

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI PEDEMONTE

RELAZIONE AZIENDALE

**INSEDIAMENTO DI UNA NUOVA ATTIVITÀ PRODUTTIVA
AI SENSI DELLA L.R. 55/12 ART. 4**

Committente: Impresa Edile EDILCASA di CAROTTA SIMONE & C. S.A.S.

RICHIESTA: Variante SUAP ai sensi della L.R. 55/2012 art. 4.

L'impresa EDILCASA DI CAROTTA SIMONE & C. S.A.S. presenta la proposta di realizzazione di un nuovo capannone per lo spostamento della sede dell'azienda in un'area più idonea alle esigenze maturate con il crescere del numero di commesse e delle attrezzature, attraverso il ricorso dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) in Variante allo Strumento Urbanistico Generale ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 4 della LR. 55/2012

INTRODUZIONE:

L'impresa EDILCASA DI CAROTTA SIMONE & C. S.A.S., è un'azienda di costruzioni edili attiva dal 2005 con 4 dipendenti che opera nel campo delle nuove costruzioni di edifici Civili, Industriali e Commerciali.

L'azienda è fornita della seguente attrezzatura, funzionale alla propria attività: escavatore per movimento terra, mini escavatore, camion 3 assi per il trasporto di materiali edili e di risulta, un autovettura/autocarro per gli spostamenti aziendali, impalcatura per 1000 mq di ponteggio, betoniere, demolitori di diverse potenze, silos per lo stoccaggio di materiale in cantiere, attrezzi di carpenteria e pannellature per getti in conglomerato cementizio.

Operando da molti anni nel settore e nella zona, è cresciuta la necessità di adeguare gli spazi necessari per l'attività e per il deposito di attrezzature e materiale vario.

Ad oggi infatti il più vicino magazzino edile della zona dista a 15 km; pertanto la possibilità di avere in loco un locale di stoccaggio, permetterebbe all'azienda di diminuire i tempi ed i costi per il reperimento del materiale consentendo, al contempo, di organizzare gli ordini di materiale e tenerli in un luogo, la sede, vicina ai cantieri.

Ciò consentirebbe di liberare, dai mezzi e dai materiali, la piccola contrada dov'è presente l'attuale sede e i campi di proprietà, dove per necessità sono parcheggiati gli escavatori quando non utilizzati.

Nuova attività commerciale:

L'impresa EDILCASA DI CAROTTA ha inserito all'interno delle proprie qualifiche, anche quella commerciale, dove i residenti potranno (in futuro) rifornirsi per le proprie necessità evitando a questi di percorrere diversi km per raggiungere un magazzino edile.

All'interno del capannone, oltre al locale commerciale, è previsto un ufficio tecnico-amministrativo per la gestione delle commesse.

L'intervento pertanto permetterebbe di ottenere:

- un luogo adeguato di rappresentanza dell'impresa;
- fornire una futura vendita al dettaglio di materiale edile;
- fornire un miglior servizio con minori tempi di spostamento, avendo un luogo dove depositare il materiale;
- tenere al coperto ed in ordine i mezzi operativi e le attrezzature in proprietà, liberando gli spazi della contrada dove attualmente è sita la sede.

A) STATO DI FATTO:

La necessità di spostare la sede dell'impresa edile e di costruire un nuovo capannone è motivata dalle seguenti ragioni:

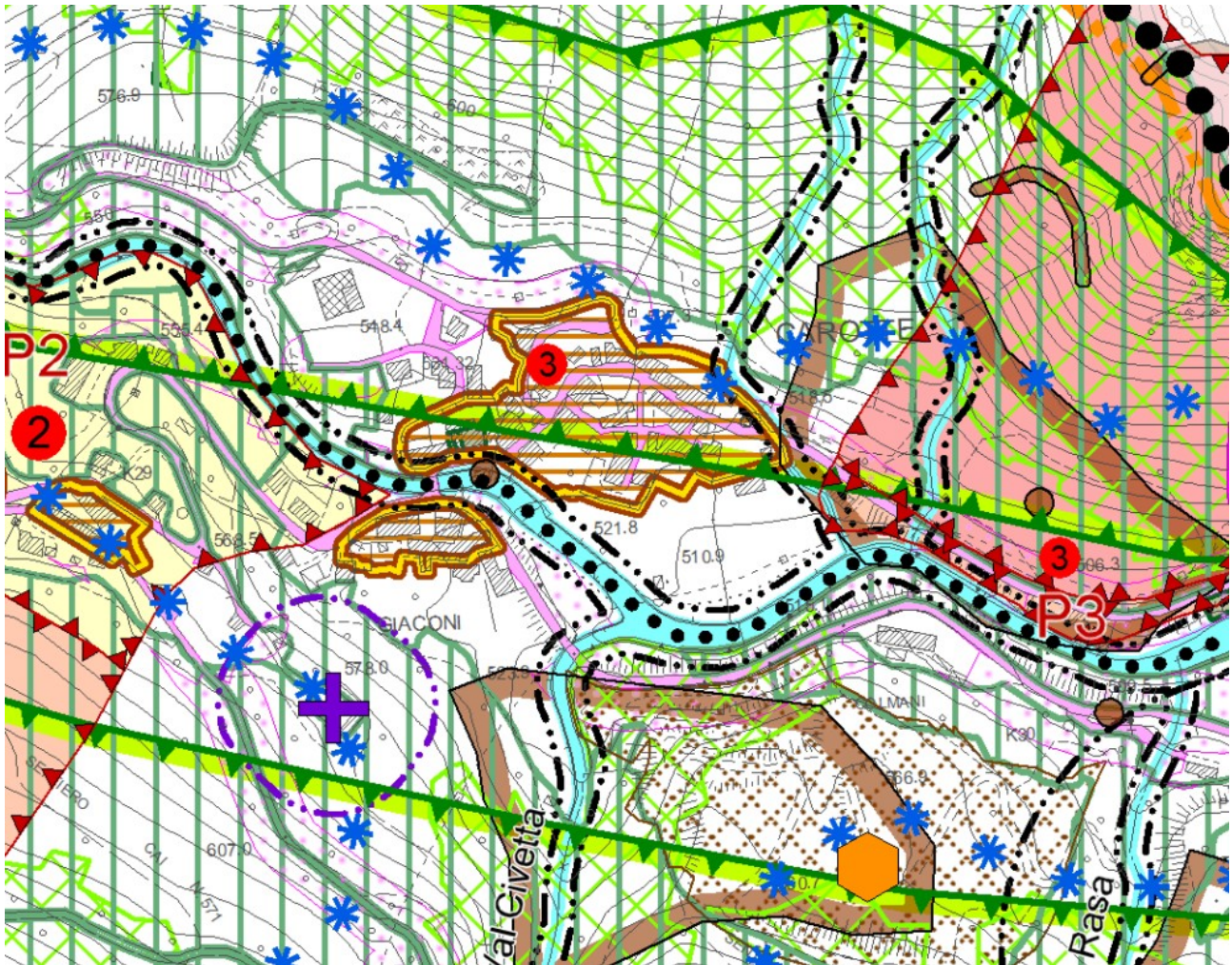
- 1 – l'attuale sede si trova presso l'abitazione del richiedente, in Via Carotte n° 35 nel Comune di Pedemonte, in ambito di contrada;
- 2 – la contrada dove ha sede l'azienda, è identificata all'interno della cartografia come centro storico di medio interesse, non permettendo alcun tipo d'intervento edilizio correlato all'azienda.
- 3 – Gli spazi non sono più adeguati alle esigenze dell'impresa dal punto di vista logistico e spaziale.



Sede Attuale



Foto della sede ubicata all'interno della contrada Carotte.



Estratto dei vincoli della pianificazione

Centri storici



Centri storici

Art. 19

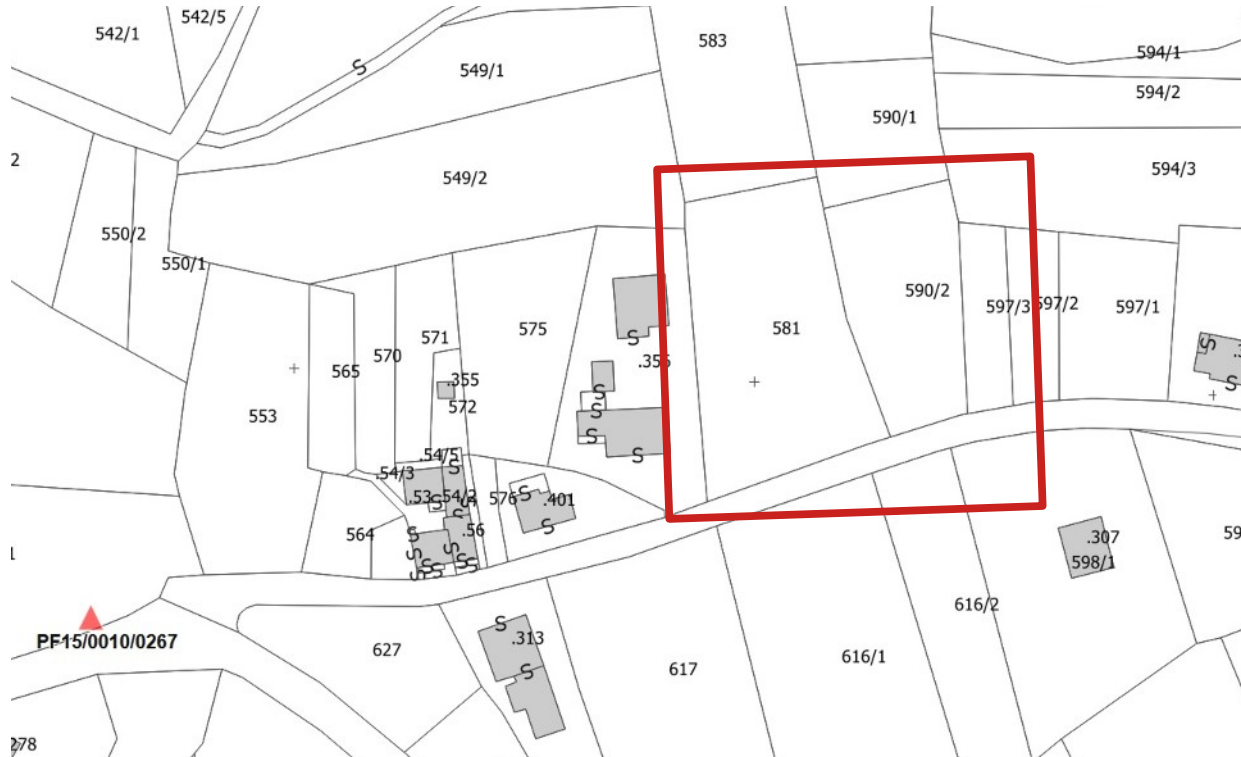


Centri storici art. 42 PTCP
2 - grande interesse, 3 - medio interesse

Art. 19

B) LE RAGIONI DELLA SCELTA DELL'AREA:

L'area scelta per l'intervento ricade all'interno dei mappali 581 – 590/2 – 597/3



Con riferimento alla cartografia delle Trasformabilità, a sud del così detto ponte dei Ciechi, è situata l'area di espansione produttiva. Questa, tuttavia risulta infatti essere stata in parte interessata da alcuni interventi edilizi.

All'interno dell'area sono presenti alcuni lotti ove vi sono delle strutture non più produttive, ma con edifici e/o volumi appetibili, per i quali il committente si è interessato prima di procedere all'acquisto dell'area di cui alla presente richiesta, ricevendo risposte negative.

Per tale ragione la scelta del lotto dove inserire l'attività è ricaduta in un ambito posizionato alla vicina alla viabilità principale, nello specifico al ponte di Via Ciechi e Via 1 Maggio, che ne permette un agevole accesso.

All'interno della cartografia, più precisamente nella Tavola delle Trasformabilità, l'area in oggetto è indicata come area bianca, limitrofa ad un'area di urbanizzazione consolidata, prospiciente un'altra zona di espansione residenziale sita al di sotto Via Brancafora.

Lungo la stessa via è indicato anche il percorso ciclo-pedonale della valle dell'Astico. Il lotto di terreno in questione è individuato all'interno del sistema ATO 7 di fondovalle, e dispone di uno spazio adeguato alle esigenze attuali dell'impresa. Per far sì che l'intervento oggetto di questa variante sia il meno impattante con l'area circostante, e cercando di mantenere una continuità con le caratteristiche tipologiche del contesto esistente, si è pensato ad un edificio che, oltre a dover rispettare le esigenze della committenza, rispetti le caratteristiche del territorio.



Foto Area dell'area oggetto d'interesse

Si è quindi pensato ad un volume che abbia forma regolare (rettangolare), con una copertura di tipo a capanna.

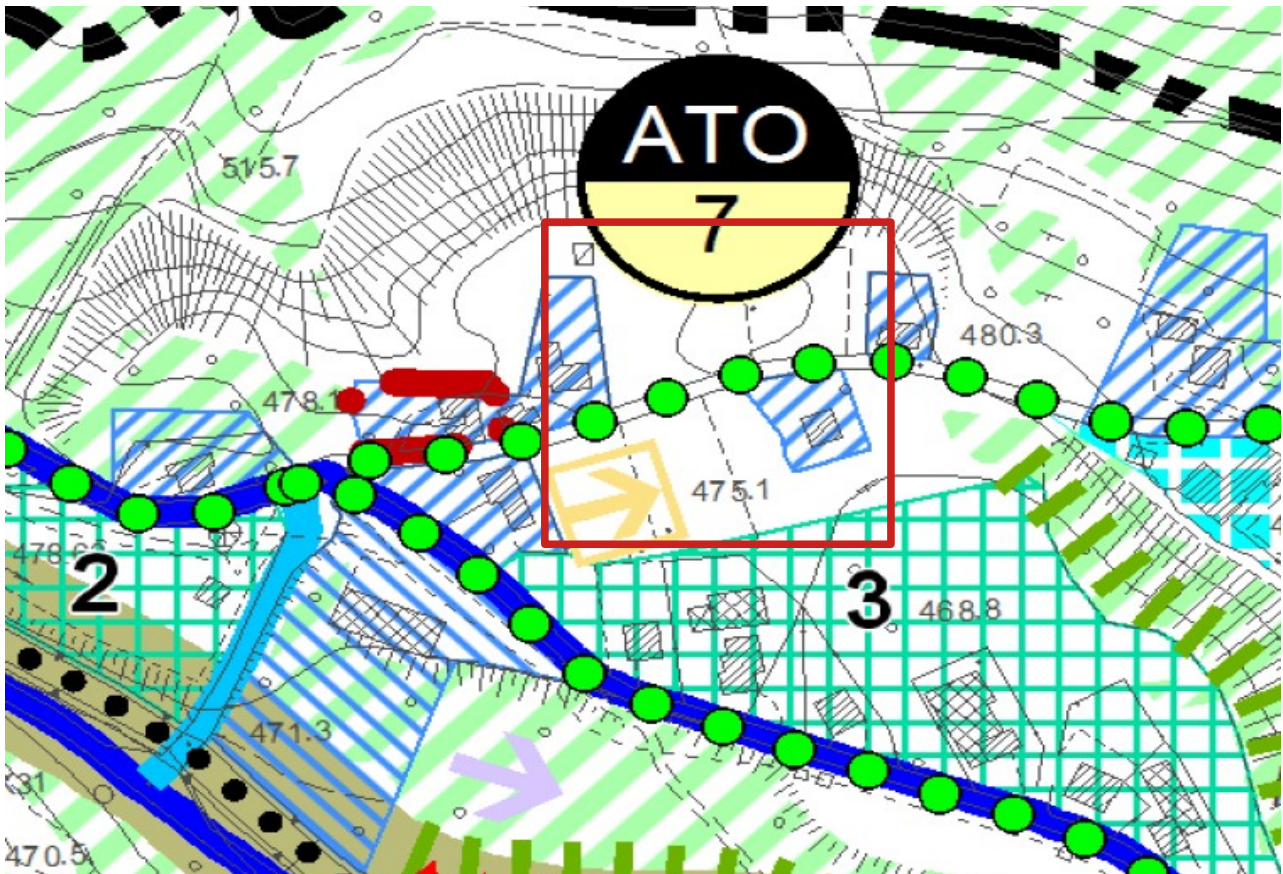
Inoltre l'edificio, avendo un'altezza superiore a quella degli immobili vicini, sarà arretrato rispetto alla sede viaria, e per mitigarne il più possibile l'impatto del nuovo corpo di fabbrica lungo il perimetro dell'area di manovra e di accesso verranno messi a dimora arbusti e alberature di tipo autoctono come rovere, carpino, faggio, betulla. Verso il terreno agricolo sarà posta a dimora una siepe.

B.1) CRITICITÀ:

Dalla carta delle Trasformabilità, nell'area limitrofa al lotto d'interesse, sono evidenziate;

- La zona 2 (area Segheria a Nord del ponte per Ciechi) con indicazione di riqualificazione con destinazione artigianale;
- La zona 3, indicata come aree da riconvertire con destinazione d'uso abitazione e compatibile.

Le aree qui indicate, che potrebbero essere utilizzate per la realizzazione di questo progetto, non sono usufruibili, come descritto al punto B.2.



Estratto della Pianificazione

B.2) DIMOSTRAZIONE DELL'IMPRATICABILITÀ DI SOLUZIONI URBANISTICHE E PROGETTUALI DIFFERENTI:

B.2.a. Dimostrazione impraticabilità di soluzioni urbanistiche alternative - Tavola A1:

Gli stabili esistenti che potrebbero adattarsi alle esigenze della committenza, anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione, o che avrebbero potuto essere oggetto di intervento, sono:

- Lo stabile in angolo tra il ponte e Via 1 Maggio, il quale è stato oggetto d'interesse da parte del committente, a cui l'attuale proprietario si è detto non interessato alla vendita.
 - Lo stabile ex BetonRossi, a nord del ponte, che ad oggi risulta in affitto come deposito di legname.
- Inoltre, dall'analisi delle tavole e dal confronto con la situazione odierna, nel comune non vi sono aree libere destinate ad insediamenti produttivi qualitativamente e quantitativamente adeguate alle attuali esigenze dell'impresa

B.2.b. Dimostrazione impraticabilità di soluzioni progettuali alternative - Tavola B1 + C1

La tipologia di azienda è definibile come micro impresa artigiana, con disponibilità di mezzi e persone, tale dimensione permette agilità e concorrenzialità all'interno del territorio nel quale opera.

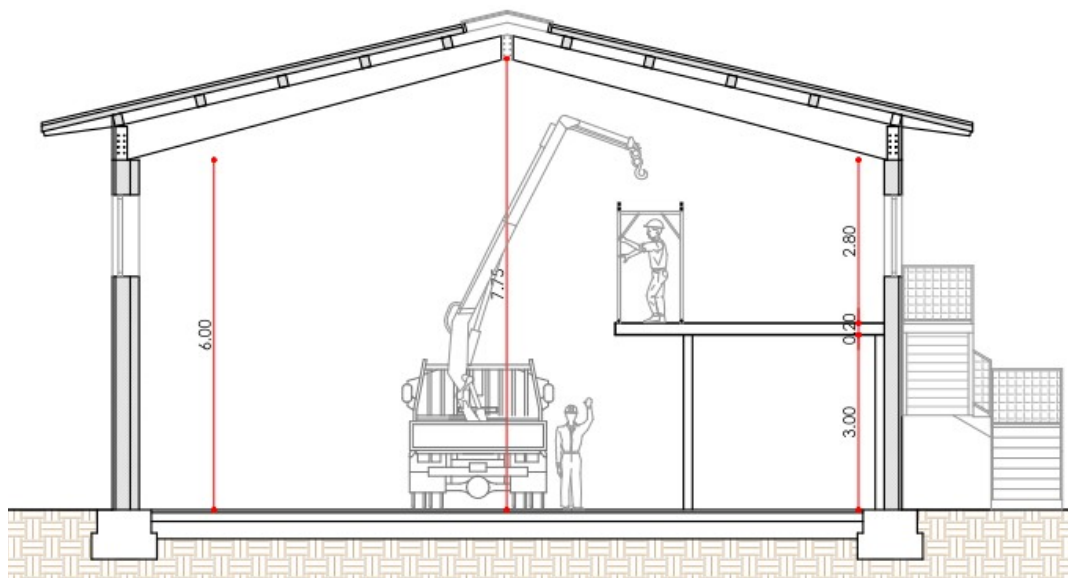
Per il ricovero di mezzi e delle attrezzature in possesso e per i locali destinati ai dipendenti, necessari a soddisfare le esigenze attuali, le dimensioni della sagoma del capanne dovranno essere le seguenti:

Lunghezza di ml 20,30 e una larghezza di 14,80 mt. con una superficie coperta pari a mq. 300,45. Di cui mq. 180 saranno quelli utili interni, necessari per il ricovero dei mezzi pesanti come ruspe e camion. Considerando inoltre, che vi andranno riposti materiali da cantiere come recinzioni, impalcature, betoniere, e altri materiali edili utili al normale svolgimento dell'attività, verranno destinati circa mq. 56 al livello terra e altrettanti come spazio di soppalco. Questo raggiungibile mediante una scala interna.

Come indicato in precedenza, si vuole dare maggior attenzione al personale, tramite la realizzazione di locali interni quali bagni e spogliatoi.

Con il ricavo, al piano primo di un ufficio con un wc e una saletta di ingresso/attesa, accessibile sia dall'interno, attraverso il soppalco che dall'esterno, si prevede di soddisfare anche esigenze future. E permette una migliore programmazione e gestione dei lavori, per la rappresentanza, la segreteria e contabilità.

Le altezze interne del manufatto edilizio, sono dettate dall'organizzazione degli spazi, e dalla possibilità di movimentare i materiali. Considerando le altezze dei locali sopra riportati l'intradosso della copertura sarà posizionato a mt. 6,00 di altezza. Permettendo così di avere un'altezza idonea per i locali interni.



Sezione altezze interne

Nell'area oggetto d'intervento vi sarà del riporto di materiale, in quanto dal rilievo e dalla restituzione del piano quotato, il terreno presenta un affossamento tra il lato strada e la base del versante asse Nord - Sud. Ugualmente l'avvallamento si ripropone tra l'area edificata a confine, ed il terreno adiacente asse Est - Ovest. La scelta progettuale per limitare possibili problematiche legate all'afflusso d'acqua è quella di tenere come quote di riferimento per il piazzale le quote

riferite ai terreni adiacenti (mappali 549/2 – 549/1 – 583). Per tanto le quote del piazzale in prossimità di questi mappali, saranno quote simili riferite alla quota 0,00 di progetto dello stabile. Il piazzale avrà un piano quotato che consenta il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche allo scopo di non creare ristagni.

L'accesso sarà posto lungo Via Brancafora a confine con il mappale 356, per una larghezza di ml. 5,00 e una lunghezza di circa ml. 45,00. Mantenendo l'andamento attuale e le quote rilevate. E sarà così composto; manto di usura in stabilizzato fino, per uno spessore di 15 cm, sottostante una base in stabilizzato con grana più grossa, con uno spessore di circa 30 cm, posto sul terreno rullato e battuto.

Sullo stato di stabilizzato intermedio, verranno poste le tubazioni per i sotto servizi, come la fognatura, il servizio idrico, e la tubazione per l'elettricità.

In prossimità dell'accesso che da sulla Via principale, sarà posizionata la nicchia contatori, in cls, secondo le indicazioni degli enti che erogano il servizio.

All'ingresso all'area del capannone sarà posizionato un cancello, al fine di separare l'area dell'attività.

C) DIMOSTRAZIONE DELL'ADEGUATEZZA DELL'ESTENSIONE DELL'AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE ALLE EFFETTIVE SPECIFICHE ED ESCLUSIVE ESIGENZE AZIENDALI:

Dimostrazione estensione dell'area legata alle esigenze aziendali.

La superficie dell'area interessata dall'intervento è di circa 3.000 mq, utile sia per la costruzione del capannone che per l'area di manovra, di parcheggio e di stoccaggio dei materiali.

Con l'ampliamento dell'attività e dei servizi l'impresa ha in previsione di assumere nuovo personale nel numero di un nuovo addetto con mansione di segreteria e organizzazione dei materiali e un nuovo addetto con mansione di manovale presso l'impresa edile.

Il capannone in progetto, localizzato in questo luogo, ha una posizione strategica dal punto di vista logistico, poiché permette di rispondere alle richieste sia dei Paesi situati lungo la valle che di quelli oltre il confine regionale. Questo in quanto in tutta la vallata non vi è alcun deposito di materiali edili (il più vicino in provincia si trova ad Arsiero).



Foto Inserimento del Render di progetto



Render del prospetto principale



Render dei fronti Nord e Est

D) LA COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO PROPOSTO CON LE PRESCRIZIONI COMPLESSIVE ESPRESSE, PER L'AMBITO DI SUAP, DALLA NORMATIVA URBANISTICA SOVRAORDINARIA E DEL PATI/PI, COMPRESI I VINCOLI E LE FRAGILITÀ TERRITORIALI ESISTENTI:

Compatibilità geologica ai fini urbanistici

Art. 26



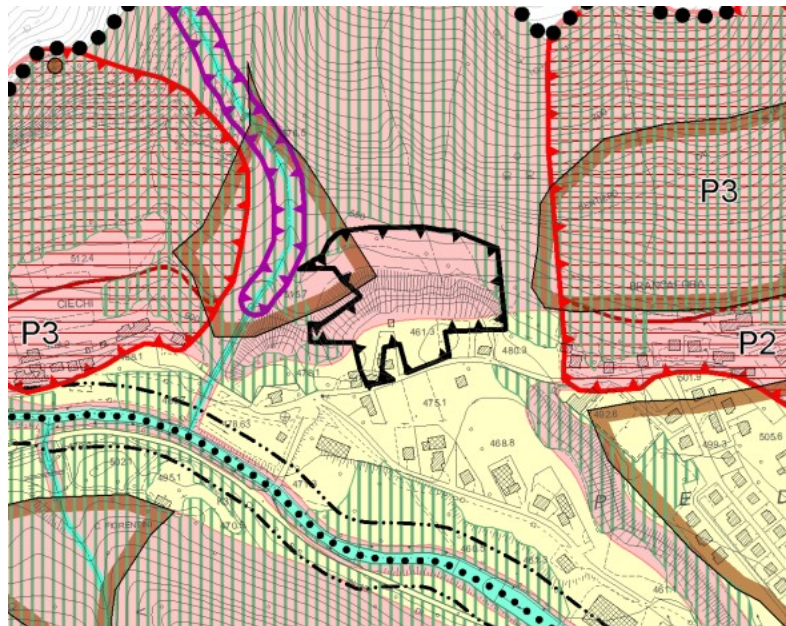
Area idonea a condizione

Aree soggette a dissesto idrogeologico

Art. 27



Area di cava



1. Prescrizioni per le "aree idonee a condizione"

Per tutti gli interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione e ricadenti in "Area idonea a condizione", dovranno essere eseguite indagini geologiche conformi alle norme vigenti in materia ed estese per un intorno e profondità significativi, rapportati all'importanza delle opere previste. L'indagine geologica dovrà altresì definire con maggior dettaglio gli specifici fattori condizionanti di carattere geologico e/o idrogeologico contenuti nel quadro conoscitivo del P.A.T.I., ed evidenziare eventuali altri fattori non rilevabili alla scala di analisi del P.A.T.I..

Riprendendo dalla relazione geologica allegata alla documentazione.

6 - FRAGILITÀ

6.1 – Fattori Geologici Geomorfologici Idrogeologici Idraulici

La Carta delle Fragilità del PATI (di cui si riporta un estratto), indica che il sito oggetto dell'intervento ricade all'interno di un'area *idonea a condizione - area di cava*.

L'area in esame non ricade né all'interno di perimetrazioni con pericolosità geologica, né in zona di attenzione geologica della cartografia del PAI.

I rilievi di campagna di superficie, in accordo con le fonti cartografiche citate, hanno confermato che l'area oggetto dell'intervento non è minacciata, né soggetta a fenomenologie che possano essere motivo di dissesto.

CONCLUSIONI:

A seguito delle osservazioni e delle considerazioni sopra riportare, si propone di attuare l'intervento tramite la procedura SUAP in Variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 4 della LR. 55/2012, per chiedere la possibilità di realizzare il capannone per il deposito dei mezzi dell'attività dell'impresa Edile, EDILCASA di CAROTTA SIMONE & C. S.A.S. , ora con sede in Via Carotte, 35 nel comune di Pedemonte.

In fede

Santorso 19.09.2023

Marco Nicoletti Architetto