

**ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI
AMPLIAMENTO FABBRICATO COMMERCIALE**

(art.8 DPR 160/2010-art.4 L.R. 55/2012-art.12 L.R. 14/2017)

Oggetto: **RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA**

Ditta utilizzatrice: **VACILFRUTTA SRL**

Proprietà: **ROSSATO VALERIO, FRANCO E MARCO**

IL TECNICO

Ing. ZAGO LUIGI

Data

Prima presentazione **18.12.2019**

Aggiornamento **24.09.2020**

PREMESSE

La presente relazione accompagna il progetto di ampliamento di un'attività commerciale che opera nel settore alimentare. La richiesta che si presenta rientra negli interventi contemplati dall'art. 4 della L.R. n.55/2012 che recita: *Fuori dei casi previsti dagli articoli 2 e 3, qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale si applica, l'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni del presente articolo*".

La parte di interesse dell'art.8 del DPR 160/2010 recita: *" Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica"*.

La parte di interesse dell'art.12 della L.R. n.14/2017 recita: *" Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):*

d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante".

La ditta Vacilfrutta srl inoltra, pertanto, richiesta al SUAP per attuare quanto in oggetto.

ASSETTO DELLA PROPRIETA'

L'immobile in cui è insediata l'attività di VACILFRUTTA SRL risulta nella disponibilità della stessa per effetto di regolare contratto di locazione, stipulato in data 27.01.2006, registrato a Treviso il 02.02.2006 al n.1262 atti Privati SERIE 3, con i sigg. ROSSATO VALERIO, FRANCO e MARCO. Il contratto è stato prorogato in data 17.01.2017 presso l'Agenzia delle Entrate, con protocollo n. 170117112001362913-000001, tuttora in validità.

Gli stessi sono proprietari a seguito atto di successione apertasi in data 08.01.2006 (in morte del padre sig. Rossato Ugo) e presentata all'Ufficio del Registro di Treviso il 21.06.2006, al n. 20, vol.987e.

Tale immobile risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Treviso come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di Breda di Piave
Foglio 12
Mappale 515 ENTE URBANO di complessivi mq 11175

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di Breda di Piave
Sezione A
Foglio 12
Mappale 515 sub 12-14-16-17

Recentemente i sigg. Rossato Valerio, Franco e Marco hanno acquistato un immobile adiacente a quello di cui sopra, con atto di compravendita in data 06.07.2016, rep. N.188490 del Notaio Dall'Armi dott. Domenico di Treviso, atto registrato a Treviso in data 27.06.2016-COMPRAVENDITA (n. 15451.1/2016).

Tale immobile risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Treviso come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di Breda di Piave
Foglio 12
Mappali 195-229 ENTE URBANO di complessivi mq 1190

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di Breda di Piave
Sezione A
Foglio 12
Mappali 195 sub 4 – 229 sub 5.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE (PRG)

L'insediamento produttivo, preesistente, data la sua destinazione d'uso commerciale ed essendo attività non insalubre, era già stato disciplinato ai sensi della L.R. 11/1987 con la schedatura, di cui alla Variante al PRG adottata con DGRV n.2147 del 19.04.1995, nella quale l'immobile è stato classificato come "attività produttiva in zona impropria" (scheda n.17).

Il vigente PRG del Comune di Breda di Piave (approvato con DGRV n.4227 del 22.12.2004), che ha recepito tale classificazione all'art.58 delle NTA, inquadra l'intero immobile commerciale esistente in zona territoriale omogenea tipo E, precisamente parte in sottozona E/2 e parte in sottozona E/3, cui fanno riferimento gli artt. 14 e 15 delle NTA.

Tali articoli dettano norme generali per la nuova edificazione e la destinazione d'uso degli immobili nelle zone agricole, limitando le possibilità di intervento alle attività od usi connessi con l'agricoltura o l'esercizio delle professioni agricole.

Cosicché sono ammesse abitazioni o fabbricati produttivi in funzione della conduzione dei fondi agricoli, nei termini ed alle condizioni previste dalla L.R. 11/2004, che richiama quanto previsto dalla vecchia L.R. 24/1985.

In particolare le destinazioni ammesse sono le seguenti:

"....."

a) case di abitazione in funzione della conduzione di un fondo rustico;

b) annessi rustici collegati alla funzione produttiva del fondo rustico, comprese le serre, gli impianti di acquacoltura, gli allevamenti zootecnici non intensivi, gli impianti per la vendita di prodotti agricoli ottenuti dal fondo, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole d'impresе che svolgono lavorazioni agro-meccaniche per conto terzi;

c) allevamenti zootecnici intensivi, così come definiti dall'articolo 2 lettera g) L.R. n. 24/85 e dal D.G.R. n. 7949/89, con le limitazioni previste dall'art. 21 delle presenti norme tecniche;

d) locali ad uso agrituristico, così come definito dalla L.R. n. 9/1997;

e) vendita di prodotti connessi con l'attività agricola, florovivaistica e orticola;

f) infrastrutture fondiarie, quali strade poderali, opere di regimazione idraulica, accessi carrabili e simili;

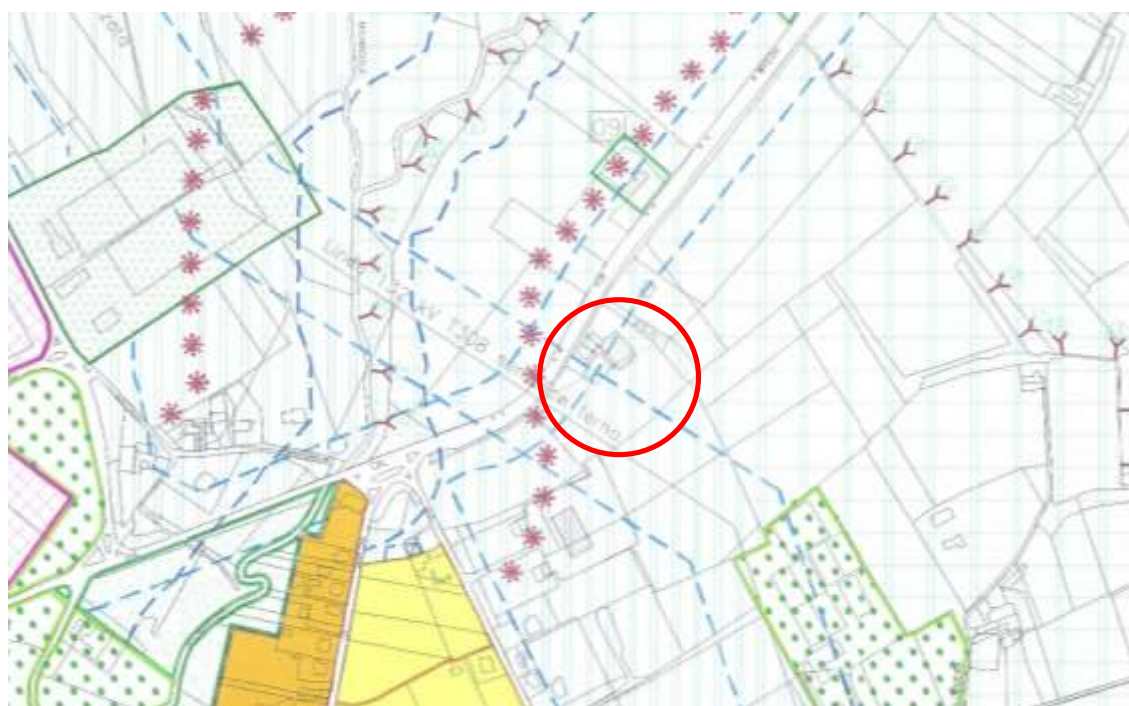
g) impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione del gas e simili."

L'azienda ha già usufruito della possibilità di ampliamento del 80% della superficie lorda, previsto dall'art. 48 della L.R. 11/2004, nell'anno 2011 (P. di C. n.69 del 14.10.2011). L'intervento di riqualificazione e potenziamento di cui sopra, è stato accompagnato dalla realizzazione di un tratto di pista ciclabile (ceduto all'Amministrazione comunale) e dalla sistemazione degli accessi da e per la strada provinciale n.59, interventi opportuni per migliorare il grado di sicurezza della viabilità in loco. Tale intervento è stato ultimato nel 2013 con rilascio del certificato di agibilità n. 27 16.10.2013.

Ad oggi le NOME Tecniche di Attuazione comunali non consentono, quindi, alcun tipo di intervento di ampliamento per questa tipologia di insediamenti, proprio per la natura impropria della loro collocazione. Tuttavia ne consentono il mantenimento in quanto categoria di attività produttive non nocive o insalubri.

L'unica infrastruttura posta nelle vicinanze del fabbricato da ampliare e attraversante la proprietà stessa, nel margine ad ovest, è data da una linea Enel di A.T. a 132 KW., posta, comunque, a distanza maggiore di quella minima consentita, pari a circa ml. 12.50, dal fabbricato oggetto di intervento. Tale distanza minima è stata determinata da rilievi eseguiti, sul posto, per determinare i campi elettromagnetici prodotti dalla linea A.T. e meglio descritti nella relativa relazione di indagine.

Estratto dal P.R.G. vigente – Tav. n. 13.1°



SISTEMA AMBIENTALE

Zone agricole

- ZONE "11"
- ZONE "11a"
- ZONE "12"
- ZONE "13"
- ZONE "14"
- ZONE "15"

Zone di tutela

- PARTE DEL P.A.A. E/O DELLA COSTA DEL P.A.A.
- PARTE A, ZONE A FORSE RICCHI BRACCI (SOSTA DEL P.A.A. P.A.A.)
- PARTE B, ZONE B BRACCI BRACCI
- PARTE C, ZONE C BRACCI DI ESTENSIONE

ZONE VINCOLATE E DI RISPETTO

- INIZIO PARADISO/INIZIO DI SP. 12/204 E L.11/85
- PARTE DI RISPETTO STRADALE E CANTIERE
- PARTE DI RISPETTO FUMME-OROLOGIO
- PARTE DI RISPETTO ELETTRICITÀ (D.M. 27-11-2000 M. 380)
- INIZIO ELETTRICITÀ
- VERDE PROTETTO DI RISPETTO
- VERDE PROTETTO DI RISPETTO AREA STRADALE

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA ADOTTATA (PAT)

Successivamente alla presentazione al SUAP della presente istanza e, precisamente, il 19.12.2019 con D.C.C. n.65 è stato adottato il nuovo P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio).

Il P.A.T. ha recepito, in sostanza, quanto previsto dal P.R.G.. Infatti l'art. 50 delle N.T.A. adottate, nel descrivere la tipologia di attività in oggetto, recita:

".....1. Trattasi di attività produttive in zona impropria e/o da trasferire.

Direttive

2. Il P.I. (Piano degli Interventi) individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti....." Nel caso specifico il P.R.G. ha funzione di P.I. per le parti non in contrasto con il P.A.T.. Quindi si continuano ad applicare le Norme di Attuazione vigenti.

Sono, inoltre, stati fatti degli approfondimenti di indagine al fine di accertare la presenza di altri elementi di compatibilità. Ne consegue quanto descritto di seguito:

Dalla lettura della Tav. n. 1 – "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale", non si rilevano elementi di incompatibilità di natura paesaggistica o vincoli derivanti dalla Pianificazione di livello superiore (zone SIC, ZPS ecc.) Esiste solo, all'interno del P.I.P. un'azienda classificata a "rischio di incidente rilevante", distante oltre 600 ml.

Dalla lettura della Tav. n. 2 – "Carta delle invariati", non si rilevano elementi di incompatibilità. L'intero insediamento ricade in zona agricola priva di retinatura (bianca) per cui non è interessato da aree naturalistiche, siano esse principali o di connessione. Non vi sono immobili di rilevanza storica nelle vicinanze.

Dalla lettura della Tav. n.3 – "Carta delle fragilità", la proprietà ricade in "zona idonea", ovvero non gravata da situazioni pregiudizievoli alla edificazione o di salvaguardia sotto il profilo geologico o naturalistico, così come evidenziato dall'art.29 delle N.T.A. che recita:

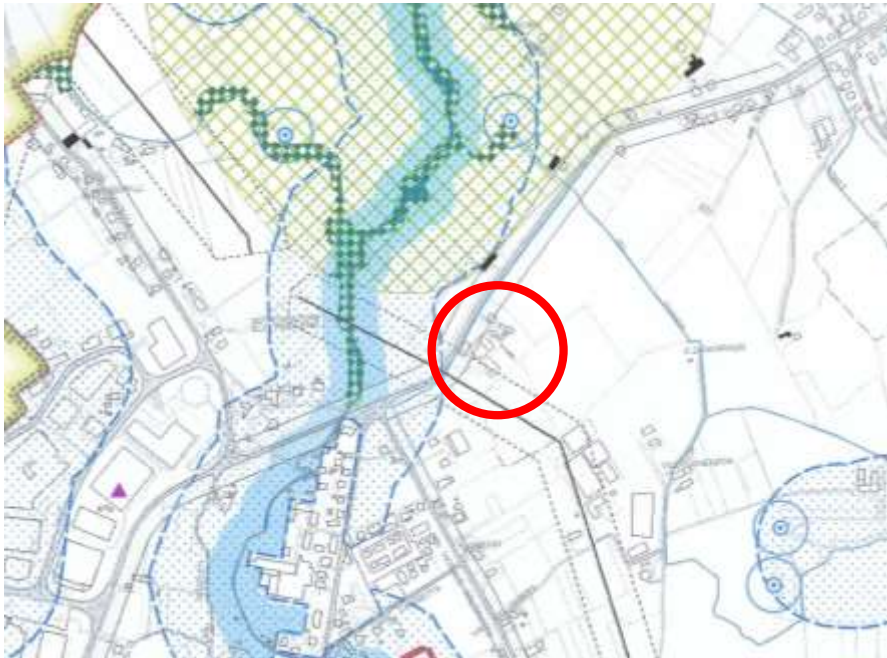
".....2. Aree idonee. Sono le aree non interessate da criticità di natura idraulica connesse all'insufficienza della rete di scolo, o all'alveo del fiume Piave, e dove i terreni in affioramento presentano caratteristiche geotecniche generalmente medie o buone....."

Dalla lettura della Tav. n. 4 – "Carta della Trasformabilità", non emergono ulteriori elementi di incompatibilità in quanto l'intero insediamento ricade in zona agricola priva di retinatura (bianca) per cui non è interessato da aree naturalistiche, siano esse principali o di connessione.

Si riporta, infine un estratto dell'art. 56 - Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) delle N.T.A. adottate:

"1. Nei casi previsti dall'art. 4 della L.r. n. 55/2012 (Variante al Piano di Assetto del Territorio ed al Piano degli Interventi) si applicano le disposizioni dell'art. 8 del DPR 160/2010, così come integrate dalla normativa regionale di riferimento."

Estratto Tav. n. 1 del P.A.T. – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

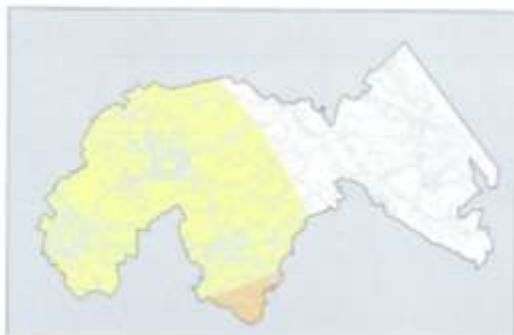


T.1
1:18.000

Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

LEGENDA N.T.

- Confine comunale
- Vincoli Paesaggistici**
- Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004 e Villa Veneta Art. 7
- Zone di Interesse archeologico D.Lgs. n. 42/2004 Art. 7
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 - Corsi d'acqua Art. 7
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 - Zone boscate Art. 7
- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 - Zone umide Art. 7
- Vincoli Aeroportuali ai sensi dell'art. 707 del codice della navigazione Aeroporto "A. Canova" Treviso**
- Area di incompatibilità assoluta per l'installazione di impianti esiti Art. 13
- Zone di limitazione per spinte di attività e costruzioni quali sorgenti laser e proiettori ad alta intensità Art. 13



T.1
1:18.000

Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

LEGENDA R.T.

- Vincoli derivanti dalla Pianificazione di livello superiore**
- Vincolo storico Art. 8
 - Sito di Importanza Comunitaria (SIC) Art. 10
 - Zona di Protezione Speciale (ZPS) Art. 10
 - Ambito di tutela paesaggistica di Interesse regionale e di competenza provinciale Art. 11
 - Ambito Piano d'Aree "Medio Corso del Piave" - Interi territori comunali Art. 12
 - Centro storico Art. 13
 - Agro censurato romano Art. 23
 - Colli lineari Art. 24
 - Monumenti dell'archeologia industriale Art. 24
 - Area a rischio sismico ad idrogeologico in riferimento al PAI Art. 9
 - F- Ordine del Piano**
 - P1 - Permeabilità stradale moderata
 - P2 - Permeabilità stradale media
 - P3 - Permeabilità stradale elevata
 - Zone di attenzione
 - Altri vincoli**
 - Generatori di vincoli e fasce di rispetto**
 - Idrografia e fasce di rispetto Art. 14
 - Elettrodotto e fasce di rispetto Art. 15
 - Acqua e rischio di incidente rilevante Art. 16
 - Viabilità e fasce di rispetto Art. 18
 - Cantieri e fasce di rispetto Art. 20
 - Impianto di comunicazione elettronica ad uso pubblico Art. 21
 - Fontanelle e fasce di rispetto Art. 20
 - Alveamenti condotti interrati Art. 20

Estratto Tav. n. 2 del P.A.T. – Carta delle invarianti



Foglio: T.2
 Scala: 1:10.000
Carta delle Invarianti

LEGENDA N.T.

	Confine comunale	
Invarianti di natura geologica		
	Falcoivivo	Art. 25
Valori e tutele naturali		
	Cono d'acqua	Art. 26
	Fontane	Art. 26
	Permanenza. Formazione arborea lineare di interesse paesaggistico ed ambientale	Art. 25
	Ambito naturalistico della gola del Pavè	Art. 25
	Permanenza. Formazione arborea lineare di interesse paesaggistico ed ambientale	Art. 25
	Area di connessione naturalistica - area di completamento	Art. 51
	Area di connessione naturalistica - fascia tampone	Art. 51
Valori e tutele culturali		
	Centro storico	Art. 13
	Villa veneta ed edifici monumentali	Art. 27
	Contesto figurativo (FTCP)	Art. 48
	Periferia edificio (FTCP)	Art. 48
	Edificio tutelato	Art. 24
	Manufatto dell'archeologia industriale	Art. 24
	Ambito della Grande Guerra	Art. 27
	Zona di interesse archeologico D. Lgs. n. 432054 art. 142	Art. 27
	Area a rischio archeologico (FTCP)	Art. 27
	Luoghi dell'archeologia	Art. 27
	Permanenza. Struttura originale	Art. 27
	Elemento di interesse storico. Guado	Art. 27
Invarianti di natura paesaggistica		
	Ambiti agricoli di pregio a struttura agraria consolidata	Art. 28
	Verde privato di pregio	Art. 28

Estratto Tav. 3 del P.A.T. - Carta delle fragilità



Titolo
T.3
Scala
1:10.000

Carta delle Fragilità

LEGENDA

N.T.

----- Confine comunale

Compatibilità geologica

- Area idonea Art. 29
- Area a condizione A - Alveo attivo del Piave e aree rivierasche
- Area a condizione B - Area allagabile
- Area a condizione C - Terrano superficiale con caratteristiche geotecniche scadenti
- Area a condizione D - Area di risorgiva

Are e dissesto idrogeologico

- Opera longitudinale di difesa idraulica Art. 30
- Fontane
- Punti di rottura dell'argine fluviale

Zone di tutela

- Corso d'acqua Art. 31
- Golena Art. 31
- Pertinenza di corso d'acqua Art. 31
- Area boschiva Art. 31
- Area di rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna Art. 31
- Zona, area a fuoco a rischio archeologico Art. 27

Fattori di pressione

- Azienda a rischio di incidente rilevante Art. 16

Estratto Tav. 4 del P.A.T. - Carta della trasformabilità



Scala
T.4
1:10.000

Carta della Trasformabilità

LEGENDA

N.T.

Azioni strategiche

	Area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale	Art. 42
	Area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva ampliabile (PTCP)	Art. 43
	Area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva non ampliabile (PTCP)	Art. 44
	Ambito di edificazione diffusa	Art. 46
	Limite fisico alla nuova edificazione (dalla base dei triangoli)	Art. 45
	Linea preferenziale di sviluppo inasistivo	Art. 45
	Servizio di interesse comune di maggior rilevanza esistente	Art. 47
	Servizio di interesse comune di maggior rilevanza di progetto	Art. 47
	Viabilità di progetto	Art. 52
	Ipotesi del Pave	Art. 53
	Itinerario ciclo-pedonale del Pave	Art. 53
	Itinerario ciclo-pedonale di adattamento al Pave	Art. 53
	Percorso ciclo-pedonale di interesse locale	Art. 53
	Attività produttiva in zona impropria	Art. 50
	Attività produttiva da trasferire	Art. 50

Valori e tutele culturali

	Centro storico	Art. 13
	Villa veneta ed edifici monumentali	Art. 7
	Verde privato di pregio	Art. 28
	Contesto figurativo (PTCP)	Art. 48
	Perinenza edificio (PTCP)	Art. 48
	Edificio tutelato	Art. 24
	Manufatto dell'archeologia industriale	Art. 24
	Corso visuale	Art. 34

Valori e tutele naturali

	Corso d'acqua	Art. 14
	Struttura vegetale lineare esistente	Art. 49
	Struttura vegetale lineare di completamento	Art. 49
	Rete ecologica locale - Area nucleo	Art. 51
	Area di connessione naturalistica - aree di completamento	Art. 51
	Area di connessione naturalistica - fascia tampone	Art. 51
	Corridoio ecologico principale	Art. 51
	Corridoio ecologico secondario	Art. 51
	Isola ad elevata naturalità - Stepping stone	Art. 51
	Zona agricola	Art. 51

INSEDIAMENTO ESISTENTE

UBICAZIONE

L'insediamento commerciale, di cui trattasi, è localizzato in Comune di Breda di Piave, località Vacil, lungo la strada provinciale n. 59, Via Cal di Breda, al civico 35.

E' posizionato subito fuori della frazione, a margine delle aree già urbanizzate e consolidate, in posizione tale da garantirne una ottima visibilità, potendo godere di spazi ampi al servizio dello stesso (parcheggi e verde) ed essendo a ridosso della strada provinciale che costituisce l'asse principale di collegamento tra i comuni della cintura urbana a nord-est di Treviso e tutta l'area destra Piave.

STORIA

L'azienda, fondata dal padre degli attuali proprietari, sig. Rossato Ugo, negli anni intorno al 1980, ha conosciuto un costante e progressivo sviluppo fino a diventare, in questi ultimi anni, leader del settore ortofrutticolo, con una vasta gamma di prodotti e servizi proposti nel mercato del comprensorio trevigiano. A ciò si sono aggiunte, di recente, l'apertura di un reparto pescheria, di un reparto gastronomia e di un reparto prodotti per la casa e per la persona, su una parte dei locali già commerciali.

CARATTERISTICHE

La ditta Vacilfrutta s.r.l. è un'azienda commerciale che opera nel settore ortofrutticolo da più di trent'anni, con vendita all'ingrosso ed al dettaglio di frutta e verdura ed altri prodotti alimentari e per la casa.

Nell'attività, gestita dai tre fratelli Rossato Valerio, Franco e Marco, sono attualmente operanti una cinquantina di addetti, ripartiti fra i settori vendita, magazzino e trasporti.

Il compendio immobiliare, sede dell'attività, è costituito da una serie di edifici, costruiti in epoche diverse, insistenti su lotto che ha una superficie pari a mq. 11422.

Tali edifici sono destinati, tutti, al servizio dell'attività commerciale, escluso un edificio residenziale e si compongono come segue:

1)EDIFICIO A: Trattasi del fabbricato principale, nel quale sono ricavati dei settori adibiti a vendita al dettaglio ed all'ingrosso di ortofrutta, nonché reparti adibiti a vendita pesce e prodotti gastronomici e di igiene, uffici, magazzini, celle frigo, ripostigli, servizi igienici e spogliatoi. La superficie coperta del fabbricato è pari a mq. 1.803,62 per un volume di mc. 9.925,63.

Si evidenzia che l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, nei quali gli spazi sono così suddivisi:

Piano terra

Al piano terra è ricavato un ampio locale di vendita al dettaglio (superficie netta di vendita mq. 525,93) diviso per settori di prodotto venduto, dotato di servizi igienici per il pubblico e di locali riservati al personale addetto ai vari reparti di vendita. Tale locale ha accesso sul fronte ovest del fabbricato. Dal lato est è ricavata, invece, la zona di stoccaggio e movimentazione delle scorte, con area dedicata alla vendita all'ingrosso,

pari a mq. 64 circa. Il piano terra è collegato al piano primo da rampa scale e montacarichi.

Piano primo

Al piano primo sono stati realizzati i servizi per il personale impiegato nell'attività di vendita (spogliatoi, wc, uffici, archivio e ripostiglio) ed un magazzino per lo stoccaggio di prodotti alimentari non refrigerati di superficie pari a mq. 500 circa.

Tale magazzino è collegato ai sottostanti reparti vendita mediante montacarichi di servizio riservato al trasporto delle merci e rampa scale per il personale addetto.

Nel dettaglio l'attività di vendita è così organizzata:

- 1)REPARTO ORTOFRUTTA
- 2)REPARTO PRODOTTI ALIMENTARI REFRIGERATI
- 3)REPARTO PRODOTTI ALIMENTARI NON REFRIGERATI E PANE
- 4)REPARTO PESCHERIA E GASTRONOMIA
- 5)REPARTO PRODOTTI PER LA CASA

Sia l'ampio locale di vendita che tutte le aree riservate al personale sono state realizzate nel rispetto di quanto prescrive la normativa vigente in materia alimentare, con particolare cura nell'uso dei materiali, nelle tecniche di realizzazione delle finiture, nell'aerazione dei locali, nell'illuminazione degli stessi e negli aspetti che riguardano la sicurezza degli ambienti di lavoro e la prevenzione incendi.

2)EDIFICIO B: Trattasi del fabbricato nel quale l'originario locale adibito a reparto pescheria (spostato nell'edificio "A") è stato sostituito da reparto casa (superficie netta di vendita mq. 88,18). Nello stesso fabbricato è presente un'unità residenziale che, attualmente viene usata come foresteria dal personale addetto al reparto pescheria. La superficie coperta del fabbricato commerciale è pari a mq. 110,44 per un volume di mc. 386,54.

Pertanto la superficie coperta complessiva esistente al servizio dell'attività commerciale è pari a mq. 1.914,06, mentre il volume complessivo è pari a mc. 10.312,17.

L'edificio "A" ha struttura prevalentemente in c.a. precompresso, con coperture in travi a "Y", sostanzialmente orizzontali. E' stato eseguito in epoche diverse, da data riconducibile agli anni '70-'80 per la porzione di più vecchia costruzione, con agibilità n. 39 del 24.08.1996 agli ampliamenti e modifiche di cui alla C.E. n. 16/01 con agibilità n. 18 del 18.03.2003, successivo ampliamento di cui al P. di C. n.69 del 14.10.2011 con Segnalazione certificata di agibilità n. 27 del 16.10.2013 e successiva finale del 14 .05. 2018 con SCA n. 14052018-1748.

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato più vetusta si evidenzia che i tamponamenti sono eseguiti in laterizio forato e intonacato, con velette in lamiera ondulata a rivestimento delle teste delle travi di copertura. Il fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra. I serramenti sono tutti di alluminio o ferro zincati e verniciati.

La porzione di più recente costruzione si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura in c.a. precompresso, tamponamenti in pannelli lisci in c.a. precompresso, copertura con travi a "Y", serramenti in alluminio verniciati. Sul fronte ovest è presente una schermatura solare a tutta altezza dell'edificio.

La tipologia del fabbricato "B" si riconduce alle forme e materiali tipici della campagna veneta, infatti la pianta è rettangolare con due piani fuori terra, strutture portanti verticali in laterizio (mattoni pieni) solai e copertura in latero-cemento con manto in coppi. Le forometrie sono di tipo tradizionale con oscuri ad ante, il tetto è a due falde, le pareti sono intonacate a civile abitazione.

L'edificio è stato più volte soggetto ad interventi di ristrutturazione, mutamenti d'uso e modifiche (C.E. n. 56/87-C.E. n. 146/04, C.E. in sanatoria n.05/04 ed agibilità n. 10 del 14.02.05) e non riveste alcuna particolare caratteristica tipologica meritevole di salvaguardia.

Sul lato ovest della proprietà è presente una zona a verde arredata con essenze arboree e percorsi pedonali, ove sono state create aiuole espositive di piante aromatiche ed officinali. Quest'ampia area verde, necessaria per garantire un'adeguata mitigazione all'impatto determinato dall'insediamento commerciale, è anche luogo di ricreazione e visite didattiche.

Nell'area sono presenti, inoltre, arbusti ed alberi di molteplici varietà, con la possibilità di accesso e visita da parte di scolaresche ed appassionati in materia. Lungo i lati ovest e sud sono piantumati alberi ed arbusti aventi lo scopo di arredare gli spazi esterni che sono utilizzati dagli utenti.

TABELLA RIEPILOGATIVA INSEDIAMENTO COMMERCIALE/RESIDENZIALE ESISTENTE

	Destinazione immobile	Superficie coperta mq	Volume lordo mc	Superficie netta di vendita al dettaglio mq
Fabbricato A	commerciale	1.803.62	9.925.63	525.93
Fabbricato B	commerciale	110.44	3.86054	88.18
	residenziale	112.63	658.41	
TOTALE COMMERCIALE		1.914.06	10312.17	614.11
TOTALE RESIDENZIALE		112.63	658.41	---
TOTALE COMPLESSIVO		2.026,69	10.970,58	614,11

IMMOBILE ACQUISTATO

Il fabbricato "C", stessa tipologia e caratteristiche di quello individuato con la lettera "B", destinazione residenziale /agricola. Attualmente, tale immobile, che insiste su lotto di mq 1190, non fa parte dell'insediamento produttivo. Tuttavia è stato acquistato nel 2016 in quanto posto in adiacenza, dalla parte est, della sede aziendale esistente e poteva, quindi essere utilizzato in caso di possibilità edificatorie future.

Sotto il profilo urbanistico, l'immobile è ricompreso in Z.T.O. uguale a quella dell'insediamento commerciale esistente e, quindi, soggetto al rispetto di quanto sopra specificato.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Come già accennato, la Vacilfrutta s.r.l. è un'azienda leader del settore ortofrutticolo.

Il livello raggiunto e le potenzialità di sviluppo dell'azienda impongono un intervento generale che si riassume nei seguenti obiettivi:

- riqualificazione e riorganizzazione del sistema di gestione dell'azienda;
- riorganizzazione ed ampliamento degli spazi di vendita al dettaglio e di stoccaggio delle scorte, necessari per rispondere alle pressanti esigenze di competitività che il mercato di settore impone;
- potenziamento delle forze lavorative presenti, con assunzione di altro personale (da 55 dipendenti a circa 75);
- riorganizzazione della viabilità interna con incremento dei parcheggi pertinenziali, potenziamento del bacino di laminazione per garantire il massimo grado di sicurezza idraulica e dotazione di ulteriore verde alberato per ottenere un "corridoio" ecologico perimetrale con funzione di filtro di connessione con le aree agricole circostanti .

Per raggiungere gli obiettivi citati, il progetto prevede, innanzitutto, l'incremento della zona di vendita al dettaglio (da mq. 614 a mq. 1461), con riorganizzazione dei reparti, con il contestuale potenziamento dell'area riservata alle casse e la realizzazione di bussola d'ingresso ed uscita. Il tutto si affaccia ad ovest, verso l'ampia area a parcheggio alberato, per la clientela, avente ingresso autonomo (esistente ed autorizzato) dalla strada provinciale 59.

Lo stesso ingresso è stato ubicato in posizione tale da consentire un'ottima visibilità per i veicoli in fase di ingresso e uscita dal parcheggio.

Il secondo accesso carraio (esistente ed autorizzato) è adibito ad uso accesso di servizio, principalmente per le operazioni di carico e scarico.

Da questo accesso si potrà arrivare ad un'area nascosta e non accessibile al pubblico, che sarà riservata al carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei mezzi aziendali e di quelli dei dipendenti e titolari dell'azienda.

In secondo luogo è previsto un potenziamento delle superfici coperte dedicate alla movimentazione delle scorte ed al loro stoccaggio (da mq.695 a mq.2016).

Si avrà un'organizzazione del ciclo lavorativo e di vendita dei prodotti più razionale, con una corretta dislocazione delle varie zone (magazzini, vendita, servizi, amministrazione) al fine di ottimizzare la gestione della complessa fase lavorativa che accompagna la vendita dei prodotti, con l'obiettivo di garantire un ottimo servizio alla clientela.

La nuova porzione (parte principale) in ampliamento sarà realizzata dalla parte est del fabbricato esistente, utilizzando telaio di pilastri, travi e copertura in acciaio, con tamponamenti verticali e coperture in pannelli coibentati. Le forometrie, in parete e copertura, garantiranno una corretta ed uniforme illuminazione ed areazione dei locali a norma di legge.

Gli spazi esterni di nuova formazione, da questo lato, previa demolizione dell'edificio "C", saranno realizzati con materiali drenanti, riducendo l'area asfaltata alla sola zona d'ingresso, di scarico e carico merci e di manovra degli automezzi. Lungo il perimetro saranno ricavati degli spazi verdi, con piantumazione di arbusti e qualche albero di alto fusto. La zona a verde esistente sul lato ovest, precedentemente descritta è invariata.

Sull'area riservata posta ad Est dell'insediamento commerciale è prevista anche la realizzazione di un'apposita piazzola per la raccolta differenziata dei materiali organici e non, di risulta, materiali il cui smaltimento sarà affidato a ditte specializzate.

Il deflusso delle acque meteoriche è garantito dalla realizzazione di una rete capillare di condotte e caditoie stradali che convoglieranno su bacino di invaso previsto sotto la nuova area a parcheggio, lato sud-ovest della proprietà.

La rete di fognatura, realizzata mediante l'impiego di vasche Imhoff, opportunamente dimensionate, con scarico delle acque reflue sul fosso di acqua corrente lungo via Cal di Breda, già autorizzata con relativa Autorizzazione allo Scarico, rimane invariata in quanto non sono previsti interventi su servizi igienici od altri bisognosi di scarico acque reflue.

L'azienda non rientra nell'elenco di cui al D.M. del 19.11.1981, non producendo alcuna emissione di scarichi produttivi, sia liquidi che gassosi.

Il progetto rispetta, in termini di distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade, le N.T.A. vigenti del Comune di Breda di Piave.

ELEMENTI DI MITIGAZIONE PREVISTI

L'azienda viene a collocarsi in zona agricola, circondata ad est da terreni coltivati a vigneto ed a ovest e sud da terreni coltivati a seminativo con colture a rotazione.

Non esistono nelle immediate vicinanze corsi d'acqua o macchie arbustive per cui si rendano necessarie particolari opere di protezione e salvaguardia.

Dalla parte Nord dell'azienda si trova la strada provinciale n. 59 via Cal di Breda, lungo la quale sono presenti modeste realtà residenziali in particolare sul lato sud della strada stessa, in direzione Breda di Piave.

Ad un centinaio di metri verso sud-ovest esiste una realtà simile, con capannoni insistenti in area agricola, destinati ad attività di autotrasporti.

L'intervento in progetto quindi non altera l'equilibrio ambientale circostante e non determina incremento di occupazione di suolo, essendo circoscritto all'interno della superficie pertinenziale dell'azienda ora esistente a cui va ad aggiungersi solo la superficie pertinenziale (già urbana) del fabbricato adiacente acquistato dai proprietari.

Al fine di mitigare maggiormente l'impatto dell'insediamento con la zona circostante, sarà incrementata la schermatura verde esistente costituita da essenze autoctone (*acer campestre*) lungo tutto il confine di proprietà, così da separare nettamente l'area pertinenziale all'attività con la zona a seminativo e vigneto posta a sud, est ed ovest.

TABELLA RIEPILOGATIVA INTERVENTO -DATI PLANIVOLUMETRICI FABBRICATI

	STATO ESISTENTE	STATO PREVISTO (VARIANTE AL PRG)	INCREMENTO %
Superficie fondiaria di pertinenza mq	11.422	12.612	---
Superficie coperta mq	2.026,69	3.477,44	71,58
Indice di copertura mq/mq	0,177	0,276	---
Superficie lorda di pavimento uso commerciale mq	2.643,03	4.349,39	64,56
Superficie netta di vendita al dettaglio mq	614,11	1.460,85	137,88
Volume lordo mc	10.970,58	16.866,80	53,75

TABELLA RIEPILOGATIVA INTERVENTO -STANDARD URBANISTICI

		STANDARD RICHIESTI	STANDARD DI PROGETTO
Superficie fondiaria di pertinenza mq	12.612		
Superficie a verde mq		≥1.261,20	1.274,00
Superficie a parcheggio mq		≥1.261,20	1.272,00
Superficie lorda di pavimento mq	4.349,39		
Superficie netta di vendita al dettaglio mq	1.460,85		
Superficie a parcheggio mq		≥3.479,51	3,587,37
Superficie stalli effettivi mq		≥1.460,85	2.344,70

Distanza minima fabbricati prevista dal PRG ml. 10,00
Distanza minima dai confini prevista dal PRG ml. 10,00
Distanza minima dalla strada comunale prevista dal PRG ml. 20,00

CONCLUSIONI

L'assetto urbanistico conseguente all'intervento in variante allo strumento urbanistico comunale vigente è di seguito schematizzato:

- La superficie fondiaria di pertinenza varia da mq 11.422 a mq 12.612 andando a ricomprendere anche l'immobile adiacente acquistato di recente (fabbricato C)

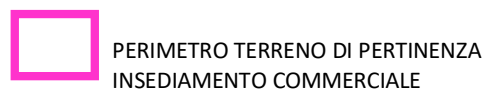
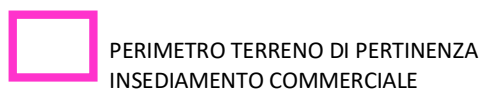
Di seguito si rappresenta un estratto di P.R.G. con perimetrazione della superficie fondiaria di pertinenza insediamento commerciale esistente e con perimetrazione della superficie fondiaria di pertinenza insediamento commerciale previsto in variante al P.R.G. mediante attuazione del SUAP.



P.R.G. vigente



P.R.G. in variante



Relativamente alle eventuali problematiche inerenti la valutazione di incidenza ambientale, di impatto acustico, viabilità, campi elettromagnetici e prevenzione incendi, si rimanda alle specifiche relazioni tecniche, qualora necessarie.

Treviso lì, 21.09.2020

IL TECNICO

ZAGO Ing. LUIGI