

CLAUDIA AUGUSTA SRL

RELAZIONE TECNICA

*Progetto di cambio d'uso ed ampliamento
ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012*

Treviso, li 29/04/2021

- arch.ti Stefano e Simone Peruzzo -
Via L. Seitz, n° 9 - 31100 Treviso
Tel. 0422-411391 Fax 0422-419926

INQUADRAMENTO GENERALE

La presente relazione è integrativa ed a corredo degli elaborati edilizi inerenti la pratica SUAP per il cambio d'uso e l'ampliamento dell'attività di alcuni stabili a servizio del "Gruppo Cenedese" la cui proponente fa parte, il tutto ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012.

Claudia Augusta s.r.l. attraverso il "Gruppo Cenedese", è leader nell'armamento ferroviario, che attualmente ha la sua sede in Silea, in un appezzamento di terreno che spazia da Via Claudia Augusta a via Risaie, in zona classificata dal vigente p.i. come "E3", zona impropria per la tipologia di attività svolta.

RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Progetto di cambio d'uso ed ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 "Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale"

STATO LEGITTIMATO

Attualmente nell'area insistono 3 gruppi di fabbricati e un'area temporanea di pertinenza:

- "Palazzina uffici", con accesso da Via Claudia Augusta: tale stabile è parte a destinazione abitativa, parte organizzato ad uffici. Risulta legittimato con i seguenti titoli edilizi: P.C. 90/05 del 05/08/2005, P.C. n. C06/0123, Prot n. 17689 del 07/11/2006; P.C. n. 003/72 del 09/11/2006. Nel 2019 con P.C. n. C19/0057 è stato autorizzato un ampliamento della abitazione attraverso L.R. 14/2009 e s.m.i. "Piano Casa"
- "Annessi rustici", composti da n. 2 corpi di fabbrica: n. 1 a destinazione annesso rustico e n.1 a destinazione promisqua: parte officina produttiva, (ove si svolge attività e parte annesso rustico). Al piano primo sono presenti dei magazzini a servizio dell' "abitazione di via Risaie". Risulta legittimato, oltre dai n. 2 P.C. del 2005 e 2006 di cui sopra anche dai seguenti titoli edilizi: Agibilità prot 18898 del 23/03/2015 per cambio d'uso senza opera su fabbricato ad uso annesso agricolo. Nel 2019 con P.C. n. C20/0005 è stato autorizzato un ampliamento degli annessi agricoli per il ricavo di una tettoia, attraverso L.R. 14/2009 e s.m.i. "Piano Casa"
- "Abitazione di Via Risaie" abitazione rurale con annessi agricoli, legittimata con Licenza Edilizia n. 44 del 1972 e P.C. 799 del 1985, P.C. n. 799/85. Nel 2019 per la stessa si è presentato P.C. n. C20/0005 del 10/02/2020 per demolizione e ricostruzione in ampliamento per la realizzazione di un'abitazione.
- "deposito temporaneo materiale" P.C: 98/0022 del 06/08/2018 e P.C. C13/0047 del 03/09/2013;

STATO DI FATTO

Attualmente sono in corso i seguenti lavori:

- “Palazzina uffici” Inizio lavori del 30/09/2020 per ampliamento abitazione P.C. n. C19/0057
- “Annessi rustici” Inizio lavori del 09/02/2021 per realizzazione della tettoia di collegamento tra gli stessi.

DESCRIZIONE PROGETTO

L'intervento in oggetto si riferisce alla domanda di riorganizzazione e variazione di destinazione d'uso delle consistenze edilizie esistenti dell'attività gestita dalle società e dagli operatori che formano il “gruppo” Cenedese.

Il progetto prevede principalmente il cambio di destinazione d'uso ed il leggero ampliamento degli attuali fabbricati e così meglio descritti:

- “palazzina uffici” si chiede il cambio d'uso totale da abitazione ad uffici, con l'ampliamento e la variante al P.C. n. C19/0057. Nello specifico il corpo di fabbrica previsto in ampliamento sarà leggermente rimpicciolito in pianta e sopraelevato di un piano. Nel fabbricato esistente saranno eseguite leggere partizioni interne dovute al cambio d'uso da abitazione ad uffici. L'intero fabbricato diventerà quindi la sede degli uffici tecnici ed amministrativi della Cenedese s.p.a. e le sue controllate, nonché della Caludia Augusta s.r.l.
- “annessi rustici” si chiede il cambio d'uso totale da annesso rustico/magazzini abitativi a laboratorio produttivo. La tettoia di collegamento prevista in progetto sarà leggermente ampliata sino a portarsi in allineamento con gli edifici esistenti.
- “fabbricato di via risaie”: l'abitazione prevista in progetto a seguito della demolizione del fabbricato esistente non sarà più realizzata. Il fabbricato esistente sarà demolito ed il terreno rinaturalizzato. Si fa presente che il volume non più realizzato corrisponderà all'ampliamento richiesto per la “palazzina uffici” e gli “annessi rustici”, non comportando alcun aumento di consumo di suolo.

VERIFICA DATI STEREOMETRICI

Di seguito una tabella riassuntiva di come sono variate le superfici dei locali e di pertinenza degli edifici:

STATO DI FATTO

DESTINAZIONE D'USO	Sup. (mq) ingombro a terra (b)
Superficie destinata a piazzali esterni, parcheggi e manovra automezzi agricoli	8768,12
Superficie annesso agricolo	-
Superficie laboratorio produttivo	1504,76
Superficie uffici-direzionale	441,83
Superficie residenziale	-
Superficie destinata a parcheggi e manovra zona residenziale/uffici	925
Viabilità	2630
Area agricola di tipo E3	57798,29
TOT.	72.068

STATO DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO	Sup. (mq) ingombro a terra (b)
Superficie destinata a piazzali esterni, parcheggi e manovra automezzi agricoli	8768,12
Superficie annesso agricolo	-
Superficie laboratorio produttivo	1504,76
Superficie uffici-direzionale	441,83
Superficie residenziale	-
Superficie destinata a parcheggi e manovra zona residenziale/uffici	925
Viabilità	2630
Area agricola di tipo E3	57798,29
TOT.	72.068

COMPARATIVA

DESTINAZIONE D'USO	Variaz. Sup. (mq) ingombro a terra (b-a)
Superficie destinata a piazzali esterni, parcheggi e manovra automezzi agricoli	4293,55
Superficie annesso agricolo	-1186,75
Superficie laboratorio produttivo	1251,32
Superficie uffici-direzionale	330,62
Superficie residenziale	-707,42
Superficie destinata a parcheggi e manovra zona residenziale/uffici	-61,50
Viabilità	2630
Area agricola di tipo E3	-6549,82

ALTEZZE E DISTANZE TIPOLOGIE

Per quanto riguarda i parametri individuati nelle N.T.O. come Dc, Ds, Df, h, tipici della zona agricola, come si evince dagli elaborati grafici vengono, ovviamente, sempre rispettati.

Viene inoltre rispettata la distanza minima di m 10 dallo Scolo Pentia.

Si fa presente che dal punto di vista estetico i fabbricati in progetto, di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso, ben si inseriscono nel contesto rurale, in quanto sono e saranno realizzati nel rispetto della tipologia agricola. Il tutto come meglio vedasi nelle tavole allegate.

PARCHEGGI

Vengono rispettati i parametri di cui al D.M. 1444/78, ovvero il 40% della S.L.P. ed il 10% della superficie fondiaria per i laboratori.

Treviso, lì 28/04/2021

- arch.ti Stefano e Simone Peruzzo -