



# **RELAZIONE TECNICA E DESCRITTIVA**

## **DELLE OPERE IN PROGETTO**



## PREMESSA

La presente relazione contiene le specifiche tecniche e i dati relativi all'intervento di ricostruzione di fabbricato esistente con ampliamento e risistemazione funzionale dell'area esterna, realizzata con procedimento di edilizia produttiva in deroga allo strumento urbanistico generale (art.3 L.R. 55/2012).

## UBICAZIONE E TITOLARITÀ

San Pietro in Gu, via Cavour n. 68

NCT di San Pietro in Gù, fg.10

- mapp. 257                      proprietà Gallio Angelo e Gallio Luigi
- mapp. 381                      proprietà Gallio Immobiliare s.n.c.
- mapp. 709                      proprietà Iccrea Bancaimpresa S.p.A.
- mapp. 721                      proprietà Iccrea Bancaimpresa S.p.A.
- mapp. 722                      proprietà Iccrea Bancaimpresa S.p.A.
- mapp. 697(esterno scheda intervento 11) proprietà Gallio Angelo e Gallio Luigi

## LEGITTIMITA' DELL'OPERA (rif. intero complesso produttivo, mapp. 381, 722, 709, 721, 257)

PdC per ampliamento SUAP n.44/18 prot. 13663 del 13/12/2018

Variante SUAP REP\_PROV\_PD/PD-SUPRO/0178529/8-11-2019 del 08/11/2019

SCIA per demolizione REP\_PROV\_PD/PD-SUPRO/0007306 del 17/01/2020



## **DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ**

La Rotogal s.n.c. e' un'azienda nata nel 1972 dalla famiglia Gallio di San Pietro in Gù, in provincia di Padova. La ditta produce una vasta gamma di nastri adesivi suddivisi tra nastri stampati, nastri per imballo, nastri biadesivi, nastri in carta, in polietilene, ecc. Produce inoltre gli accessori come il dispenser da banco e la macchinetta svolginastro. L'azienda dalle sue origini porta avanti la propria missione di innovazione con la tecnologia Italiana e la qualità dei suoi prodotti Made in Italy. Il nome Rotogal nasce dalla fusione della parola "Roto" (rotocalco), e "Gal" abbreviazione del cognome di famiglia, sinonimo di costanza e passione. L'edificio industriale cresce con l'attività produttiva. Al mutare dell'esigenze dell'industria si affianca un continuo adeguamento e sviluppo delle strutture di produzione. Nell'anno 2019 è stato effettuato un ampliamento del reparto produttivo di 4200 mq per adeguarsi alle crescenti richieste del mercato.

## **ARGOMENTAZIONI DELLA RICHIESTA SUAP**

La Ditta si trova in questo momento storico in forte sviluppo. La richiesta è in continuo incremento, sebbene il 13 novembre 2019 un incendio abbia reso inutilizzabile un capannone della ditta successivamente messo in sicurezza e demolito, riducendone la capacità produttiva. Per tale motivo, per rispondere alle richieste del mercato la Ditta deve aumentare la produzione e la produttività, nonché recuperare la superficie perduta nell'evento calamitoso.

In quest'ottica è necessario procedere alla ricostruzione del capannone, con tecnologie e materiali moderni conformi alle vigenti normative sismica e di prevenzione incendi, procedendo di pari passo con la risistemazione dell'area esterna con l'installazione di vani tecnici funzionali all'attività. Tale edificio verrà costruito parzialmente sul sedime del fabbricato demolito, ad una distanza superiore a 19 m dal



fabbricato principale, per evitare la propagazione di eventuali incendi, come da relazione tecnica di prevenzione incendi redatta. Il progetto prevede inoltre il cambio d'uso del piazzale situato al di sotto dell'impianto fotovoltaico, non più funzionale data la costruzione di un nuovo parcheggio sul lato nord-est del lotto, con costituzione di un nuovo ambiente adibito a deposito.

In sintesi la necessità di ricorrere al SUAP sono strettamente legati al processo produttivo e alla crescita del mercato si possono di seguito riassumere:

- 1) necessità di recuperare la superficie coperta recentemente ridotta a causa dell'incendio, recupero delle aree non più funzionali alla loro destinazione d'uso originale (parcheggio sotto fotovoltaico) e conversione in aree funzionali all'attività;
- 2) la nuova linea produttiva realizzata nel 2019 comporta il reperimento di nuove aree a deposito dove stoccare le materie prime e i prodotti finiti;
- 3) i nuovi investimenti si traducono anche in incremento degli addetti che verranno preferibilmente reperiti nel comune stesso;
- 4) necessità di avere nuovi spazi al coperto per magazzino, attualmente situati all'esterno in forma precaria.

La possibilità di ricorrere al SUAP in deroga allo strumento urbanistico è argomentata nel seguente modo:

- 1) La Ditta rispetto allo zoning urbanistico si trova all'interno di una Scheda Normativa prevista dalla legislazione urbanistica, con possibilità di ampliamento in deroga fino a 1500 mq di superficie coperta;
- 2) La superficie edificabile prevista dalla Scheda è stata utilizzata e saturata già da diversi anni;
- 3) Il lotto di pertinenza dalla Scheda è però molto più esteso. Con questa richiesta l'edificio oggetto di ricostruzione ed ampliamento rimane all'interno del perimetro di proprietà della Ditta;



4) Non vi è la possibilità di edificare in altra zona urbanistica se non trasferendo tutta l'azienda in altro comune con grave danno per la comunità locale, in quanto il ciclo produttivo necessita che le varie lavorazioni e lo stoccaggio restino nello stesso lotto.

La richiesta di poter applicare il SUAP in deroga allo strumento urbanistico è assolutamente coerente con le direttive nazionali della legge 160/2010 e dalla legislazione regionale. Il lotto artigianale rimane all'interno del perimetro della stessa scheda urbanistica già individuata nel piano regolatore generale.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE**

Trattasi di pratica edilizia per ricostruzione di fabbricato esistente (demolito in seguito ad incendio) con ampliamento e risistemazione funzionale dell'area esterna. Il progetto sostanzialmente una nuova costruzione, un cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, modifiche interne e modifiche esterne nei lotti oggetto di intervento.

Nello specifico la nuova costruzione prevede:

- la costruzione di un nuovo fabbricato "A" ad uso magazzino con superficie pari a 800mq nel confine ovest del lotto, parzialmente su sedime precedentemente occupato dal fabbricato demolito in seguito ad incendio, ad una distanza superiore a 19 m dal corpo di fabbrica principale per una migliore gestione antincendio.

Nello specifico il cambio di destinazione d'uso prevede:

- il cambio di destinazione d'uso dell'area "C" attualmente destinata a parcheggio ma non più funzionale a tale scopo, con costituzione di un nuovo vano magazzino di 674 mq;
- realizzazione un lucernario nella porzione precedentemente a cielo libero, senza modifiche ai rapporti illuminanti esistenti
- installazione di infissi sulle aperture verso l'esterno a lato nord esistenti;



- modifiche delle aperture esistenti verso il resto del capannone.

Nello specifico le modifiche interne prevedono:

- la realizzazione di un soppalco ad uso archivio nel laboratorio stampa, la realizzazione di un soppalco per impianti tecnici non accessibile nel laboratorio stampa;
- la realizzazione di un soppalco per impianti tecnici non accessibile nell'area silos;
- l'installazione di 6 silos colle e relativo bacino di contenimento nell'area silos;
- la realizzazione di un vano per compressore nell'area laboratorio;
- la realizzazione di un soppalco ad uso deposito nel vano magazzino lato sud;
- la realizzazione di un ufficio di controllo nel magazzino lato est;
- modifiche alle porte e portoni interni.

Nello specifico le modifiche esterne prevedono:

- l'installazione di impianti tecnici funzionali all'attività
- la realizzazione di una tettoia fissa "B"
- la realizzazione di una tettoia mobile per la ricarica dei carrelli elevatori
- aumento della superficie a piazzale nel lato sud-ovest del lotto
- realizzazione di nuova recinzione in maglie metalliche nel lato ovest del lotto
- installazione di nuove alberature nel lato sud-ovest per mitigazione, parzialmente in area esterna alla Scheda di Intervento n.11 ma comunque su terreno di proprietà.

Le dimensioni geometriche dell'intervento si possono vedere nelle allegate tavole grafiche di progetto.

## **DESCRIZIONE DELLE OPERE DI MITIGAZIONE PREVISTE**

Il lotto è già dotato delle idonee opere di mitigazione arborea nei lati sud ed est, mentre attualmente ne risulta sprovvisto nel lato ovest. Il progetto prevede la piantumazione di un nuovo filare alberato sul lato ovest del lotto, a mitigazione del



nuovo fabbricato posto a confine. Verranno messe a dimora alberature di medio e alto fusto autoctone coerenti con il paesaggio agricolo circostante e con le alberature presenti nel resto del lotto, in particolare potranno essere usati *carpinus betulus*, *populus alba*, *fraxinus excelsior*, *fraxinus ornus* e similari. Il filare verrà posto in diretta prossimità del lotto individuato nella Scheda di Intervento n.11, su una strada privata esistente in ghiaino, così da non interferire col layout del lotto industriale e da garantire maggiore spazio per lo sviluppo dell'apparato radicale e delle fronde degli alberi. Nei primi anni dalla piantumazione sarà prevista la manutenzione delle alberature per favorirne l'attecchimento e la crescita, con controllo dello sviluppo della chioma, trattamenti per prevenire eventuali malattie e parassiti, rimozione delle ramaglie secche ed altri interventi di manutenzione straordinaria se richiesti.

Cittadella, 03/04/2020

Ing. Bonaldo Simone

Firmato digitalmente