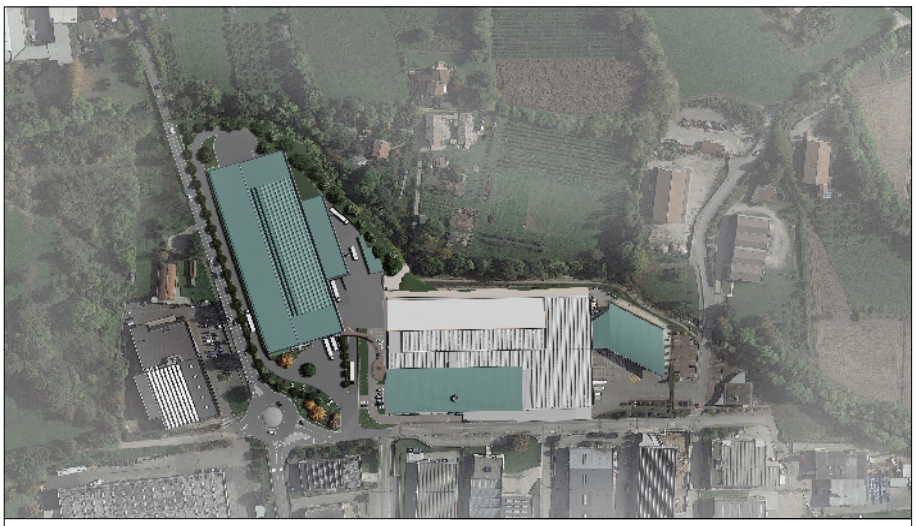
PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO

ai sensi degli art. 4 e 5 della L.R. n. 55 del 31 dicembre 2012



ALLEGATI VARI	elaborato	data	scala	aggiornamento
	REL-ILL	26.07.2018		

COMMITTENTE Ditta Utilizzatrice:

SCOTTON S.P.A. CARTOTECNICA
Via Vallina Orticella, 1 - 31030 Borso del Grappa / Treviso / Italy - Tel. +39 0423 913300
Fax +39 0423 913399 / scotton@scotton.it

PROGETTISTA

Valentino Ivano **SEBELLIN** Architetto
Massimo **SEBELLIN**
31020 San Zenone degli Ezzelini (Treviso) Via San Martino, 15

SeIV Group

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLE MOTIVAZIONI AZIENDALI

SeIV Group Stp
31020 SAN ZENONE DEGLI EZZ. (TV) Via San Martino, 15
TEL. 0423/968631 - FAX 0423/968631 P.IVA 04688180266
www.seivgroup.com info@seivgroup.it

progetto	software	codice tavola	revisione	designer
2018	Allplan 2016	PB201	-	

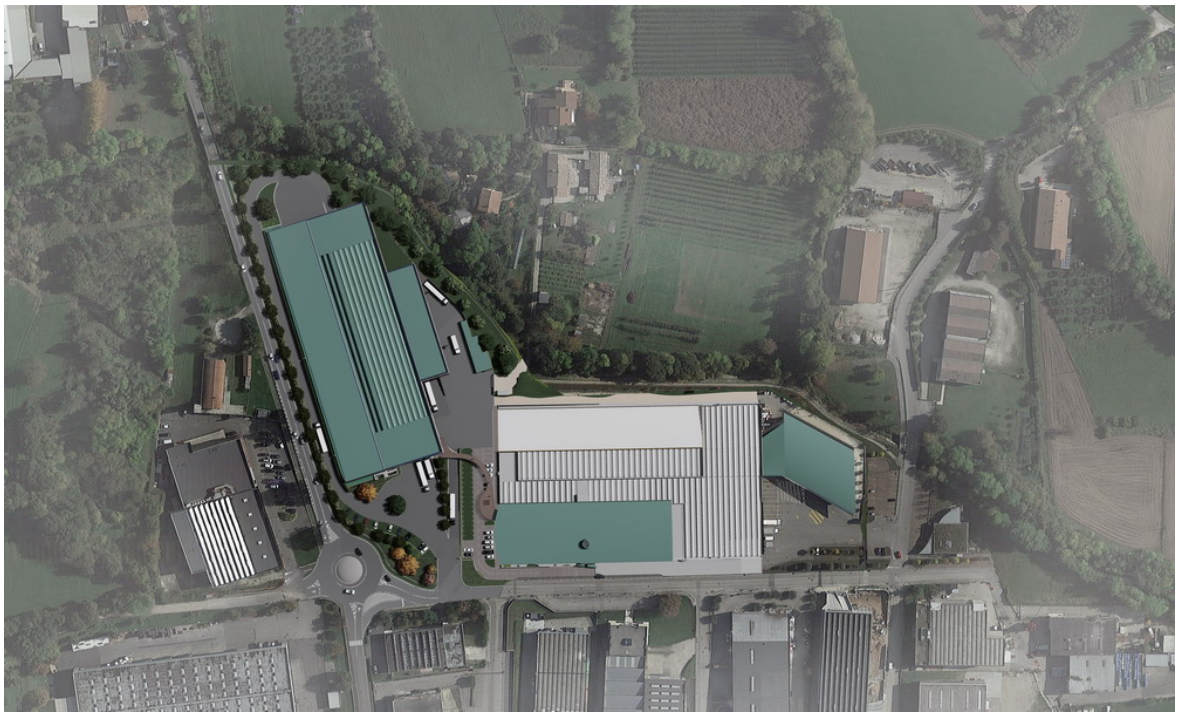
Comune di **BORSO DEL GRAPPA**
Provincia di **TREVISO**

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO

ai sensi degli art. 4 e 5 della L.R. n. 55 del 31 dicembre 2012

SCOTTON S.p.A

Via Vallina Orticella, n°. 1
31030 BORSO DEL GRAPPA (TV)



RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

1) – Premessa:

*La Società **SCOTTON S.P.A.** ha la necessità di ampliare il proprio stabilimento produttivo sito in Comune di Borso del Grappa (TV) in via Vallina Orticella n. 1*

L'ampliamento, trattandosi di interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale, è consentito ai sensi degli art. 4 e 5 della L.R. n. 55 del 31 dicembre 2012.

2) La Società SCOTTON S.P.A (Passato – Presente – Futuro)

Nel 1974 viene fondata a San Zenone degli Ezzelini (TV) la ditta individuale Scotton Daniele, avente come oggetto di attività la produzione di scatole, originariamente composte da due pezzi incollati manualmente.

Nel 1978 la società si trasforma in Cartotecnica Scotton di Scotton Daniele e c. snc con capitale sociale di Lit. 21 milioni. Da quest'anno, grazie ad un'intensa attività in R&S e alle incessanti sperimentazioni, l'azienda introduce una novità assoluta all'interno delle proprie linee produttive: la scatola pieghevole che consente l'immissione nel mercato di nuove forme di scatole. Si attuano in questi anni importanti investimenti in macchinari, con l'acquisto della prima fustellatrice automatizzata e della prima piega incolla grazie alle quali si acquisiscono commesse di lavoro sempre più consistenti. Fin dalle origini, l'azienda si ispira ai principi di qualità, innovazione ed eccellenza, sperimentando tecnologie moderne e consolidando la propria esperienza. Il processo produttivo è tutto rigorosamente Made in Italy: da un'idea di scatola prende forma un modello; seguono la messa in produzione, lo stoccaggio e la consegna.

In questo periodo si intreccia un rapporto di collaborazione con una rete vendita sempre più capillare che diffonde la scatola Scotton in tutto il territorio Italiano.

Ad inizio anni '80 l'azienda partecipa alla sua prima manifestazione fieristica, percependone le grandi potenzialità: per acquistare visibilità nel mercato e promuovere il proprio prodotto in tutto il mondo, è fondamentale prender parte alle più prestigiose fiere settoriali in Italia e all'estero.

L'acquisizione di sempre nuovi clienti, l'implementazione di una rete vendita presente su tutto il territorio nazionale e l'esigenza di creare nuove linee di prodotti per settori merceologici diversi trasformano la piccola realtà artigianale in una struttura industriale: nel 1985, infatti, la società si trasforma in Cartotecnica Scotton srl, con aumento del capitale sociale a 70 milioni.

Nel 1988 è inaugurato lo stabilimento di Romano d'Ezzelino (VI), una struttura di 5.000 mq che dà lavoro a una cinquantina di dipendenti e dove vengono installati macchinari ad alta tecnologia che permettono un importante salto di qualità a livello produttivo. In quest'anno la società si trasforma in società per azioni, assumendo la nuova denominazione Scotton Spa e il capitale sociale incrementa a 5 miliardi di lire, interamente versati. L'oggetto societario è l'attività di cartotecnica e la costruzione di scatole ed imballi in cartone e pvc.

Nel 2005 si avviano i lavori di costruzione di una nuova sede aziendale a Borso del Grappa (TV) su un lotto di terreno di circa 32.000 mq. Nell'anno 2007 si apre un'unità locale e nel 2010 viene inaugurato il nuovo stabilimento produttivo che copre una superficie di circa 12.078 mq, per un totale di superficie di calpestio, distribuita su 3 livelli, di 22.000 mq. La nuova struttura è posizionata alle pendici del Monte Grappa: emblema di un'architettura innovativa, si inserisce armoniosamente nel verde del promontorio pedemontano. Ampia ma discreta, abbina materiali di forte impatto decorativo, come il

legno, il vetro, l'acciaio, il cocciopesto, assumendo una forma di grande valenza stilistica e funzionale. L'installazione di un moderno impianto fotovoltaico con una potenza di 200 KW capace di soddisfare in gran parte il fabbisogno energetico, è indice di sensibilità e rispetto per l'ambiente. I massicci investimenti in modernissimi macchinari e attrezzature assicurano una capacità produttiva di oltre 300.000 scatole giornaliere. Il magazzino automatizzato è in grado di evadere fino a 250 ordini al giorno, equivalenti ad oltre 4.000 colli prelevati.

Con l'insediamento dell'attività nella sede di Borso del Grappa, l'azienda assume definitivamente una connotazione di tipo industriale. Emergono chiaramente i punti di forza dell'azienda:

1) QUALITA' DEL PRODOTTO: le scatole sono un vero e proprio oggetto di design, dalla forma elegante e dal gusto indiscusso. L'esperienza maturata, tecnologie e macchinari di ultima generazione progettati ad hoc per l'azienda, l'estro creativo suggeriscono nuove sagome, nuove finiture, texture e colori. Peculiarità assoluta della produzione aziendale è la GOFFRATURA, particolare effetto a rilievo che rende le scatole uniche dal punto di vista tecnico e stilistico.

2) QUALITA' DELLE MATERIE PRIME: cartoncino, microonda, materiale trasparente di prima scelta sono lavorati singolarmente o sapientemente accoppiati in modo da soddisfare le più svariate esigenze tecniche. Giochi di spessori e diversi accostamenti di materiali assicurano ad ogni scatola una funzionalità diversa a seconda della sua dimensione o destinazione d'uso.

3) AMPIA GAMMA: l'azienda è in grado di produrre centinaia di migliaia di scatole, diverse per tipologia, materiali, forme, colori, dimensioni e finiture, in forza delle sue moderne linee produttive. L'universo delle scatole Scotton può essere catalogato in tre macro linee:

- la raffinata linea Florentina, per gli eventi in genere, quali matrimoni, battesimi, lauree ecc.;

- la linea imballaggio: in cartoncino teso o ondulato o trasparente (per la linea Natale, linea Pasticceria, Linea Bottiglie, linea Armadi);

- la linea personalizzata: i clienti più esigenti possono richiedere un prodotto fuori catalogo, con la stampa del proprio logo, scegliendo il tipo di stampa o goffratura.

4) PREZZO DEL PRODOTTO: il prezzo con cui la scatola è introdotta nel mercato è percepito come adeguato, in rapporto alla qualità e al gusto offerti.

5) IL SERVIZIO: l'ampia disponibilità dei magazzini consente lo stoccaggio di centinaia di migliaia di scatole, assicurando alla clientela la pronta consegna. Il capiente magazzino materie prime ospita un'enorme quantità di bobine e fogli di carta con cui soddisfare prontamente i programmi produttivi; il magazzino automatizzato, alto 23 metri e articolato in tre corridoi con una capienza di 11.400 pallet, è in grado con velocità e precisione di evadere gli ordini dei clienti in forma totalmente robotizzata.

6) CAPILLARE RETE DI VENDITA: la struttura di vendite Italia si avvale del contributo di circa una quarantina di agenti che promuovono le diverse linee aziendali servendosi prevalentemente del supporto di un ricco campionario (costantemente aggiornato) e dei cataloghi cartacei che annualmente vengono rinnovati.

La nuova sede di Borso suggella un percorso imprenditoriale in continua espansione: i fratelli Scotton non rinnegano l'origine e il carattere familiare della loro azienda, ma sono protesi ad una sua internazionalizzazione. Il notevole fatturato raggiunto ad oggi in Italia (il 65% circa) dove l'azienda è profondamente radicata, fa intravvedere la possibilità di un suo aumento mediante sviluppo di nuovi prodotti e mediante la penetrazione dei mercati stranieri. A tal fine, l'azienda si propone di potenziare la rete di vendita estera e definire nuovi accordi commerciali; punta inoltre a migliorare la propria presenza sui new media attraverso un attento mix di contenuti digitali autoprodotti e tecnologie informative di frontiera.

L'azienda può contare su un'ottima situazione patrimoniale e finanziaria: il conto economico presenta un trend dei ricavi costantemente ascendente; i costi variabili si mantengono costanti negli anni; i costi fissi crescono percentualmente in misura inferiore all'incremento annuo del fatturato; i costi finanziari sono sotto assoluto controllo. Lo stato patrimoniale riflette l'ottimo andamento economico di un'azienda con un indice di mezzi propri ingente rispetto al totale delle fonti (intorno al 70%). La rilevante massa di capitale aziendale è in grado di coprire i notevoli investimenti in corso e programmati: in immobili, macchinari e nel magazzino prodotti finiti. I debiti a medio lungo termine sono praticamente inesistenti.

Nel corso degli anni, l'azienda ha adibito a proprio magazzino i seguenti immobili:

-oltre ai già citati magazzini di san Zenone (la sede di origine), di Romano d'Ezzelino (la seconda sede), e l'attuale sede di Via Vallina Orticella n. 1 a Borso del Grappa, si contano:

-il magazzino di Bassano del Grappa (presso cui è in affitto) di proprietà della Cartai Bassanesi Spa con socio unico, società di cui la Scotton è proprietaria al 100% e che si occupa di commercio di prodotti cartotecnici in genere e affini, imballaggi, articoli da regalo e oggettistica.

-l'immobile di Crespano del Grappa acquistato nel 2003;

-il nuovo immobile in Via Vallina Orticella n. 50 a Borso del Grappa, che si sviluppa su due piani per un'estensione complessiva di mq. 3.000.

Dal 2015 l'azienda ha adottato un modello etico organizzativo conforme al D. Lgs. 231/2001; nel 2017 l'azienda ha conseguito la certificazione FSC, primario standard globale a tutela e garanzia della compliance ambientale delle materie prime impiegate. Alla data odierna l'azienda si avvale del contributo di 120 lavoratori, contribuendo in modo positivo sui dati occupazionali locali.

OBIETTIVI PER IL FUTURO: l'azienda punta ad introdurre e sviluppare nuove linee di prodotto all'interno della propria gamma e ad espandersi in nuovi mercati, soprattutto internazionali. A tal fine, punta ad ampliare gli attuali spazi produttivi, di stoccaggio e commerciali che per motivi di funzionalità ed ottimizzazione di tempi, costi e metodi è opportuno siano unificati alla sede di Borso del Grappa, in modo da poter sfruttare le possibili economie di scala, incrementare la flessibilità dei produttiva e sostenere i processi di autonomazione industriale avviati nel corso degli anni. Questa scelta è in linea con la ferma e storica volontà dei fratelli Scotton di realizzare un prodotto totalmente Made in Italy, contrariamente alla tendenza principe nello scenario economico internazionale che vede nella delocalizzazione dei processi produttivi un elemento primario e, ormai tradizionalmente, ricorrente.

Il nuovo stabilimento di Borso del Grappa (TV), pensato e progettato per favorire e rendere economicamente sostenibile questa scelta aziendale, sarà realizzato in linea con i più alti standard architettonici e tecnologici, così da rispecchiare con coerenza l'immagine aziendale e agevolare l'inserimento di linee produttive caratterizzate da elevati livelli di innovazione qualitativa e processuale. L'importante flessibilità garantita dalle soluzioni in progetto, unitamente ai volumi produttivi dalle stesse permesse, necessitano di spazi coerenti sia in termini di material handling che di messa a terra degli impianti. Il layout preparato, oltre a considerare aspetti imprescindibili quale la conformazione del terreno e l'inserimento paesaggistico dell'intera struttura, cerca di garantire con opportuna coerenza i vincoli tecnici posti dalle soluzioni in fase di sviluppo e che prevedono, tra le varie specifiche, la necessità di avere spazi a terra caratterizzati da portate adeguate e lunghezze conformi (per taluni impianti, ad esempio, è richiesta uno spazio rettilineo di almeno 120mt).

L'unificazione di uffici, show room, area R&S, produzione e stoccaggio in un'unica area industriale è inoltre coerente con le scelte ecosostenibili dell'azienda, che puntano a ridurre al minimo gli spostamenti su gomma ai fini dei collegamenti tra i diversi stabilimenti di proprietà. Sempre nel rispetto dell'ambiente e delle tradizioni, inoltre, l'azienda continua a eleggere il cartone, materiale riciclabile ad impatto ambientale zero, materia prima cardine per la realizzazione dei propri prodotti. In un'ottica di miglioramento delle potenzialità e di avvaloramento dell'attuale area artigianale in cui si inserisce lo stabile di Borso del Grappa, l'azienda ha condiviso con l'amministrazione comunale un progetto che potrebbe influire positivamente sulla viabilità della zona, impegnandosi direttamente a progettare e costruire una rotonda allo sbocco di Via Vallina Orticella con Via Molinetto, strada estremamente traffica a causa della presenza di numerose attività

3) – Indicazione degli interventi in progetto (Fasi e/o UMI)

Il presente progetto non si limita al solo ampliamento dell'edificio esistente ma ad una complessità di interventi che si possono così elencare:

intervento	Fase **A1**	Ampliamento edificio produttivo esistente.
intervento	Fase **A2**	Localizzazione degli standard urbanistici generati dall'intervento A1.
intervento	Fase **B**	Realizzazione di una rotatoria sulla strada provinciale n. 26 nell'intersezione fra via Molinetto – via Cao di Rusola – via Vallina Orticella.
intervento	Fase **C1**	Sdemanializzazione di un tratto di strada comunale e successiva realizzazione di viabilità alternativa (vedi intervento C2).
intervento	Fase **C2**	Realizzazione di una strada comunale mediante l'allargamento dell'esistente percorso ciclopedonale esistente.

LO STATO DI FATTO

*Intervento **Fase A1** – Ampliamento (UMI)*

L'area oggetto di intervento è ubicata a nord dell'attuale edificio produttivo sede della Società SCOTTON S.P.A.

Trattasi di un'area non coltivata che presenta un discreto dislivello da nord a sud, come evidenziato negli elaborati grafici allegati, e si pone in continuità con la vasta area produttiva oggi completamente edificata ubicata a ponente.

L'area in oggetto si configura come un appezzamento di terreno perimetrato da limiti fisici, naturali ed artificiali; è accessibile dalla strada comunale di via Vallina Orticella, che

costituisce anche la viabilità principale della zona artigianale esistente, e da una strada comunale non asfaltata denominata strada vicinale del Molinetto.

L'area confina:

- ***a nord** con la strada provinciale n. 26 – Via Molinetto – classificata di categoria "F"*
- ***ad est** e parte del lato sud con la roggia "Valle dei Rori"*
- ***ad ovest** con la strada comunale di via Vallina Orticella*
- ***a sud** con la strada vicinale del Molinetto*

All'interno dell'area oggetto di edificazione è presente una linea elettrica aerea ed un traliccio di sostegno che intersecano nel senso nord-sud l'area di proprietà. Si prevede lo spostamento di tale linea aerea e del relativo traliccio mediante la realizzazione di una linea interrata.

*Intervento **Fase A2** – standard urbanistici per ampliamento (UMI1)*

A sud della struttura ricettiva in corso di ultimazione, la ditta richiedente risulta proprietaria di un'area inedificata. Con una leggera pendenza da nord a sud confina:

- ***ad est e sud** con la roggia "Valle dei Rori"*
- ***a nord** con la struttura ricettiva di quartiere e con via Vallina Orticella*
- ***ad ovest** con l'area di pertinenza di un edificio produttivo*

In quest'area verrà ubicata la superficie a standard primario dell'intervento A1

*Intervento **Fase B** – Rotatoria (UMI 2)*

Il sedime della rotatoria prevista in progetto ricade nell'intersezione fra le vie Molinetto – Cao di Rusola – Vallina Orticella.

Parte del sedime interesserà, oltre alle aree di proprietà provinciale o comunale, l'area di proprietà della richiedente per una superficie di circa 780 mq.

*Intervento **Fase C1** - sdemanializzazione tratto di strada comunale (UMI 3)*

Fra il confine nord dello stabilimento produttivo esistente ed il confine sud dell'area di proprietà oggetto di ampliamento è ubicata la strada secondaria a fondo ghiaioso denominata strada vicinale del Molinetto.

Tale viabilità serviva i lotti coltivati posti a nord, oggi di proprietà della ditta SCOTTON Spa.

Venendo a perdere la sua funzione originaria, è stata presentata una richiesta per l'avvio della procedura di sdemanializzazione, che permette all'amministrazione di poter

alienare questa proprietà attualmente del demanio, alla quale seguirà una richiesta di acquisizione del sedime della strada da parte della ditta richiedente.

*Intervento **Fase C2** - realizzazione viabilità alternativa (UMI3)*

Ad est dello stabilimento produttivo SCOTTON, sull'argine ovest della roggia Valle dei Rori, esiste un percorso ciclopedonale su area comunale con fondo in ghiaino che collega via Vecchia del Molinetto con Via Vallina Orticella a sud.

4) – Identificazione Catastale

L'area interessata alla costruzione del fabbricato in oggetto è così identificata in Catasto:

*Comune di **Borso del Grappa** (TREVISO) –*

*Sezione **Unica***	*Sezione **Unica***
*Foglio **26°***	*Foglio **23°***
*Mappale n**: 181 - 1471 – 1273***	*Mappali n**: 536 – 537 – 538 – 648 – 650 668 - 589***

Superficie dell'area in proprietà *mq.* ***17.788***

5) - Normativa

L'area interessata dal progetto di ampliamento del fabbricato produttivo esistente interessa due distinte Z.T.O. all'interno del Piano degli Interventi del comune di Borso del Grappa e più precisamente:

***D2/1** Zone destinate a servizi per la viabilità*	*per i mappali 648 e 650*
***E** Zone agricole*	*per i rimanenti mappali*

*Per quanto riguarda la zona **D2** il PAT ed il PI all'art. 52 delle N.T.O. del Comune di Borso del Grappa prevede quanto segue:*

Art. 52 – Zone destinate a servizi per la viabilità D 2

Sono parti del territorio destinate a servizi alla viabilità.

Destinazioni d'uso: vendita e deposito di carburanti e attività connesse (autolavaggio,

gommista, autofficina, ecc.), aree attrezzate per la sosta ed il parcheggio.

Modo di intervento: il P.I. si attua attraverso U.M.I..

Parametri urbanistici:

Q = rapporto di copertura = 0,20 mq/mq con un massimo di 500 mq;

H = altezza massima = 5,00 ml salvo documentate esigenze che implichino spazi tecnici di altezza maggiore;

Ds = Distanza dalle strade = 25,00 ml dalla Strada Provinciale n.26;

Distanza minima dalle strade = 10 ml dalle strade provinciali e 5 ml da quelle comunali e vicinali

Parcheggi = minimo 50% dell'U.M.I.

E' obbligatoria la realizzazione di un sottopasso sulla Strada Provinciale n. 26 per il collegamento ciclo-pedonale, qualora il parcheggio venga realizzato a sud della Strada Provinciale n.26.

*Per le zone **E** l'art. 61 delle N.T.O. del Comune di Borso del Grappa prevede quanto segue:*

Art. 61 - Z.T.O. di tipo E : Zone agricole - Disciplina generale

1. La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli. La tutela e l'edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178/2004 e s.m.i. nonchè dalle presenti norme in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 34 e 35 delle Norme Tecniche del P.A.T..

6) – Dati di Piano

i dati di piano sono i seguenti:

SUPERFICIE CATASTALE DI PROPRIETA' AREA A NORD

A destinazione **Agricola**	
Foglio **23** mappale **536**	**2.039 mq**
Foglio **23** mappale **537**	**4.100 mq**
Foglio **23** mappale **538**	**4.456 mq**
Foglio **26** mappale **181**	**2.492 mq**
TOTALE AREA IN ZONA AGRICOLA	**13.087 mq**
A destinazione **D2/1**	
Foglio **23** mappale **648**	**2.240 mq**
Foglio **23** mappale **650**	**2.461 mq**
TOTALE AREA IN ZONA D2/1	**4.701 mq**
TOTALE COMPLESSIVO	**17.788 mq**

SEDIME ROTATORIA IN PROPRIETA'	**780 mq**

SUPERFICIE FONDIARIA (escluso sedime rotatoria)	**17.008 mq**

DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
Art. 26 – N.T.O. Insediamenti industriali e artigianali

STANDARD **PRIMARIO** 5% della S.F. Minimo	**850 mq**
STANDARD **SECONDARIO** 5% della S.F. Minimo	**850 mq**

PARCHEGGI PRIVATI
Art. 29 – N.T.O.

PARCHEGGI PRIVATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	**15 mq/100 mq di S. Utile**

SUPERFICIE DA CEDERE PER ALLARGAMENTO PISTA CICLOPEDONALE (intervento C2)	**155 mq**

7) – Dati di Progetto

I dati di progetto dell'intervento di ampliamento sono i seguenti:

SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO

EDIFICIO PRINCIPALE	**8.244 mq**
ZONA RACCOLTA SCARTI	**179 mq**
TOTALE SUPERFICIE COPERTA	**8.423 mq**

SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO

PIANO TERRA	**8.085 mq**
PIANO MEZZANO	**394 mq**
PIANO PRIMO	**4.598 mq**
TOTALE SUPERFICIE UTILE	**13.077 mq**

DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO *Art. 26 – N.T.O. Insediamenti industriali e artigianali*

STANDARD **PRIMARIO** 5% della S.F. Minimo	**858 mq**	> 850 mq di sup. minima (intervento A2)
STANDARD **SECONDARIO** 5% della S.F. Minimo	**0 mq**	**850 mq di Standard secondario da monetizzare**

PARCHEGGI PRIVATI *Art. 29 – N.T.O.*

PARCHEGGI PRIVATI MINIMI 15 mq/100 mq di S.U.	**1.962 mq**
PARCHEGGI PRIVATI IN PROGETTO	**1.964 mq**

IL PROGETTO

*Intervento **Fase A1** – ampliamento (UMI1)*

Il progetto prevede la costruzione di un edificio produttivo a nord dell'attuale stabilimento SCOTTON S.P.A. I due edifici saranno collegati da un tunnel interrato, indispensabile ai fini logistici dell'attività, e da un percorso aereo per il collegamento degli uffici ai nuovi reparti produttivi.

L'edificio progettato sarà composto da un unico corpo di fabbrica destinato alla produzione ed ai magazzini. Non è prevista la realizzazione di nuovi uffici preferendo l'utilizzazione di quelli già presenti nello stabilimento esistente.

L'accessibilità avverrà da via Vallina Orticella. Le sistemazioni esterne tengono conto delle necessità di movimentazione dei mezzi in arrivo e partenza.

Dal punto di ingresso si potrà accedere ad un piazzale superiore e, tramite una rampa carrabile, ad un piazzale inferiore.

Costeggiando il lato nord di potrà inoltre raggiungere un terzo piazzale ubicato ad est. I tre piazzali avranno una pavimentazione prevalentemente in asfalto.

Il nuovo fabbricato si svilupperà principalmente su due livelli più in piano ammezzato sul quale verranno ricavati gli spogliatoi, locali accessori ed un soppalco.

Piano terra:

Il piano terra dell'edificio, raggiungibile da una rampa carrabile posta ad ovest, presenta a nord un magazzino automatizzato, a sud est un magazzino non presidiato e per la rimanente superficie il laboratorio. La distribuzione dei locali è legata alla logistica di produzione. Nello specifico le materie prime (bobine di carta) vengono scaricate nel magazzino non presidiato e quindi utilizzate nella macchina ondulatrice che occupa buona parte del laboratorio. Tale macchinario, destinato alla realizzazione di cartone ondulato, viene gestito da un numero massimo di 3-4 addetti senza postazione fissa. I prodotti in uscita dalla macchina ondulatrice passano in altri reparti del laboratorio per ulteriori lavorazioni quindi pallettizzati e inseriti nel magazzino automatizzato o preparati per la spedizione.

Il laboratorio ed il magazzino non presidiato avranno un'altezza utile di 8,00 ml, il grande magazzino automatizzato a nord avrà una quota di pavimento inferiore di 4,50 m rispetto a quella del laboratorio ed un'altezza utile di circa 21 m.

L'ingresso del personale addetto è previsto a sud-ovest in una zona adibita ai servizi igienici e al collegamento verticale tramite scala e ascensore accessibile ai disabili con il piano ammezzato, dove sono ubicati gli spogliatoi, ed il piano primo.

Piano primo:

Il piano primo è destinato quasi interamente a laboratorio. Ad ovest è stata prevista una zona di carico scarico merci con relativo ufficio spedizioni e a sud ovest un locale aerato per la ricarica dei muletti.

L'altezza utile della parte centrale del laboratorio è prevista di 6,00 m mentre per la parte sud di 4,00 m.

Il laboratorio sarà dotato di finestrature alle pareti e shed in copertura nella parte centrale. Nella parte centrale, in adiacenza al magazzino automatizzato, verrà ricavata un'ampia apertura al fine di illuminare ed aerare il laboratorio del piano terra.

La conformazione altimetrica del terreno che presenta una discreta pendenza da nord a sud impone la realizzazione di pareti contro terra lungo i lati est ovest e nord.

E' pertanto prevista la realizzazione di un tunnel perimetrale con una duplice funzione;

- *isolare le pareti dal contatto con il terreno*
- *dotale il piano terra delle necessarie superfici illuminanti ed aeranti*

Il sistema costruttivo previsto, con la sola esclusione del magazzino automatizzato, sarà quello della prefabbricazione pesante in c.a.p. - pilastri, travi, solai alveolari, tegoli di copertura a shed, pannelli di tamponamento di prima facciata ecc.

Le pareti del magazzino automatizzato a quota inferiore alla quota terreno verranno

realizzate in opera mentre i tamponamenti superiori a tale quota e la copertura, saranno sostenuti dalla struttura stessa delle scaffalature autoportanti.

I locali accessori interni, i vani scale ed ascensore e montacarichi verranno realizzati in opera.

L'illuminazione e l'aerazione naturale sarà assicurata da finestre a shed e a parete, fisse ed apribili, in quantità non inferiore a quella prevista dalla vigente normativa.

La dotazione di un adeguato impianto di climatizzazione e condizionamento interno oltre a quello di riscaldamento centralizzato garantisce una maggiore qualità degli ambienti di lavoro e ricambi d'aria ideali anche in condizioni atmosferiche critiche.

L'immobile sarà dotato di allacciamento alla pubblica fognatura per le acque reflue assimilabili al civile.

Lo smaltimento delle acque meteoriche sarà diviso tra acque provenienti dalla copertura e acque provenienti dai piazzali come previsto nell'allegato studio di compatibilità idraulica.

Per quanto riguarda i prospetti l'edificio sarà caratterizzato per i fronti est sud ed ovest da tamponamenti in pannelli in cls coibentati la cui finitura della parte a vista sarà in rilievo mediante l'utilizzo di uno stampo a matrice. La tinteggiatura finale sarà con colori tenui in coerenza con l'edificio esistente.

Per quanto riguarda il prospetto sud, l'unico che si sviluppa su due livelli fuori terra, la fascia inferiore sarà realizzata in cls in opera con tinteggiatura anche in questo caso coerente con lo stabilimento esistente. Su tale fascia verranno ricavati portoni, finestrature ed uscite di sicurezza. Nella parte alta un serramento a nastro "collega" la muratura in cls con i pannelli di rivestimento del piano primo. Il serramento sarà dotato di elementi frangisole al fine di evitare fenomeni di abbagliamento, si precisa che nel calcolo della superficie finestrata ed aerante è stato tenuto conto di un abbattimento delle superfici del 20% per la presenza di tali elementi.

Il prospetto nord e parte dei prospetti est ed ovest, in corrispondenza del magazzino automatizzato, sarà caratterizzato da una parte inferiore in cls, mitigata da una siepe sempreverde, e da sovrastanti pannelli metallici sandwich coibentati. Anche in questo caso potrà essere utilizzato il medesimo materiale dell'edificio esistente o in alternativa prodotti più performanti.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Sistemazione esterni e delle aree scoperte:

Particolare attenzione e cura è stata posta alle sistemazioni degli spazi esterni scoperti ed alla mitigazione ambientale quale compensazione tra la trasformazione delle attuali aree prative esistenti e quelle interessate al sedime del nuovo edificio, della rotatoria e degli spazi per la movimentazione di mezzi e zone di carico e scarico.

Oltre alle tradizionali aree verdi confermate e seminate a verde intensivo sono state identificate e proposte essenze arboree ed arbustive per la rigenerazione del paesaggio pedemontano e la mitigazione degli interventi edilizi in ampliamento al fabbricato produttivo esistente , soprattutto quello destinato a magazzino meccanizzato posto a nord dell'intero complesso e parallelo alla strada provinciale di via Molinetto.

Per questo si prevede di porre in opera una siepe sempreverde di tasso potato in forma geometrica ad una distanza di circa 1,50 ml dal rivestimento del magazzino e di altezza variabile come indicato nelle tavole di progetto.

Sempre nelle tavole di progetto dedicate alle sistemazioni esterne ed alla mitigazione ambientale sono state indicate le essenze arboree (piante autoctone ed

arbustive sempreverdi e/o spoglianti) poste in una precisa posizione lungo tutta la strada provinciale di via Molinetto, lungo il corso d'acqua della Valle dei Rori ed in alcune aree a verde interno quali ad esempio: celtis australis, parrotia persica, zelkova serrata, acero campestre, carpinus betulus, frassino, ostrya carpini foglia, quercus robur, osmanthus aquifolium, photina red robin, trachelospermum "angustifolium", lonicera nitida maygru.

I piazzali interni per le operazioni carico e scarico e le strade sempre interne di collegamento utilizzate di mezzi di trasporto di grandi dimensioni saranno pavimentate per motivi di resistenza e durata nel tempo in asfalto, mentre una parte dei parcheggi privati sarà realizzata con piani strutturali in pvc ricoperti di tappeto verde irrigato come già sperimentato nell'attuale edificio produttivo in funzione da circa dieci anni.

Come anticipato nel capitolo "stato di fatto" si prevede lo spostamento della linea elettrica aerea esistente che attraversa l'area di proprietà e del relativo traliccio. A seguito di incontri con l'ente gestore (ENEL) è stato individuato un percorso alternativo interrato che verrà realizzato prima della dismissione della linea aerea.

*Intervento **Fase A2** - standard urbanistici per ampliamento (UMI1)*

A sud della struttura ricettiva in corso di ultimazione è prevista la realizzazione dello standard primario generato dall'intervento A1.

Trattasi di un'area a parcheggio ad uso pubblico che una volta ultimata sarà a disposizione della zona industriale e della già citata struttura ricettiva.

Percorrendo in direzione sud via Vallina Orticella si accederà direttamente all'area. Nello specifico le opere da realizzare saranno le seguenti:

- *realizzazione di un tratto di marciapiede in continuazione con l'esistente;*
- *realizzazione di 28 posti auto con pavimentazione in masselli di calcestruzzo autobloccanti drenanti della stressa tipologia di quelli esistenti lungo via Vallina Orticella;*
- *realizzazione di 12 posti moto e cicli;*
- *realizzazione della viabilità interna a senso unico con pavimentazione in asfalto;*
- *Realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione;*
- *Realizzazione impianto di raccolta e smaltimento acque meteoriche.*

Ai sensi della Legge 12/89, D.M. 236/89 e s.m.i. è stato previsto un posto auto per disabili nelle immediate vicinanze del marciapiede.

*Intervento **Fase B** – rotatoria (UMI 2)*

Nel contesto del proprio programma di sviluppo 2018 – 2025 la società SCOTTON SPA ha individuato come strategico la necessità di ampliare il sito produttivo prevedendo la realizzazione di un nuovo stabilimento nelle aree immediatamente adiacenti alla propria sede sita in Via Vallina Orticella.

Nel corso degli incontri intercorsi con l'Amministrazione Comunale dei Borso del Grappa (TV) per la pianificazione e la valutazione della proposta, si sono valutati gli effetti che tale nuova edificazione avrebbe generato nel contesto territoriale circostante, con particolare riferimento ai prevedibili aumenti del traffico veicolare.

In tal senso si è convenuto che la criticità rappresentata dall'intersezione tra Via Molinetto - Strada Provinciale n. 26 - e la laterale a sud Via Vallina Orticella e a nord Via Fabbian, attualmente gestita da una classica intersezione a raso disassata, se adeguatamente riorganizzata avrebbe potuto diventare un importante elemento di riqualificazione viabilistica-ambientale, di miglioramento della sicurezza stradale e di regolazione dei flussi circolatori.

Peraltro da tempo l'Amministrazione Comunale aveva posto l'attenzione sull'incrocio stradale, reso oltremodo critico per l'affaccio di importanti attività produttive e commerciali (lo stabilimento della "Fisher & Paykel", il negozio/esposizione della "Arredamenti Legno Casa", il supermercato "Eurospin") i cui accessi sono posti nell'ambito dell'intersezione, e aveva valutato di concerto con la Provincia di Treviso, ente superiore proprietario della strada principale, possibili soluzioni migliorative.

Coniugando le diverse esigenze della Società proponente un progetto di importante sviluppo produttivo, dell'Amministrazione Comunale rivolte da un lato alla messa in sicurezza dell'attuale incrocio e dall'altro al sostegno alle possibili iniziative di valorizzazione dell'area industriale-artigianale contermine, della Provincia di Treviso nel miglioramento della viabilità stradale, si è individuato nella radicale trasformazione dell'incrocio da intersezione a rotatoria l'elemento di sintesi e di risposta alle diverse, ma complementari attese.

A seguito di un approfondito rilievo dello stato dei luoghi e di valutazione delle interferenze esistenti e prevedibili, ponendo particolare attenzione al non creare modifiche significative o che potessero cagionare danni e limitazioni agli immobili di proprietà di altre ditte insistenti sull'area oggetto dell'intervento, sia in termini strutturali che funzionali, si è giunti alla definizione di un progetto che prevede l'inserimento di una rotatoria conforme alle normative vigenti, in particolar modo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" di cui al D.M. 19 aprile 2006 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 170 del 24/07/2006 in attuazione dell'art. 13 del D.L.vo 30 aprile 1992 n. 285 e ss.mm.ii. e alle indicazioni degli uffici competenti della Provincia di Treviso.

Il progetto, prevede la costruzione di una rotatoria "compatta" avente diametro esterno pari a metri 36,00 e isola centrale di diametro metri 16.

Contestualmente alla rotatoria saranno riqualificati tutti le strutture e gli impianti tecnologici connessi alla viabilità, quali i marciapiedi, le piste ciclabili, gli attraversamenti pedonali, la rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche ed in particolar modo, l'impianto di illuminazione stradale.

*Intervento **Fase C1** - sdemanializzazione tratto di strada comunale (UMI 3)*

La possibilità di acquisire il tratto di strada comunale che oggi separa lo stabilimento esistente dall'area a nord è condizione indispensabile per il collegamento funzionale fra edificio esistente e ampliamento.

Ciò premesso in data 17 maggio 2018 è stata presentata al comune di Borso del Grappa una richiesta di sdemanializzazione del tratto di strada meglio evidenziato nella tavola A-04 allegata.

Una volta acquisita, tale area farà parte del complesso produttivo SCOTTON S.P.A.

Si ritiene comunque opportuno precisare quanto segue:

- *l'area sarà destinata a piazzale e scivolo di accesso e non verrà pertanto interessata da costruzioni fuori terra*
- *verranno mantenuti i sottoservizi e le servitù esistenti*

*Intervento **Fase C2** - realizzazione viabilità alternativa (UMI 3)*

Prima l'acquisizione della strada al punto C1 la società SCOTTON S.p.A. si impegna ad allargare l'attuale percorso ciclopedonale esistente sull'argine ovest della roggia Valle dei Rori al fine di renderlo carrabile e favorire i residenti interni al borgo di poter accedere facilmente alla zona Ecologica del Comune oltre alla struttura ricettiva a servizio della collettività in fase di ultimazione ed apertura al pubblico.

Le opere consisteranno nell'ampliare verso ovest l'attuale percorso ciclopedonale portandolo ad una larghezza utile minima di 300 cm.

Questo allargamento, per la parte prospiciente l'edificio produttivo esistente, avverrà su area di proprietà della ditta richiedente per una superficie di circa 155 mq che verrà poi ceduta al comune a parziale permuta del tratto di strada da sdemanializzare.

Per la parte a sud si interverrà su aree già di proprietà demaniale e, oltre allargamento della sede, verrà realizzato un innesto su via Vallina Orticella.

San Zenone degli Ezzelini, lì 26 luglio 2018

architetto
Valentino Ivano SeBELLIN

SeIV GROUP Stp