

Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

dtta : **PEDERIVA Antonio**
nato a Saint Avold (FRANCIA) il 26.09.1960
res.te a Sernaglia della Battaglia via Castelik 58/A
c.f. PDR NTN 60P26 Z110M - p. Iva 03122010261

oggetto : **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**
di iniziativa privata finalizzato per il successivo
ampliamento fabbricato artigianale - Stralcio A2 e A3 -
(P.I. artt. 5 - 23 N.T.O.)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

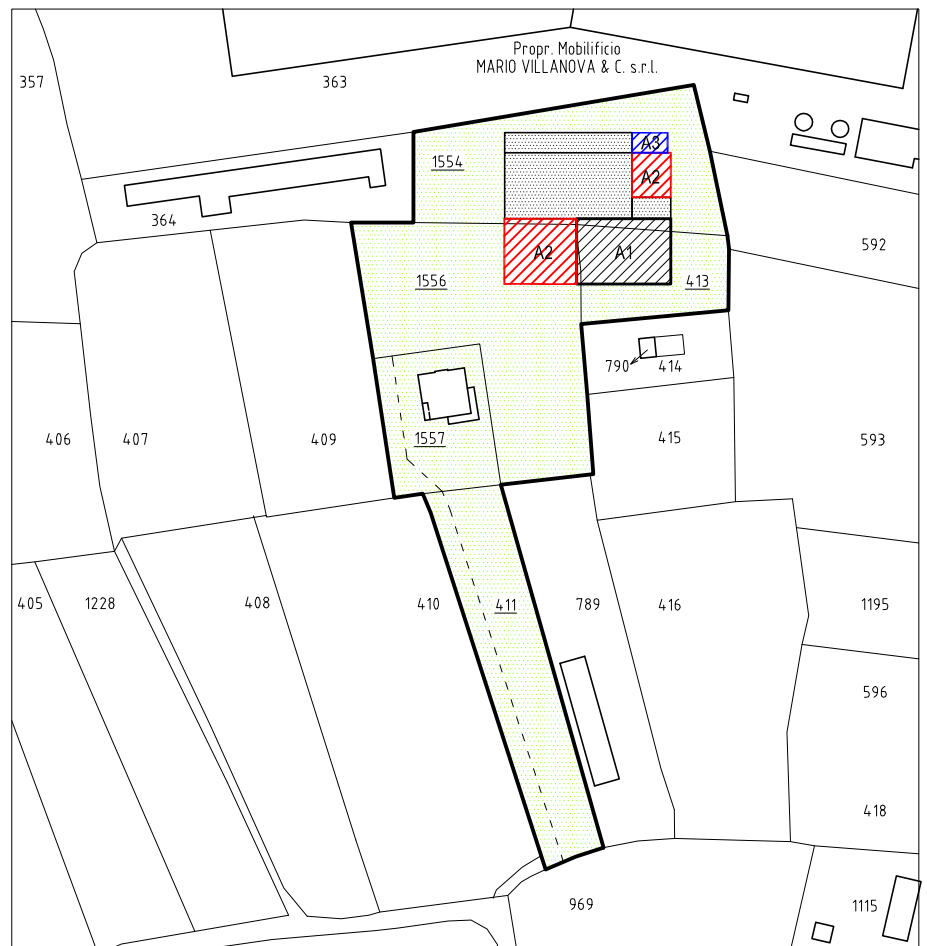
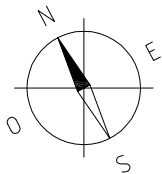
il progettista
BALLIANA Geom. REMO



Sernaglia della Battaglia, 03-08-2018

Comune di Sernaglia della Battaglia - Foglio 4 m.n. 1554, 1556, 1557, 411, 413

scala 1:2000



Studio Tecnico e Topografico BALLIANA Geom. REMO

via Castello 48/B 31020 Sernaglia della Battaglia (TV) Tel e Fax (0438) 966056
c.f. BLL RME 55D24 1635Z P. IVA 01866180266 E Mail ballianaremo@libero.it

Allo **Sportello Unico per l'Edilizia
del Comune di Sernaglia della Battaglia**

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
di iniziativa privata finalizzato per il successivo
ampliamento di un fabbricato artigianale - Stralcio **A2 / A3** -
(P.l. artt. 5 - 23 N.T.O.)

ditta proprietaria : **PEDERIVA Antonio**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Il sottoscritto **BALLIANA Geom. Remo**, quale tecnico incaricato per l'intervento di cui all'oggetto e per conto e nome della ditta proprietaria, relaziona quanto segue :

Il Sig. **PEDERIVA Antonio** ha una proprietà in Sernaglia della Battaglia via Castelik n. 58, costituita da un laboratorio artigianale ed annessa abitazione, ubicati su area catastalmente censita in Comune di Sernaglia della Battaglia Fg. 4 m.n. 1554, 1556, 1557, 411, 413 di totali mq. 8792, dei quali mq. 4600 pertinenziali all'attività produttiva.

L'area di cui trattasi è identificata nel nuovo Piano degli Interventi (*P.I.*) in Zona Agricola tipo E4/41 (*ex. Zona E1*).

Il fabbricato artigianale esistente è stato oggetto dai seguenti atti amministrativi :

- Concessione Edilizia	n. C9800185	del 28.10.1996	<i>capannone</i>
- Concessione Edilizia	n. C2001091	del 16.12.2002	<i>variante (mq. 588,06)</i>
- D.I.A.	n. PA/2007/140	del 22.10.2007	<i>copri/scopri lato ovest</i>
- Permesso di Costruire	n. PC/2012/062	del 05.12.2012	<i>portico lato Est</i>

Pratiche tutte concluse con regolare certificato di agibilità.

L'attività artigianale gestita direttamente dal proprietario (*produzione accessori / fusti per salotti*) considerate le modeste dimensioni del fabbricato, necessita di uno spazio coperto adeguato da destinare al ciclo finale e magazzino, cioè per garantire una funzionale logistica secondo le esigenze di stoccaggio/carico e consegna del prodotto, onde evitare lavori all'esterno, con disagi e danni in caso di maltempo.

Altra necessità è quella di dotare l'attività di locali ad uso ufficio, ora mancanti, oltre a spazi di servizio quali wc e spogliatoio.

L'azienda necessita inoltre di spazi di servizio in sintonia con le previsioni dell'Art. 23 delle NTO, da utilizzare per lo studio delle campionature, nonché esposizione dei prodotti finiti, spazi necessari per le relazioni varie con la clientela e non destinati direttamente alla lavorazione/produzione del prodotto.

L'azienda, come precisato, è a conduzione familiare, gestita dal titolare e dai figli e 3-4 collaboratori. Essa iniziata nel 1995-1996, nel corso degli ultimi anni si è consolidata ed organizzata nel territorio, sempre nel sito originario, utilizzando preesistenti vecchi fabbricati uso allevamento, poi con successivi interventi e trasformazioni dell'unità produttiva, tali alla data odierna da garantire una funzionale attività artigianale nel settore di produzione di piccoli componenti per salotti (*fusti grezzi, strutture in legno, ecc.*).

L'attività non produce le materie prime, ma solo le lavora (*taglio ed assemblaggio*) e trasforma nei precisati articoli.

Trattasi quindi di modesta attività artigianale, priva di particolari rumori ed inquinanti, senza alcun tipo di scarico liquido né emissioni in atmosfera. Non viene svolta alcun tipo di verniciatura.

L'attività esistente è ubicata in zona marginale e periferica al centro di Sernaglia, facilmente accessibile alla strada Comunale via Castelik.

La necessità del costante aggiornamento ed adeguamento alle esigenze di produzione, comporta la necessità di poter disporre di ulteriori spazi produttivi e logistici, proprio per organizzare in maniera funzionale e competitivo l'intero ciclo produttivo, a garanzia del mantenimento ed incremento del personale dipendente/collaboratori.

Ciò premesso, l'intervento proposto prevede un ampliamento sui lati Sud ed Est del fabbricato esistente, che trovano applicazione nelle seguenti normative:

Stralcio **A.1** : *Legge Reg.le n. 55/2012 e Circ. 1/2015 Art.3*
(*ampliamento 80% fabbr. esistente, con ricavo laboratorio/magazzino*)
già Pratica Edilizia n. PC/2018/057

Stralcio **A.2-A.3** : *P.I. Art. 23 N.T.O. (previo P.U.A. art. 5 N.T.O.)*
(*ampliamento 80% fabbr. esistente, con ricavo uffici e locali di servizio*)

Soluzioni alternative, cioè quella di trasferirsi in altro sito (zona produttiva propria) sarebbe per l'azienda improponibile economicamente, in quanto comporterebbe il trasferimento anche dei fabbricati produttivi esistenti, essendo gli stessi complementari al futuro ampliamento, comportando una ipotesi non realizzabile e sostenibile economicamente dalla ditta proprietaria a struttura familiare.

L'attività inoltre è per il titolare funzionalmente collegata all'abitazione, con mantenimento delle caratteristiche casa/laboratorio ben vive nella realtà artigianale locale.

Il mantenimento nel territorio dell'intero ciclo produttivo, come già precisato, garantirebbe il mantenimento della forza lavorativa attuale (circa 4-5 dipendenti), consentendo sicuramente un prossimo incremento della stessa, contestuale all'ampliamento dell'azienda, a vantaggio della comunità locale.

Il fabbricato esistente misura mq. 588,06 x 80% = mq. **470,45** (*senza considerare il portico ex PC/2012/062*)

Ne consegue che gli ampliamenti consentiti, sono:

1- mq. 470,45 max (*Legge Reg.le n. 55/2012 e Circ. 1/2015 Art.3*)

2- mq. 470,45 max (P.I. Art. 23 N.T.O.)

Anche se di fatto nella situazione finale è un unico intervento, trovando applicazione in n. 2 normative urbanistiche distinte si è proceduto con n. 2 istanze separate, al fine di dare esecuzione a due iter procedurali distinti.

Lo Stralcio A.1 (Legge n. 55/2012) come precisato è già stato approvato con Pratica Edilizia n. PC/2018/057; lo stralcio **A.2 - A.3** (P.I. art. 23 N.T.O.) sarà subordinato all'approvazione di P.U.A., ai sensi art. 5 N.T.O.

Tale possibilità ben risolve l'esigenza dell'attività artigianale a conduzione familiare, in quanto consente di eseguire i seguenti interventi:

A1- Realizzo di nuovo locale sul lato sud, per magazzino/stoccaggio prodotti finiti (mq. **429,52** *inf.mq. 470,45*) complementare al fabbricato artigianale esistente.

A2- Ampliamento per realizzo di uffici, wc - spogliatoio, locali di studio/campionature ed esposizione prodotti (mq. 327,75); tettoia di protezione materie prime (mq. 119,85). Totali mq. **447,60** *inf.mq. 470,45*).

A3- Ampliamento tettoia coperta per protezione materie prime pari a mq. 49,92 (*inferiore al 10% di mq. 429,52 + 447,60*).

Le superfici totali in ampliamento risultano:

- Corpo **A1** (applicazione L.R. 55/2012) = mq. 429,52 (*inf.mq. 470,45*)
- Corpo **A2** (applicazione P.I. Art. 23 NTO) = mq. 451,05 (*inf.mq. 470,45*)
- Corpo **A3** (tettoia aperta inf. 10% sup. coperta) = mq. 49,92 (*inferiore al 10% di mq. 429,52 + 451,05*).

Viene riproposta la tipologia simile a quella esistente, con copertura a 2 falde.

Il fabbricato è peraltro ubicato a ridosso del mobilificio Villanova posto sul confine nord, di considerevoli dimensioni e di fatto ne rappresenta quasi, se visto dall'alto, una piccola pertinenza.

L'intervento prevede una sistemazione complessiva finale della proprietà, voluta già da tempo dal proprietario, che prevede la piantumazione di essenze arboree locali, onde creare sia un mascheramento e/o miglioramento ecologico del sito di cui trattasi, sia per creare una "separazione" costituita da una cortina arborea tra il fabbricato uso abitazione ed il laboratorio artigianale, onde realizzare una adeguata mitigazione ambientale.

Il fabbricato esistente è già dotato di impianto fotovoltaico di ca. 40 kw, posto sulla falda sud del tetto, che soddisfa ampiamente i limiti normativi attuali per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

La tipologia costruttiva prevista è la seguente:

-Corpo **A1 - A2** Struttura prefabbricata in c.a.p., con copertura a due falde e manto in pannelli ondulati similcoppo; di fatto il nuovo locale risulta funzionale e complementare con il laboratorio artigianale esistente e ne utilizza i principali impianti.

-Corpo **A2 - A3** Tettoie con struttura di tipo metallico, con copertura a pannelli ondulati.

Oltre alle opere di mitigazione ambientale pari a circa mq. 200 di superficie che sarà sistemata a verde con piantumazione di piante di medio/alto fusto a mascheramento del nuovo intervento e fabbricato esistente, saranno realizzati e verificati gli standard a servizio dell'attività, proporzionalmente all'area di mq. 4600 pertinenziale al fabbricato artigianale esistente, come meglio evidenziata nei grafici di progetto.

Ne risulta : - mq. 4600 x (5% park + 5% verde) = mq. 460 minimo
 - area già esistente a standard (C.E. C9500216) = mq. 300 }
 - nuova area/standard a sud = mq. 220 } mq. 520 sup. di mq. 460

Il nuovo spazio a park - verde, è posto in prossimità del fabbricato esistente, ben funzionale al personale e a quanti accedono all'azienda.

L'intervento, per quanto riguarda lo Stralcio A.1 (Pratica Edilizia n. PC/2018/057) è soggetto al rilascio di regolare P.C., in attuazione sia delle normative di cui alla Legge Regionale n. 55/2012 e Circolare 1/2015 art.3 (*con vincolo di destinazione per i primi due anni dall'agibilità*); per gli Stralci **A.2 - A.3**, oggetto della presente istanza, l'intervento è soggetto a P.U.A. (art. 5 N.T.O.) e successivamente a regolare P.C. (art. 23 N.T.O.).

Nel caso specifico, si precisa che trattasi di semplice intervento all'interno di un lotto già esistente, già dotato di ogni infrastruttura e servizio, senza nessun tipo di ulteriore allaccio.

Saranno inoltre rispettate tutte le prescrizioni e/o precisazioni di Legge finalizzate al rilascio del regolare Permesso di Costruire e/o autorizzazioni.

Si allegano grafici :

- Tav. **P1** Inquadramento, estratti catastali e urbanistici;
- Tav. **P2** Planimetria stato di fatto e stato di progetto;
- Tav. **P3** Previsione planivolumetrica di progetto

Distinti saluti.

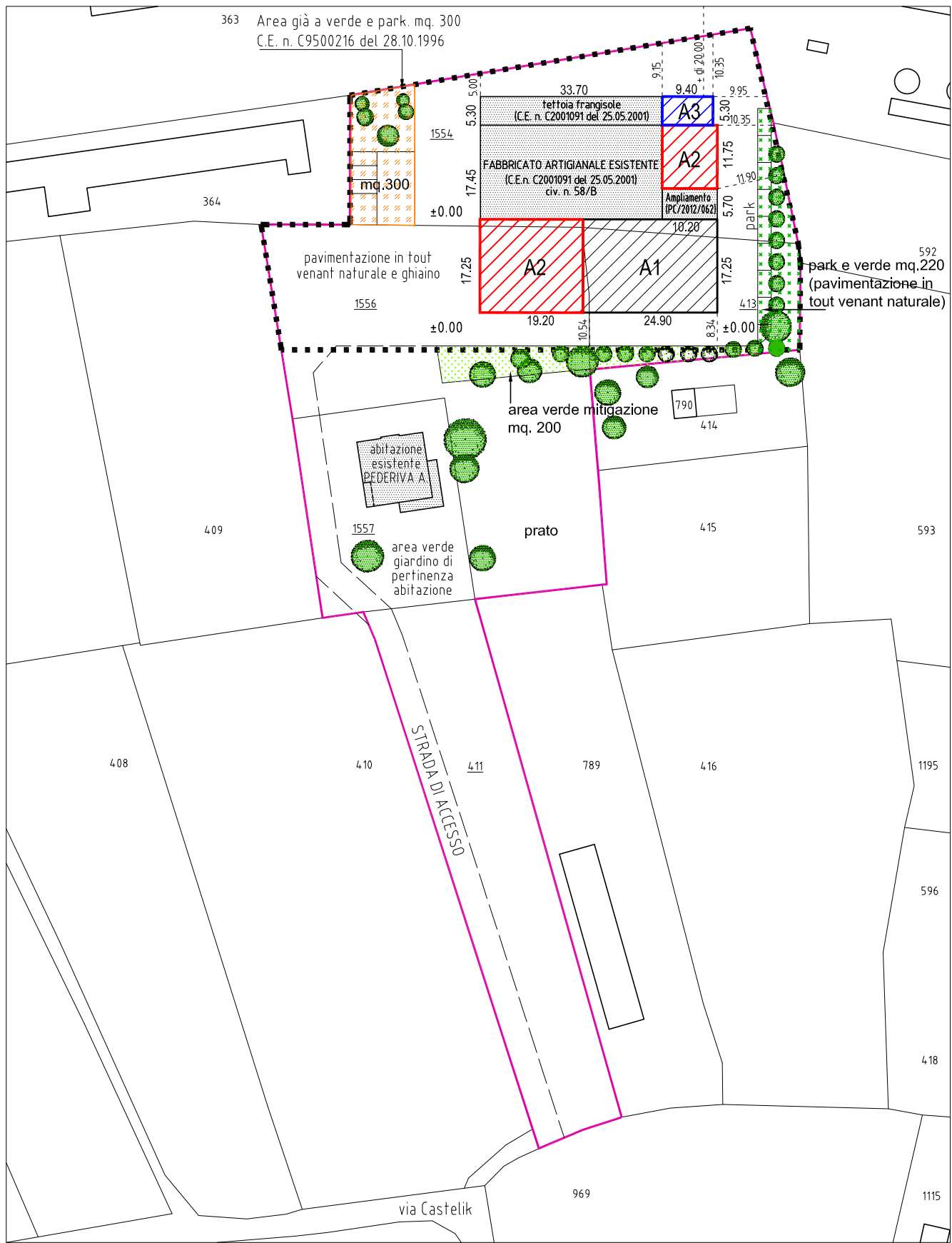
Sernaglia della Battaglia, 03.08.2018

Il progettista
Balliana Geom. Remo






PLANIMETRIA GENERALE scala 1:1000

- FABBRICATI ESISTENTI** mq. 588,06 (x 80% = mq. 470,45)
- NUOVO AMPLIAMENTO - A1** mq. 429,52 (L.R. n. 55/2012) inf. di 470,45
- NUOVO AMPLIAMENTO - A2** mq. 331,20 + 119,85 = **mq. 451,05** (P.I. art. 23 N.T.O.) inf. di 470,45
- TETTOIA - A3** mq. 49,82 inf. 10% di mq. (429,52+451,05)



PLANIVOLUMETRICO STATO DI PROGETTO

	Zona E4/41 - edificazione diffusa e nuclei edificati (art. 29 N.T.O.)	
	Proprietà oggetto di intervento m.n. 1554, 1556, 1557,411, 413	= mq. 8792
	Superficie di pertinenza fabbricato produttivo (ambito d'intervento)	= mq. 4600

	FABBRICATI ESISTENTI :	
	- Fabbricato artigianale (C.E. n. c2001091 del 25.05.2001) (33.70 x 17.45 + 10.20 x 5.70)	= mq. 588,06
	- Ampliamento uso portico (P.C. n. PC/2012/062 del 05.10.2012) (10.20 x 5.70) = mq. 58,14	= mq. 0,00
	Sommano esistente	mq. 588,06

VERIFICA AMPLIAMENTO ART. 3 L.R. n. 55 del 31.12.2017 - CIRCOLARE n. 1 del 20.01.2015

- Max edificabile : sup. lorda esistente mq. 588,06 x 80% = mq. 470,75



VERIFICA AMPLIAMENTO NUOVO P.I. ART. 23 N.T.O.

- Max edificabile : sup. lorda esistente mq. 588,06 x 80% = mq. 470,75

NUOVO AMPLIAMENTO - Stralcio A1 - già Pratica Edilizia n. PC/2018/057 :




	- Laboratorio artigianale (24.90 x 17.25)	= mq. 429,52 (L.R. n. 55/2012) <i>inf. di 470,45</i>
---	---	---

INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A. (artt. 5 -23 N.T.O.)

	- Uffici e locali di servizio (19.20 x 17.25)	= mq. 331,20	} = mq. 451,05 (P.I. art. 23 N.T.O.) <i>inf. di 470,45</i>
	- Tettoia materie prime (11.75 x 10.20)	= mq. 119,85	
	- Tettoia aperta (5.30 x 9.40)	= mq. 49,82 <i>inf. 10% di mq. (429,52+451,05)</i>	

VERIFICA STANDARD :

Nuovi standard su lotto di mq. 4600 di pertinenza attività produttiva
mq. 4600 x (5% verde + 5% park) = mq. 460 minimo

	Area a verde per mitigazione ambientale	mq. 200	} mq. 520 sup. di mq. 460 minimo
	Area già a verde e park. C.E. n. C9500216 del 28.10.1996	mq. 300	
	Nuovi standard : - Nuova area a park e verde	mq. 220	

N.B.

Il lotto oggetto di edificazione è già dotato di tutti i pubblici servizi
(enel, acquedotto, telefono, ecc.).

Non sono previsti nuove linee di allaccio