

# Comune di Villanova di Camposampiero

Provincia di Padova

---

## Ampliamento perimetro attività artigianale

### Committenza

Autofficina Caccin Denis  
Poli Romina

### Progettista

Martignon geom. Marino

---

Progettazione architettonica autorizzativa

Relazione paesaggistica, agg.to 1

## **Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (12 dicembre 2005)**

Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, nr. 42.

G.U. nr. 25 del 31 gennaio 2006.

### **PREMESSA**

L'intervento oggetto della presente relazione è stato richiesto dai Signori:

- **CACCIN DENIS** nato a Padova (PD) il 13/07/1973, residente a Villanova di Camposampiero (PD), in via Piovega nord n. 1890; c.f. CCC DNS 73L13 G224D, quale legale rappresentante dell'**AUTOFFICINA CACCIN DENIS** con sede legale a Villanova di Camposampiero (PD), in via Caltana n. 244/a - P. Iva 04112840287.
- **POLI ROMINA** nata a Camposampiero (PD) il 09/07/1974, residente in via Piovega Nord, n. 1890; c.f. PLO RMN 74L49 B563U.

per l'intervento sito nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD), in via Caltana, censito al N.C.T.R. del Comune di Villanova di Camposampiero (PD) al Foglio 14 Mappali 798-803-805-801-802-442, N.C.E.U. Foglio 14 Mappale 442 sub. 5.

Tale relazione è prevista per la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi art. 146 del D.L.G.S. nr. 42/2004, (ed in seguito all'adozione del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**, con delibera di Consiglio Provinciale nr. 25 del 05 aprile 2004, per quanto disposto all'art. 26 lettera C).

### **Finalità della Relazione Paesaggistica**

La seguente relazione paesaggistica è realizzata in conformità all'art. 146 e 159 del Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, nr. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio", G.U. nr. 45 del 24 febbraio 2004, S.O. nr. 28.

### **Inquadramento territoriale**

I lotti si trovano in via Caltana, nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD), identificato catastalmente N.C.T.R. del Comune di Villanova di Camposampiero (PD) al Foglio 14 Mappali 798-803-805-801-802-442, N.C.E.U. Foglio 14 Mappale 442 sub. 5.

L'area di progetto in questione è situata nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD). Tale zona si trova nella centuria delimitata a nord da via Caltana, a sud da via Cognaro, a ovest da via Cimitero e a est da via Cornara; urbanisticamente individuata nel Piano Regolatore Generale in Z.T.O. Residenziale C1.1 e Sottozona E2.

L'area d'intervento è inoltre interessata dalla presenza di vincolo disciplinata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che al Capo IV, art.26 recita:

*“Tutela e valorizzazione dei Beni Architettonici ed Ambientali”*

*“Sistemi tematici di valorizzazione dei beni culturali finalizzati a promuovere l'attività turistica culturale ed ambientale e le attività del tempo libero”*

Alla lettera A si trova la regolamentazione del vincolo definito agro centuriato:

*“ Il Piano recepisce l'individuazione degli antichi tracciati visibili o latenti di strade romane, come indicati e normati dall'art. 28 del P.T.R.C.”*

La necessità di acquisire l'autorizzazione ambientale trae origine dalla presenza dell'intervento di progetto entro le aree interessate dalla presenza dell'Agro centuriato.

## **RIFERIMENTI NORMATIVI**

### **Immobili di notevole interesse pubblico**

In conformità al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, nr. 42 art. 136 – 141- 157, la zona in oggetto non è interessata da alcuna forma di tutela degli immobili.

### **Aree di tutelate per legge**

In conformità al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, nr. 42 art. 142 la zona in oggetto non è vicina ad alcun elemento quale terreno, fiume o parco la cui difesa necessiti un'area di tutela entro un determinato raggio di distanza.

## **TRACCIATI INSEDIATIVI STORICI**

Il paesaggio in oggetto è fortemente caratterizzato dalla presenza della sistemazione tipica dell'agro centuriato. Questo in termini viari si traduce nella presenza sul territorio, di un grigliato di strade di origine romana, molte delle quali ancora su sedime originale. In pratica l'intero sistema viario di questa porzione di territorio dell'alta padovana, è di origine storica.

## **MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI.**

Nel territorio dell'alta padovana, il paesaggio è fortemente condizionato dalla presenza dell'agro centuriato, che consiste nella sistemazione, delle varie zone, in “centurie”: aree quadrate con lato pari a 710 m. circa, risultanti dalla parcellizzazione del territorio mediante tracciati viari paralleli ai due fondamentali e fondatori del territorio oggetto di “centuriazione”, che erano il “cardo” e “decumano” principali. Le “centurie” ottenute erano poi suddivise al loro interno mediante capezzagne nel senso longitudinale da nord a sud, così da ottenere la sistemazione detta a “cavino”.

L'area oggetto d'intervento rappresenta pienamente questa situazione.

## **L'AREA DI PROGETTO**

L'area nella quale s'inserisce il progetto edilizio si trova nel Comune di Villanova di Camposampiero.

Il lotto di progetto in questione si trova a est della centuria delimitata a nord con via Caltana, a sud con lotti di altra proprietà, est ed ovest con fabbricati di altre ditte.

I lotti corrispondono al concetto della parcellizzazione e sono orientati secondo l'asse nord-sud parallelamente al tracciato della sede viaria che corre da nord a sud del comune.

Il terreno di progetto è attualmente interessato da un fabbricato artigianale; sui lotti confinanti sono presenti pochi edifici destinati a uso residenziale e lotti destinati alle colture agrarie.

Il contesto paesaggistico adiacente all'area di progetto è il tipico paesaggio agricolo di pianura con i fondi che si dispongono in maniera ortogonale rispetto ai tracciati viari e con l'edificato disposto lungo gli stessi. L'edificato immediatamente vicino l'area di progetto è attestato prevalentemente sul fronte viario e va poi intensificandosi verso il vicino centro abitato di Villanova di Camposampiero (PD).

## **CARATTERI TIPOLOGICI DEL PROGETTO**

Con la presente previsione di progetto si intende modificare il perimetro dell'attività artigianale, sede della ditta "Autofficina Caccin Denis", consentendo una migliore gestione degli spazi esterni pertinenti all'attività stessa realizzando una grande area a parcheggio a sud del fabbricato artigianale esistente.

L'autofficina sorge su area classificata dal P.R.G. come zona "Residenziale C1.1", ha accesso da nord da via Caltana e confina a sud con area "Agricola E2". L'intervento in oggetto viene realizzato in variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi all'articolo 8 del D.P.R. 160/2010 e ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 55/2012.

Attualmente la superficie di pertinenza dell'attività artigianale coincide con il confine di proprietà della ditta SELMABIPIEMME LEASING s.p.a. e avente una estensione pari a 1.650,69 mq. Nella configurazione di progetto il perimetro dell'attività artigianale andrà ad includere l'area a sud del fabbricato esistente, attualmente area agricola, di proprietà della sig.ra Poli Romina, fino al limite della recinzione già esistente a sud. Al computo dell'area richiesta viene sottratta la servitù di passaggio esistente presente sui mappali 798, 803, 805 e 802. La superficie di pertinenza dell'attività artigianale nella configurazione di progetto sarà pari a circa 2.097,00 mq.

Le uniche opere previste dal presente progetto riguardano solamente l'area di proprietà della sig.ra Poli Romina, mentre il fabbricato artigianale esistente e relative aree esterne di proprietà della ditta SELMABIPIEMME LEASING s.p.a. non subiranno modifiche.

Nella nuova area pertinenziale all'attività artigianale, di proprietà della sig.ra Poli Romina, sarà realizzato un parcheggio, con pavimentazione superficiale in ghiaio, per gli autoveicoli lasciati in custodia all'officina per le riparazioni e manutenzioni necessarie.

Eventuali veicoli aventi perdite di liquidi e/o oli verranno posizionati all'interno del fabbricato artigianale esistente e al di sotto degli stessi verrà posto un dispositivo mobile di raccolta degli eventuali liquidi e/o oli da smaltire secondo normativa.

A schermatura dell'attività artigianale e della nuova area a parcheggio, al fine di suddividere maggiormente l'area agricola a sud dall'area artigianale a nord, sono state previste nuove alberature, di essenze arboree e arbustive autoctone (frassino, platano, robinia e ligustro), disposte ove possibile in doppio filare.

Viene prevista la realizzazione, lungo il lato ovest della proprietà della sig.ra Poli Romina, di una recinzione in pali di legno e rete metallica plastificata di colore verde, con altezza pari a 1,50 metri, in prosecuzione con quella già esistente lungo i lati est e sud. Viene inoltre prevista la realizzazione di un accesso carraio alla nuova area a parcheggio, posto lungo il lato est, in prossimità di quello già esistente sulla proprietà della ditta SELMABIPIEMME LEASING s.p.a. e avente le stesse caratteristiche costruttive: pilastri in c.a. 40x40 cm e cancello scorrevole in ferro color grigio graffite.

Si precisa che non è prevista l'installazione di impianti di illuminazione esterna e/o rilevamento di presenze / antintrusione.

Le superfici a parcheggio e a verde di progetto sono state dimensionate nel rispetto dell'art. 9 e 19 delle N.T.A. e quindi in quantità tale da soddisfare le rispettive superfici minime.

Dal punto di vista della compatibilità idraulica, come meglio precisato nelle calcolazioni riportate nella relazione di calcolo idrologico idraulico e nella tavola n. 2, per compensare l'impermeabilizzazione dell'area esterna di della sig.ra Poli Romina, dovuta alla realizzazione della nuova area a parcheggio, si prevede la realizzazione di un vaso interrato costituito da un collettore in CLS con diametro 800 mm e laminazione finale per l'immissione nello scolo esistente lungo il lato ovest del lotto di proprietà.

La rete di scarico delle acque bianche e nere del fabbricato artigianale esistente non subirà modifiche rispetto a quanto già autorizzato.

## **ELEMENTI DI MITIGAZIONE O OPERE DI COMPENSAZIONE**

L'area oggetto d'intervento ricade in una zona caratterizzata fin dai tempi più remoti, da una forte antropizzazione. Infatti, il paesaggio è stato fortemente trasformato rispetto alle sue originarie fattezze, per ottenere una sistemazione agraria ordinata ed efficiente. Questa sistemazione si è bene conservata fino ai giorni nostri, questo significa che la maggior parte degli interventi volti alla trasformazione e alla realizzazione di nuova edificazione dai tempi remoti a oggi non ha intaccato un sistema che si è dimostrato funzionare bene anche per i posteri. E' infatti indicativo che tale sistema sia giunto sino a noi anche in tempi in cui non si parlava di tutela paesaggistica. Con questo, si vuole chiarire che questo intervento, come la totalità di quelli che l'hanno preceduto e lo succederanno, rispetta proprio quella che è l'essenza del territorio, cioè si sviluppa sui lotti che si attestano sui tracciati viari esistenti, senza alterare la natura e la forma delle centurie che è quello

che oggi viene preservato dal P.T.C.P., l'intervento non alterando la caratteristica peculiare di questi luoghi non ne compromette l'esistenza e la percezione, di conseguenza non si ravvisano particolari necessità di mitigazione.

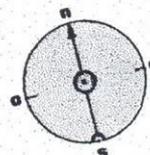
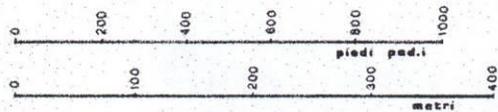
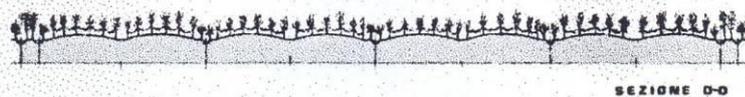
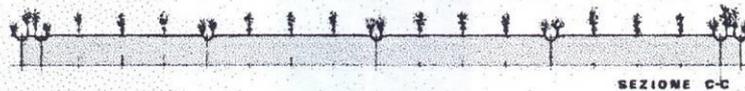
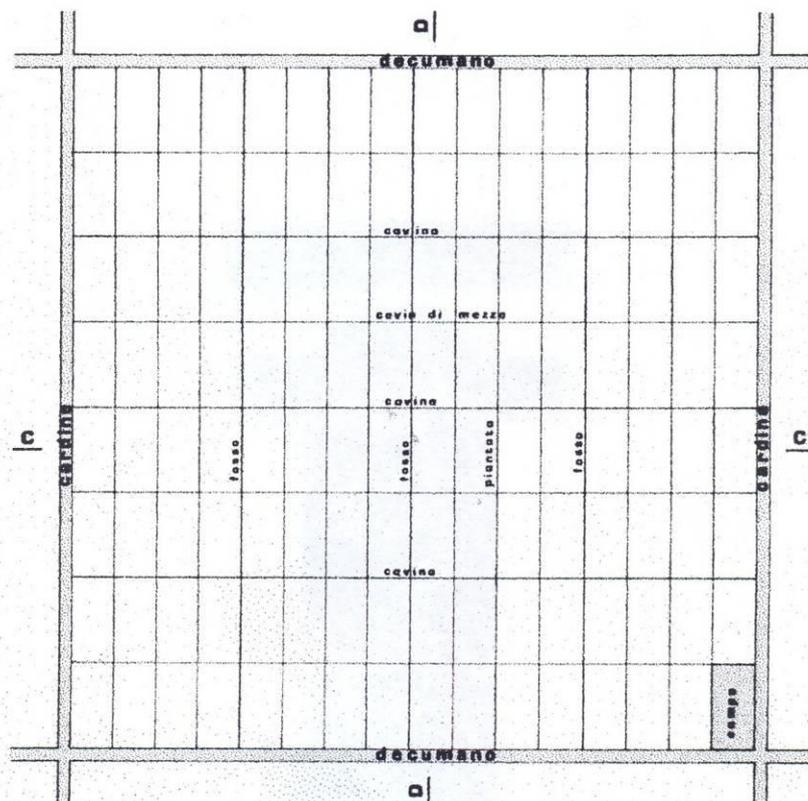
## **CONCLUSIONI ED EFFETTI DELLE OPERE**

Il progetto s'inserisce nel territorio conformemente all'esistente residenziale, non si diversifica cioè per forme del costruito innovative, ma si presenta in linea con il tradizionale linguaggio architettonico agrario ampiamente diffuso nella zona. Le altezze dei diversi corpi di fabbrica si attestano sull'ordine dell'esistente inserendosi armoniosamente con il restante costruito. L'ampliamento del fabbricato, identificato nel sottotetto dell'immobile in senso longitudinale, avviene senza alterare la percezione dell'agro centuriato, che sviluppandosi come una griglia di circa 710 m di lato su un territorio pianeggiante, è percepita principalmente mediante coni prospettici stradali di rilevante profondità e all'intersezione degli stessi che si presenta ortogonale, come una croce sul terreno. È evidente come l'inserimento dell'ampliamento di progetto non alteri la natura intrinseca dell'agro centuriato e di conseguenza la percezione dei luoghi che lo caratterizzano.

Il Tecnico.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PAESAGGISTICA

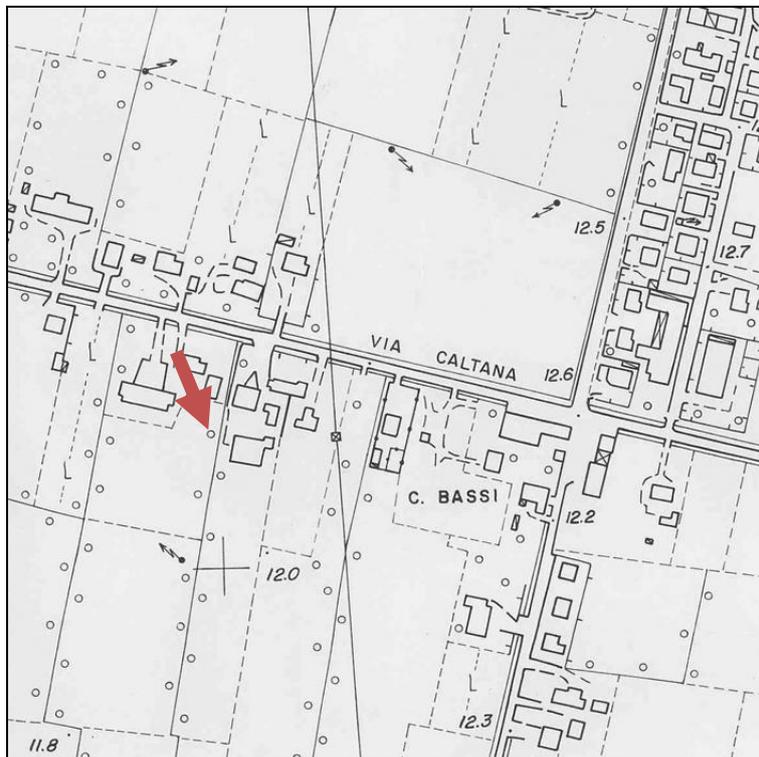
Fig. 1 - Schema illustrativo di una "centuria"



**Fig. 2 - Estratto Aerofotogrammetrico**



**Fig. 3 - Estratto C.T.R. in scala 1:10.000**



**Fig. 4 - Estratto di Mappa Catastale in scala 1:2000**



**Fig. 5 - Estratto di tavola P.R.G. in scala 1:5.000**



**Fig. 6 - Estratto di tavola P.A.T. in scala 1:10.000**

