:	25% x mq. 114,45 =	mq.	28,61
Superf. a parcheggi di progetto:		mq.	33,04 > 28,61
- Parcheggi (scheda n. 2 - attività n. 52):			
Sup. minima a parcheggi richiesta:		mq.	177,00
Sup: a parcheggi di progetto:	mq. 123,12 + 55,00 =	mq.	178,12 > 177,00

Valutazione preliminare effetti provocati nell'ambiente circostante :

Per quanto concerne la valutazione degli effetti provocati dall'insediamento e dalla attività in esso esercitata nell'ambiente circostante, si evidenzia che :

- la superficie coperta esistente e quella dell'ampliamento di progetto, sono di limitata entità.
L'ampliamento è infatti di soli mq. 126,88 e la superficie coperta complessiva (esistente + ampliamento) è di mq. 289,20 .
- l'attività insediata non prevede lavorazioni e/o produzioni di alcun tipo, trattandosi solo di un magazzino commerciale a servizio di attività di commercio ambulante, per il solo deposito-magazzino di prodotti alimentari (formaggi, salumi, bibite, ...) con un ambito separato per il ricovero del camion supermarket .
- i mezzi utilizzati per lo svolgimento dell'attività ambulante non vengono incrementati e viene ancora utilizzato il camion attualmente in dotazione .

- per lo svolgimento dell'attività i percorsi del veicolo, non vengono sostanzialmente modificati, e con la nuova sistemazione esterna si consegue l'obiettivo di una miglior organizzazione delle varie funzioni (abitative e commerciale).
- si evidenzia anche trattasi di insediamento edilizio per attività commerciale di tipo ambulante, quindi nell'insediamento non viene esercitata alcuna attività aperta al pubblico.
- al fine di garantire un bacino per la raccolta dell'acqua di prima pioggia, sia per l'edificio esistente che per quello in ampliamento, è prevista la realizzazione di un vaso lungo tutto il confine OVEST tra i mappali 938 e 939, ottenuto con l'allargamento del piccolo fossato esistente. Con tale opera è garantita anche la compatibilità idraulica .

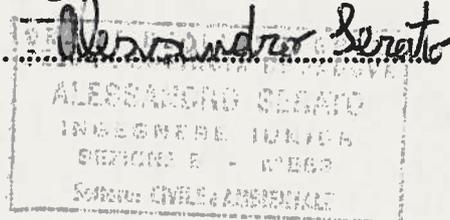
Per quanto sopra precisato, si può affermare che l'insediamento e l'attività esercitata, non provocano significativo "consumo di territorio"; non determinano emissioni e/o scarichi inquinanti sull'ambiente, non essendoci alcuna attività produttiva e/o di lavorazioni di materie prime; non vi è produzione e/o aggravio di rumori essendo utilizzato dall'azienda ambulante un solo veicolo supermarket, che entra ed esce 1 sola volta al giorno, per raggiungere le località ove svolge l'attività di vendita ambulante dei prodotti alimentari; è garantita la compatibilità idraulica con un adeguato vaso dell'acqua di prima pioggia .

In conclusione, si ritiene di poter esprimere un giudizio di compatibilità e sostenibilità ambientale per l'ampliamento di progetto .

Camposampiero, li 04 MAR 2014

x Bella Adina
x Zottolozzelli

Il Tecnico Progettista
ing. junior Serato Alessandro

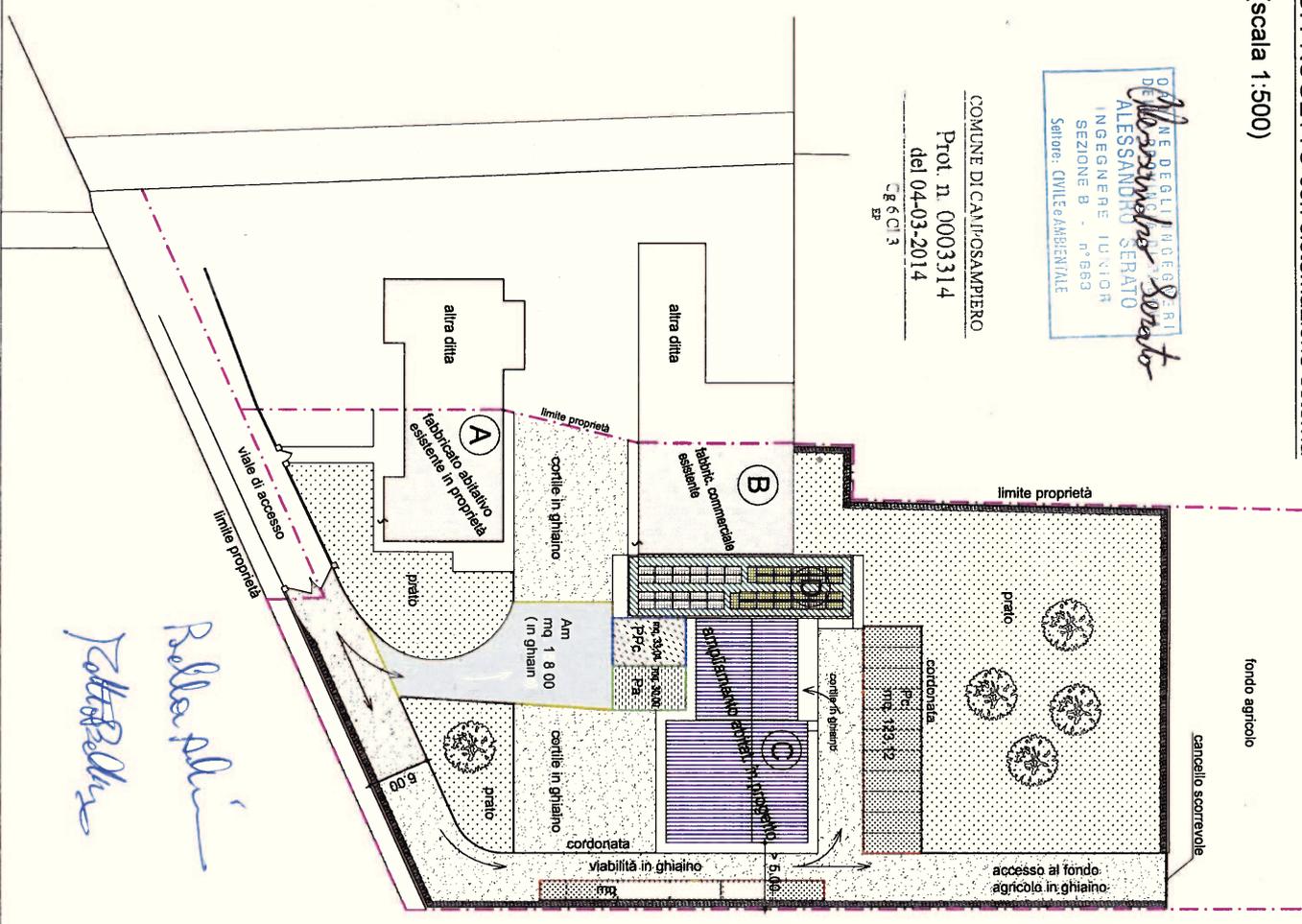


**Elaborato Planimetrico per DIMOSTRAZIONE PARCHEGGI
DI PROGETTO con sistemazione esterna**

(scala 1:500)

Alessandro Serato
DOTTOR INGEGERE
ALESSANDRO SERATO
INGEGNERE IURICO
SEZIONE B - n° 1953
Settore: CIVILE/AMBIENTALE

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO
Prot. n. 0003314
del 04-03-2014
E 6 Cl. 3
EP



Roberto Ballan
Roberto Ballan

LEGENDA:

- A** Fabbricato abitativo esistente
- B** Fabbricato a magazzino commerciale esistente
- C** Ampliamento abitativo di progetto
- D** Ampliamento a magazzino commerciale di progetto
- Area a parcheggio esterno per ampliamento abitativo (art. 44 N.T.O. - L. 122/89), oltre al garage, di mq.30
- Area a parcheggi per ampliamento commerciale (art. 44 c. 7 lett. d) N.T.O.) di mq.33,04
- Area a parcheggi per ampliamento commerciale (scheda 2 - attività 52 Variante P.I.) di mq.55+123,12 = mq.178,12
- Area di accesso e manovra
- limite di proprietà Ballan Adriano e Ballan Matteo
- alberature
- Sistemazione a prato
- Sistemazione a ghiaio

Totale area a parcheggi privati per ampliamento commerciale :
mq. 33,04 + 178,12 = mq. 211,16

