



Al Comune di Venezia.

Al SUAP

Premesse

Con delibera della Giunta Comunale di Venezia n. **302 del 24 settembre 2019**, veniva approvata l'istanza di Ammissione di sportello Unico per le attività produttive.

A seguito di ciò, si presenta la richiesta di Permesso di Costruire rivolta allo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Relazione tecnica.

L'oggetto della presente richiesta di P. di C., è l'ampliamento di un fabbricato artigianale ad uso officina meccanica, sito in Comune di Venezia, località Trivignano, Via Castellana 300, Fg. 112 Mapp. 198, di proprietà di Franzoi Severino.

L'edificio attuale è adibito ad officina meccanica, ed è situato all'interno di un lotto di proprietà di mq. 3.250, completamente recintato.

Tale fabbricato copre una superficie (Slp), di mq. 250 ed è costituito dagli spazi dedicati all'attività, quali l'officina vera e propria e poi alcuni vani dedicati ai servizi igienici, agli spogliatoi, al magazzino, tutti afferenti all'attività lavorativa.

La gestione dell'azienda, presente sul territorio di molti anni, è punto di riferimento di un vasto pacchetto clienti che si affidano alle maestranze in quanto molto preparate e

sempre aggiornate e l'ampliamento richiesto è necessario per consolidare l'attività esistente creando al contempo nuovi posti di lavoro.

L'ampliamento richiesto è necessario soprattutto per poter realizzare nuovi spazi per la riparazione di automezzi pesanti, per identificare un'officina ad essi dedicata ed un magazzino ricambi; nel sedime attuale si prevede di installare almeno quattro ponti per la riparazione di altrettante autovetture; la restante superficie tende a razionalizzare gli spazi, quali una saletta per la clientela che attende la riparazione dell'auto, uno spazio per l'ufficio di contabilità, i magazzini ed i servizi igienici.

Relativamente alla localizzazione dell'ampliamento, esso si sviluppa sui tre lati, escluso quello a sud, del capannone esistente, in maniera da lasciare lo spazio antistante che ne conserva la destinazione a sosta delle vetture in riparazione.

Come accennato, l'ultima parte del fondo di proprietà, verso la Via Castellana, è destinato a verde privato. L'accesso dalla Via Castellana rimane invariato.

La richiesta di ampliamento del capannone esistente, oltre che a salvaguardare il posto di lavoro degli occupati attuali in numero di 4, aumenta per gli stessi la prospettiva occupazionale con l'assunzione di nuove risorse umane aumentando concretamente le prospettive occupazionali.

Come si evince dai grafici e dalla doc. fotografica allegata, il fabbricato esistente ha pianta sostanzialmente rettangolare; l'ampliamento proposto si sviluppa sui fronti ovest, nord ed est.

Attualmente la SIp esistente è di mq. 250; con l'ampliamento richiesto la superficie complessiva, del capannone, sarà di mq. 475, più ulteriori mq. 21 per l'installazione di una casetta per attrezzi; per un totale, quindi, di una SIp pari a mq. 496.

Nella considerazione che il lotto di proprietà è di mq. 3.250 (superficie fondiaria), l'indice di edificabilità che ne deriva è pari a 0,13 mq/mq.

La restante superficie fondiaria del lotto, (Sf) corrispondente a mq. 2.775, ed è suddivisa nel seguente modo:

- **Superficie per aree di manovra a servizio dell'officina mq. 830**
- **Superficie a verde privato alberato mq. 654**
- **Superficie a parcheggio privato mq. 570 > di 1mq. ogni 10 mc.**
- **Superficie a standard a parcheggio pubblico mq. 350 > 10% della Sf**

- Superficie a standard a verde pubblico mq. 350 > 10% della Sf

In particolare l'area a parcheggio pubblico sarà realizzata con uno strato consistente di misto stabilizzato sopra al quale sarà steso uno strato di 10 cm. di spaccato di Saronne; gli stalli auto saranno identificati con cordone in calcestruzzo prefabbricato posate su fondazione in calcestruzzo armato.

Il verde pubblico sarà sostanzialmente separato da quello privato con una rete metallica su paletti in legno.

La recinzione su strada, che identifica le due aree pubbliche a verde e parcheggio, costituita sempre da paletti in legno e rete metallica, sarà dotata di due accessi, uno pedonale che immette nell'area a verde ed un carrabile che consente l'accesso al parcheggio pubblico.

Si sottolinea che l'ampliamento richiesto, in relazione proprio al contesto in cui esso si trova, non pregiudica la destinazione urbanistica delle aree contermini; ne riconosce invece la vocazione artigianale del luogo vista la consolidata presenza di altre attività consimili.

Nel merito dell'edificio, quello esistente è costituito da un prefabbricato in calcestruzzo, con struttura portante a pilastri e travi, copponi in precompresso per la copertura e tamponamenti laterali in pannelli in c.a. prefabbricati.

L'ampliamento, che come si evince dai grafici di progetto si estende su tre dei quattro lati esistenti, verrà realizzato con la medesima tipologia costruttiva, in modo tale che non si evidenzii l'intervento successivo ed il nuovo edificio appaia nella sua unicità tipologica e morfologica.

Oltre all'ampliamento sopradetto, vi è la necessità di inserire all'interno della suddetta area due ulteriori elementi:

- il primo riguarda una struttura di supporto per telo anti grandine, realizzata con l'installazione di cinque elementi in acciaio aventi interasse pari a 5 mt e una dimensione di 6 mt di lunghezza x 3,50 mt di altezza; sopra tali elementi sarà steso un telo antigrandine per potervi ricoverare quelle vetture che non possono essere postate all'interno del fabbricato-officina.
- Il secondo elemento in questione è un ricovero per le attrezzature da giardino posto presso il lato Sud – Est dell'area verde come indicato negli allegati grafici; si prevede

una struttura lignea avente lunghezza pari a 7 mt e larghezza pari a 3 mt con tetto a doppia falda e altezza media pari a 2,40m.

La presente relazione illustrativa è correlata dalle seguenti ulteriori documenti:

- Relazione di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica)
- Relazione di assoggettabilità alla V.Inc.A. (Valutazione di Incidenza Ambientale)
- Relazione tecnica indagine geologica
- Relazione tecnica valutazione previsionale di clima acustico
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Computo metrico estimativo fabbricati in progetto
- **Prevenzione incendi** (il fabbricato esistente non possiede il CPI in quanto esso ha una superficie inferiore a 300 mq.; la richiesta di nuovo CPI sarà inoltrata a seguito dell'approvazione del progetto di cui trattasi)
- Atto di proprietà nel quale è citato anche il paragrafo relativo alla servitù esistente sulla strada di accesso.

Arch. Fabiano Pasqualetto