

Firme

x Grigoletto Antonio

x Grigoletto Umberto

x Graziella Dante

x Loredana

**COMUNE DI ARZERGRANDE**

**PROVINCIA DI PADOVA**

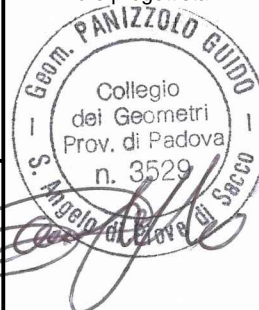
Lavoro

**PROGETTO PER PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO  
DA MAGAZZINO COMMERCIALE A LABORATORIO ARTIGIANALE  
IN ZONA IMPROPRIA AI SENSI DELLA L. 106/2011 ART. 5 COMMA 9**

Committenti

**DANTE GRAZIELLA - DURANTI LOREDANA  
GRIGOLETTO ANTONIO - GRIGOLETTO UMBERTO**

Timbro progettista



Progettista

**Geom. PANIZZOLO GUIDO**

Progettista

**Arch. ALBERTIN LINDA**

Timbro progettista



**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Data

Ns. Rif.

363/2015

**STUDIO  
TECNICO**

**PANIZZOLO Geom. GUIDO**

Via Alvise Angelieri, 4/2 35020 CODEVIGO (PD) Tel.-Fax. 049/5817682  
Indirizzo E-mail : geometrapanizzolo@tin.it

**ALBERTIN Arch. LINDA**

Via Villa del Bosco, 479 35029 PONTELONGO (PD) Cell. 340/3091930  
e-mail : albertinlinda.arch@virgilio.it



## *Comune di Arzergrande* *Provincia di Padova*

**RICHIESTA DI PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO  
DA MAGAZZINO COMMERCIALE A LABORATORIO ARTIGIANALE IN ZONA  
IMPROPRIA AI SENSI DELLA L. 106/2011 ART. 5 COMMA 9**

### **RELAZIONE TECNICA**

#### **1. PREMESSA**

Oggetto di richiesta di parziale cambio di destinazione d'uso è l'unità immobiliare di un fabbricato esistente situato in Comune di Arzergrande in via Umberto I°.

La richiesta per il cambio di destinazione d'uso è inoltrata dai proprietari dell'unità immobiliare:

- **Grigoletto Antonio**, nato a Arzergrande il 29/03/1945, C.F. GRG NTN 45C29 A458G, residente a Piove di Sacco in Via Vivaldi A. n. 50 Int. B;
- **Dante Graziella**, nata a Piove di Sacco il 01/02/1945, C.F. DNT GZL 45B41 G693Z, residente a Piove di Sacco in Via Vivaldi A. n. 50 Int. B;

- **Grigoletto Umberto**, nato a Arzergrande il 08/12/1947, C.F. GRG MRT 47T08 A458M, residente ad Arzergrande in Via Umberto I° n. 158;
- **Duranti Loredana**, nata a Piove di Sacco il 20/09/1955 C.F. DRN LDN 55P60 G693K, residente ad Arzergrande in Via Umberto I° n. 158.

L'unità in oggetto è attualmente utilizzata come magazzino, dotato di tre uffici, un bagno e una doccia con antibagno e di uno spogliatoio.

L'attività che si andrà ad insediare è una attività artigianale di tipo manifatturiero, per la lavorazione e confezionamento del tessile, che andrà a modificare gli spazi prevedendo una parte da utilizzare come laboratorio artigianale e una parte che rimarrà a magazzino.

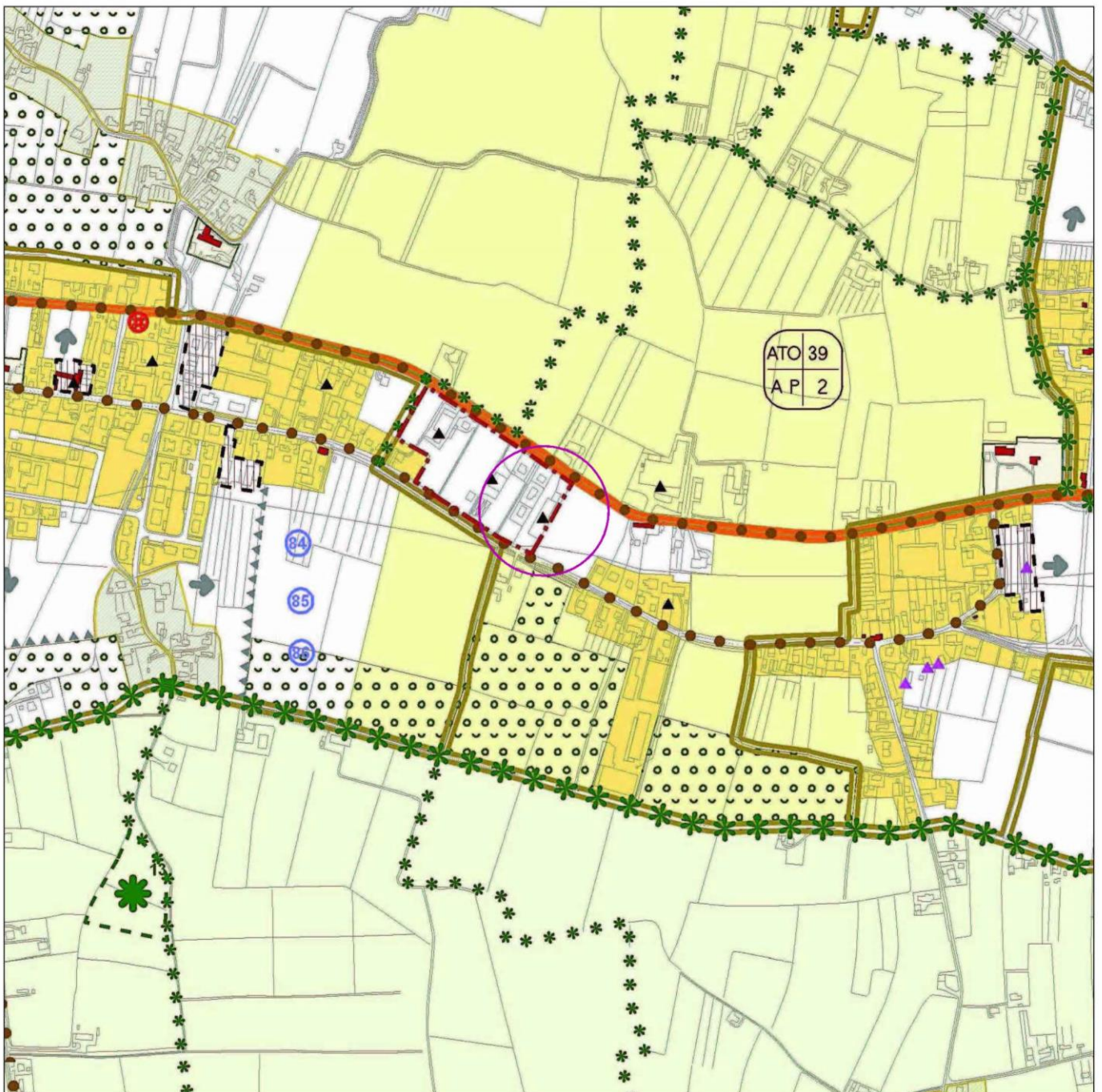
## **2. INQUADRAMENTO**

L'area in oggetto si trova nel Comune di Arzergrande, ad est del territorio comunale, in un lotto situato tra via Umberto I° e via Bassa, strade di collegamento tra il comune di Arzergrande e di Codevigo.

L'accesso all' area di pertinenza della porzione oggetto di cambio d'uso avviene da via Umberto I°, da accesso carraio esistente, con larghezza di 8,00 ml.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il **P.A.T.I.** (Tav. 4 - Carta della Trasformabilità), l'area ricade in Ambito Territoriale Omogeneo **ATO39/AP2** (Tipologia/classe: A ambientale – P Agricolo Paesaggistico - Classe 2), Creare, che comprende l'area agricola attorno all'abitato di Vallonga e tra lo stesso e la zona industriale.

**ESTRATTO DI P.A.T.I.**  
COMUNE DI ARZERGRANDE  
TAVOLA 4.2 - CARTA DELLA TRASFORMABILITA'  
SCALA 1:10.000





Il P.A.T.I. individua le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina mediante P.I., tra le quali ricade il fabbricato in oggetto.

*“Art.14 N.di A. c.36. Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all’integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell’ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante. L’eventuale ampliamento non potrà essere superiore al 100% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 mq.”*



L'area di intervento è inserita in un ambito di intervento con azioni strategiche individuato come area idonea per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale (art. 14 N. di A.).

*“Art.14 N. di A. c.7. All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale il PI indica, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.”*












































Secondo il **Piano di Interventi – Variante n. 5** l' area ricade in Zona Territoriale Omogenea tipo "E" Zona agricola, sottozona "E3" – aree con elevato frazionamento fondiario utilizzabili a scopo agricolo e residenziale, normata dall' art. 28 delle Norme Tecniche Operative del P.I..

Il fabbricato in oggetto è individuato come attività produttiva da confermare in base all'art. 24 delle N.T.O. comma 3-4.

**ESTRATTO DI P.I. - VARIANTE N. 5**  
COMUNE DI ARZERGRANDE  
TAVOLA 13\_3a  
SCALA 1:2000



# LEGENDA

	Zona A		Centro abitato		P.E.E.P. vigente
	Zona B		Centro storico		P.I.P. vigente
	Zona C1		Limiti di rispetto o tutela		P.d.L. vigente
	Zona C2		Fascia di tutela relativa ai corsi d'acqua di cui all'art. 142 del D.lgs 42/2004		Progetti Norma
	Zona D1 industria-artigianato di produzione		Idrografia principale fonte di vincolo di cui all'art. 41 L.R. 11/2004		Comparto
	Zona D2 commercio-direzionalità artigianalità di servizio		Vincolo Ambientale D.Lgs 42/2004		Lotti inedificati di tipo A - 600 mc
	Zona D4 agroindustria		Ambiti territoriali di importanza ambientale		Lotti inedificati di tipo A - 800 mc
	Attività produttiva da confermare		Ambiti preferenziali di forestazione		Perimetro del lotto
	Attività produttiva da confermare con volume preordinato				Edifici con intervento codificato
	Attività produttiva da trasferire				Verde Privato
	Attività produttiva da trasferire con volume preordinato				Articolo 30
	Zona E2				Edifici di cui all'art. 10, L.R. 24/1985
	Zona E3				Obbligo di arretramento (D.G.R. 20 aprile 2001 n. 983, lettera D comma 4)
	Zona E4				Allineamenti
	Aree per l'istruzione				Asse della centralità urbana
	Aree per attrezzature di interesse comune				Impianti radio base per telecomunicazione e di telefonia mobile
	Aree attrezzate a parco gioco e sport				
	Aree di parcheggio				
	Zona di degrado				



Catastalmente l'area in proprietà è censita come segue:

Catasto Terreni del Comune di Arzergrande Fig. 5 Mapp. 529

Catasto Fabbricati del Comune di Arzergrande Fig. 5 Mapp. 529, Sub 5

**ESTRATTO DI MAPPA**  
COMUNE DI ARZERGRANDE  
FG. 5 MAPP. 529 SUB. 5 - 9  
SCALA 1:2000



La richiesta di cambio di destinazione d'uso è relativa solo alla porzione di fabbricato identificata al sub. 5, con cortile esclusivo identificato al sub. 9, e stradina di accesso e servizi identificata al sub. 6, sul lato ovest, bene comune non censibile a tutte le parti.

### 3. TITOLARITA' DEI RICHIEDENTI

La titolarità è confermata in quanto l'immobile è di proprietà dei signori:

- **Grigoletto Antonio**, nato a Arzergrande il 29/03/1945, C.F. GRG NTN 45C29 A458G, residente a Piove di Sacco in Via Vivaldi A. n. 50 Int. B;
- **Dante Graziella**, nata a Piove di Sacco il 01/02/1945, C.F. DNT GZL 45B41 G693Z, residente a Piove di Sacco in Via Vivaldi A. n. 50 Int. B;
- **Grigoletto Umberto**, nato a Arzergrande il 08/12/1947, C.F. GRG MRT 47T08 A458M, residente ad Arzergrande in Via Umberto I° n. 158;
- **Duranti Loredana**, nata a Piove di Sacco il 20/09/1955 C.F. DRN LDN 55P60 G693K, residente ad Arzergrande in Via Umberto I° n. 158;

in forza dell'atto di compravendita presso il Notaio Dr. Girolamo Accardo Palumbo di rep. N. 20.862, registrato a Padova il 20/03/1979 al n. 3275, e di atto per Stralcio di Quota di rep. N. 86.142, registrato a Padova il 06/02/2001 al n. 714.

In data 12-02-2015 è stato registrato un contratto di locazione commerciale dell'immobile in oggetto (Codice Identificativo del contratto: T5U15T000798000EE), che i proprietari hanno stipulato, con i signori locatori:

- **YANG MEIQIN**, nata a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 02/01/1967, residente in Piove di Sacco (PD) via Giovanni XXIII n. 19, Cod. Fisc. YNG MQN 67A42 Z210R;
- **YANG LIEPEI**, nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 07/02/1972, residente in Piove di Sacco (PD) via Puniga n. 88, Cod. Fisc. YNG LPI 72B07 Z210M;

legali rappresentanti della società H&Z SNC di Yang Meiqin e Yang Liepei, con sede legale in Arzergrande PD, P.Iva 04870990282, società artigiana che opererà nel settore

manifatturiero tessile per la realizzazione di nastri, trecce, etichette, passamanerie, filo elastico in fibre tessili per abbigliamento e affini.

#### **4. DATI DEL PROGETTISTA**

Il presente progetto è stato redatto da:

**GEOM. PANIZZOLO GUIDO**

CON SEDE IN VIA ALVISE ANGELIERI 4/2 CODEVIGO 35020 (PD)

TEL/FAX 049/5817682

E-MAIL: [geometrapanizzolo@tin.it](mailto:geometrapanizzolo@tin.it)

PEC: [guido.panizzolo@geopec.it](mailto:guido.panizzolo@geopec.it)

**ARCH. ALBERTIN LINDA**

CON SEDE IN VIA VILLA DEL BOSCO 479 PONTELONGO 35029 (PD)

TEL 049/9775515

E-MAIL: [albertinlinda.arch@virgilio.it](mailto:albertinlinda.arch@virgilio.it)

PEC: [albertinlinda.arch@archiworldpec.it](mailto:albertinlinda.arch@archiworldpec.it)

Ed è composto dai seguenti documenti:

**Elaborati Grafici**

Tav. n° 1 Estratto di P.A.T.I. – Estratto di P.R.G. – Estratto di mappa –  
Planimetria Generale stato di fatto – stato futuro;

Tav. n° 2 Sistemazioni Esterne: Stato di fatto e futuro;  
Sistemazioni Esterne: Viabilità;

Tav. n° 3 Stato di fatto: piante, prospetti, sezioni;

Tav. n° 4 Stato futuro: piante, prospetti, sezioni;

Tav. n° 5 Comparativa - Adeguamento alla L.13/89: pianta,

prospetti, sezioni;

Tav. n° 6 Particolare prospettico: prospetto ovest

Documentazione fotografica – Viste prospettiche

### Relazione Tecnico Illustrativa

#### Allegati

Documentazione fotografica;

Estratto di mappa, Estratto P.R.G., Corografia generale;

Visure catastali;

Parere ULSS;

Precedenti Edilizi;

Atto di proprietà;

Contratto di affitto.

## **5. LEGITTIMITA' DELLA PREESISTENZA**

L' edificio esistente sull' area oggetto di richiesta è stato autorizzato con:

- Concessione Edilizia n. 910 del 31/10/1977 e successiva variante per *“costruzione di capannone e uffici”*;
- Concessione Edilizia n. 1551 del 27/07/1987 per *“progetto di divisione interna e formazione uffici su fabbricato sito in via Umberto I° n. 158 con destinazione d'uso magazzino”*;
- Concessione Edilizia n. 1551/a del 02/11/1987 per variante a C.E. n. 1551 in data 27/07/1987 per la *“divisione interna di un fabbricato ad uso deposito commerciale e realizzazione di uffici e servizi interni”*;

La porzione relativa all'abitazione di altra proprietà ricadente su mappale 332 è stata oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria n. 8 del 10/04/1987 *“rilievo di fabbricato ad uso abitazione e uffici sito in Arzergrande via Umberto I°”*.

La porzione di fabbricato identificata ai sub. 3-4-7-8 non oggetto di intervento in quanto di altra proprietà, è stata oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria n. 14



del 29/06/1987 per “*modifica prospettica a sub. 2 per apertura di un portone di ingresso e nuova costruzione ad suo magazzino commerciale sub. 3*”.

La porzione di fabbricato esistente oggetto di richiesta di cambio d’ uso si sviluppa su una superficie coperta pari a mq 741,28.

Di seguito vengono riportati i dati principali dell’ intervento autorizzato.

Superficie coperta edificio	MQ. 741,28
Altezza media fabbricato principale	MI 6,00
Superficie di pertinenza mapp. 529 sub. 5	MQ. 2440,00

## **6. INTERVENTO IN OGGETTO**

La richiesta in oggetto riguarda unicamente la richiesta di cambio di destinazione d’uso senza opere della porzione di edificio (sub. 5) da magazzino a laboratorio artigianale e magazzino commerciale, comprensivo dell’ area di pertinenza (sub. 9) ricadenti sul mappale 529.

L’ intervento in pratica modifica la destinazione d’uso poiché si intende ripartire lo spazio interno in due settori con diversa funzione: una parte destinata a laboratorio artigianale per il confezionamento del tessile, e una parte destinata a magazzino come già da esistente.

Non verranno apportate modifiche e ampliamenti alla parte esterna dell’ edificio, se non per l’adeguamento della superficie illuminante e aerante dei locali, per il rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti sui locali di lavoro.

Verranno modificate le finestrate ad altezza 4,00 mt, per inserire un maggior numero di ante apribili. Verranno adeguate le aperture in corrispondenza degli uffici, sul lato est.

L’intera pertinenza esterna allo stato di fatto risulta già perimetrata da recinzione esistente, con cancello carraio scorrevole esistente di 8,00 ml., e pavimentata con piazzale in calcestruzzo esistente. Questo spazio verrà adibito a parcheggio per le autovetture,

indicato con segnaletica orizzontale, e per la movimentazione dei veicoli per il trasporto della merce che avranno accesso all'area solo per il carico e lo scarico.

Lungo il lato ovest è presente una fascia adibita a passaggio pedonale a verde, accessibile da due cancelli pedonali sul parcheggio. Sul lato est rimarrà lo spazio a verde esistente, piantumato con alcune essenze arboree, che verranno integrate con altre. Lo spazio a verde pertanto è distribuito sulla fascia destinata a passaggio pedonale e sulla porzione in proprietà sul lato est.

**La porzione di fabbricato rimane invariata nella sagoma e nei volumi, si presenta con pianta rettangolare regolare e sviluppa una superficie coperta di mq. 741,28, con dimensioni di 45,20 ml x 16,40 ml.**

**Inoltre, come sopra descritto, gli spazi esterni non subiranno variazioni e l'area pavimentata impermeabile non verrà modificata. Il piazzale adibito a parcheggio e spazio manovra rimarrà con superficie pari a 1268,72 mq < 5000 mq., pertanto non sarà necessaria la previsione di installazione di bacino di tenuta acque di prima pioggia, in base all'art. 39 delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque del Veneto (Art. 121, Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale" - DGR N. 842 DEL 15 MAGGIO 2012).**

**Gli scarichi relativi alle acque meteoriche e alle acque nere già esistenti non subiranno modifiche rispetto allo stato attuale.**

**Non si necessita pertanto di ottenere parere preventivo dai rispettivi enti di controllo Consorzio di Bonifica Bacchiglione e AcegasAps Amga.**

**L' intervento inoltre non andrà a ridurre la Superficie Agricola Utilizzata e la Superficie Agricola Totale, in relazione alla Superficie Territoriale Comunale.**

## **7. COMPATIBILITA' LEGISLATIVA**

L' intervento proposto è perfettamente legittimo sotto il profilo legislativo – urbanistico: infatti l' **articolo 5, comma 9 della Legge 106/2011 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia"**, dispone che: "Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale

dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

In base al comma 11 del medesimo articolo "Decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'**articolo 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** anche per il mutamento delle destinazioni d'uso. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al **decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42**.

L'intervento proposto si adegua perfettamente ai criteri sopra elencati.

## **8. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

In riferimento all' art. 16 comma 4 lett. d-ter, ossia all' incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da stabilirsi con deliberazione del consiglio comunale, l' intervento in oggetto di cambio di destinazione d'uso non apporta un aumento del valore dell' immobile, in quanto l' area di intervento e l'edificio in oggetto rimangono sostanzialmente immutati.

## 9. INTERVENTI DI MITIGAZIONE

Gli interventi di mitigazione prevedono la sistemazione dell'area a verde posta a est del fabbricato mediante semina del tappeto erboso e piantumazione di alcune essenze ad integrazione delle esistenti, a mitigazione del prospetto più visibile che fronteggia uno spazio aperto a seminativo. Il prospetto a ovest fronteggia un nucleo residenziale già edificato che mitiga la presenza del fabbricato.

I tecnici

Geom. Panizzolo Guido



Arch. Albertin Linda

