

Comune di Villanova di Camposampiero

Provincia di Padova

Ampliamento fabbricato artigianale

Committenza

Autofficina DDM
Marcato Gianni
Tonello Perlita

Progettista

Arch. Bedin Andrea



Progettazione architettonica autorizzativa

Relazione paesaggistica

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

Ditta: **AUTOFFICINA MECCANICA D.D.M. S.N.C. DI MARCATO DINO, DENIS & GIANNI**, con sede legale a Villanova di Camposampiero (PD), in via Caltana n. 71 – P. Iva 03359130287. I **soci** dell'Autofficina Meccanica D.D.M. sono:

MARCATO DENIS nato a Camposampiero (PD) il 24/07/1973, C.F. MRC DNS 73L24 B563N, residente a Villanova di Camposampiero (PD), in via Roma n.43/A;

MARCATO DINO nato a Camposampiero (PD) il 08/01/1969, C.F. MRC DNI 69A08 B563M, residente a Villanova di Camposampiero (PD), in via Pascoli n.6;

MARCATO GIANNI nato a Villanova di Camposampiero (PD) il 22/04/1941, C.F. MRC GNN 41D22 L979H, residente a Villanova di Camposampiero (PD), in via Caltana n.69 .

Proprietà: **MARCATO GIANNI** nato a Villanova di Camposampiero (PD) il 22/04/1941, C.F. MRC GNN 41D22 L979H, residente a Villanova di Camposampiero (PD), in via Caltana n.69 .

TONELLO PERLITA nata a Vigonza (PD) il 05/11/1947, C.F. TNL PLT 47S45 L900R, residente in via Caltana n.69.

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 5, mapp. 202, 713, 254, 255 e N.C.E.U. Foglio 5, mapp. 713 e 202.

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 5 Mappali 202, 713, 254, 255 N.C.E.U. Foglio 5 Mappale 713 e 202.

L'area di progetto in questione è situata nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD). Tale zona si trova nella centuria delimitata a sud da via Caltana, a nord del Do', a ovest da via Bollana e a est da Via Roma (fig. 3); urbanisticamente individuata nel P.I. come zona residenziale di urbanizzazione consolidata C1/029 e Zona Agricola E.

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. (fig. 1).

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. (fig. 2).

L'AREA DI PROGETTO

Con la presente previsione di progetto la committenza vuole ampliare il fabbricato artigianale esistente e modificare il perimetro dell'attività sede della ditta "Autofficina Meccanica D.D.M. S.N.C. di Marcato Dino, Denis & Gianni". A completamento di tutto l'intervento, dal punto di vista estetico, verrà inoltre realizzata una copertura a due falde sulla copertura piana esistente creando un locale non abitabile di servizio alla residenza.

L'autofficina sorge su area classificata dal P.I. come zona residenziale di urbanizzazione consolidata C1/029 e Zona Agricola E. L'ingresso alla proprietà avviene da sud, da via Caltana, tramite servitù di passaggio esistente.

L'"Autofficina Meccanica D.D.M. S.N.C. di Marcato Dino, Denis & Gianni" è una impresa artigiana per l'esercizio dell'attività di Officina Meccanica per riparazioni, manutenzioni ed assistenza auto, moto e macchine agricole fondata nel 1984. L'impresa è formata da tre soci: Marcato Denis, Marcato Dino e Marcato Gianni; e il numero di addetti indipendenti è pari a due.

L'immobile in oggetto si presenta, come molte realtà tipiche del territorio, con l'attività artigianale aderente alla residenza. Nel corpo principale al piano terra troviamo l'autofficina, mentre nella porzione a ovest e al piano primo troviamo la residenza. Gli accessi alle due diverse destinazioni sono separati e rimarranno così anche a seguito all'ampliamento.

L'ampliamento del fabbricato artigianale permetterà un aumento delle aree di lavoro e una migliore gestione degli spazi interni, dando la possibilità di separare le varie aree di lavoro e di avere lo spazio per collocare correttamente la strumentazione necessaria allo svolgimento delle lavorazioni.

L'ampliamento dell'attività prevede: la realizzazione di un nuovo fabbricato in ampliamento verso nord rispetto all'esistente, con altezza media pari a 6,30 m, più alto rispetto all'esistente in modo da permettere l'accesso anche a veicoli furgonati con altezza superiore ai 3 m, in quanto le riparazioni di questi attualmente sono eseguite all'esterno. Sarà inoltre realizzato un ampliamento verso sud ovest in cui vi sarà un piccolo ufficio per l'amministrazione e l'accettazione clienti.

L'autofficina sarà così suddivisa: ci sarà un ufficio per l'amministrazione, una postazione per l'accettazione dei veicoli, un'area dedicata al magazzino e alla diagnosi dei veicoli, un anti-bagno e un bagno, un'area lavorazione e riparazione con due ponti sollevatori a due colonne che portano 3500 kg ciascuno e un'area lavorazione e riparazione, con altezza tale da permettere l'accesso ai veicoli furgonati con altezza superiore ai 3 m, con ponte sollevatore a pedane da 5000 kg con sistema di recupero perdite d'olio.

Le strutture in ampliamento saranno in pannelli in c.a. per pilastri e travi, e tamponamenti in pannelli in c.a.p.; esternamente le finiture saranno le medesime in tutto l'edificio, e per migliorare dal punto di vista estetico l'attività esistente, si ritinteggerà tutto il complesso con pitture color rosso mattone e color panna.

La superficie coperta dell'attività esistente è di 202,13 mq, il progetto prevede un ampliamento per una superficie totale di progetto pari a 352,36 mq.

L'intervento in oggetto viene realizzato in variante allo strumento urbanistico generale, secondo procedimento unico di cui all'articolo 8 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 55/2012. La superficie coperta totale di progetto in ampliamento è pari a 150,23 mq con un ampliamento della superficie coperta rispetto a quella esistente pari al 74,32%.

L'ampliamento della residenza, al fine di uniformare il fabbricato oggetto di intervento, prevede la sopraelevazione della porzione nord del fabbricato concessionato ad uso autofficina mediante l'innalzamento della muratura perimetrale esistente e la realizzazione di una nuova copertura a falde. Si creerà così un nuovo locale sottotetto ad uso soffitta che sarà raggiungibile dall'apertura esistente nel vano scala dell'abitazione, che verrà leggermente ingrandita. L'ampliamento sarà realizzato ai sensi dell'art.17 delle N.T.A., come dimostrato nella tav.5.

Contestualmente all'ampliamento del fabbricato si chiede lo spostamento verso nord del perimetro dell'attività. Per ampliare l'attività e riconfigurare la sistemazione esterna si andrà a chiudere il fossato esistente a nord dell'attività e porzione del fossato a est deviandone e aumentandone la capacità.

Per mantenere il percorso e la portata dei fossati saranno realizzati:

- un tombinamento di porzione del fossato a est della proprietà, collegato alla rete esistente, realizzato mediante tubazioni in c.a. da 800 mm,
- un nuovo fossato a ovest della proprietà, collegato all'esistente a ovest mediante un attraversamento realizzato con tubazioni in c.a. da 600 mm allo scopo di salvaguardare il passaggio esistente;
- un nuovo fossato a nord dell'area dell'attività, collegato al nuovo fossato a ovest, alla rete esistente a nord e al nuovo tombinamento a est.

La capacità del fossato/tombinamento di progetto sarà tale da aumentare la capacità attuale del sistema di raccolta delle acque (come da verifica tav.7). Tale soluzione è stata preventivamente illustrata ai tecnici del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive e ora sarà chiesto il relativo parere.

La sistemazione esterna dell'attività prevede inoltre il prolungamento del marciapiede dell'officina verso nord, la realizzazione di una nuova area di movimentazione e parcheggio nell'intorno dell'ampliamento nord e la realizzazione di un'ampia area a verde per suddividere l'attività dal terreno agricolo con cui confina. A schermatura dell'attività e per suddividere maggiormente l'area agricola dall'area artigianale sono state aggiunte nuove siepi e alberature, in particolare saranno utilizzati siepe di ligustrum e dei platani.

Dal punto di vista della compatibilità idraulica, come meglio precisato nelle calcolazioni riportate nella relazione di calcolo idrologico idraulico e nella tavola n.7, per compensare l'impermeabilizzazione delle aree esterne dovuta alla realizzazione dell'ampliamento di progetto e della nuova sistemazione esterna, si prevede la realizzazione di tronchi di rete a sezione circolare di diametro pari a 800 mm con pozzetto di laminazione finale per regolare le portate e immissione nel fossato a nord della proprietà, collegata allo scolo tombinato esistente lungo lato est del confine di proprietà, versante successivamente nello scolo consortile Caltana a sud.

Le superfici a parcheggio e a verde di progetto sono state dimensionate nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle N.T.O. art. 65 in quantità tale da soddisfare le rispettive superfici minime (vedi tavola n. 1 verifica standard). E' stato inoltre predisposto nell'area a parcheggio l'allaccio per infrastrutture elettriche, come richiesto dall'art.4 comma 1-ter del D.P.R. 380/2001 (vedi tavola nr. 2).

Nell'area a sud sarà realizzata una struttura ombreggiante/protettiva per le auto in sosta. Sopra tale struttura sarà inoltre installato un impianto fotovoltaico da 3 kW, al fine di seguire le prescrizioni ai sensi del Decreto Legislativo n.28 del 03/03/2011 relativo all'ampliamento richiesto.

Il perimetro dell'attività sarà delimitato dalle recinzioni esistenti per quanto riguarda i confini sud, est e ovest, mentre la nuova area a nord in ampliamento avrà delle nuove recinzioni. La recinzione nord sarà realizzata in pali e rete, mentre le recinzioni a est e ovest proseguiranno con la stessa tipologia dell'esistente, quindi con muretta di calcestruzzo di altezza pari a 25 cm fuori terra e rete metallica plastificata color verde di altezza pari a 105/125 cm (vedi tav.2). La recinzione esistente posta sud-ovest della proprietà manterrà la stessa posizione, ma sarà ridotta l'altezza della rete, avrà muretta di calcestruzzo di altezza pari a 25 cm fuori terra e rete metallica plastificata color verde di altezza pari a 105 cm. Nel fronte sud sarà sostituita la tipologia dei cancelli e sarà realizzata con la stessa tipologia di doghe anche la recinzione tra i due accessi, in modo da tenere uniforme il fronte.

Ai sensi del D.G.R.V. 1428/2011 è stata sottoscritta la relazione tecnica ed è stata dimostrata la visitabilità e l'adattabilità della sede aziendale, così come richiesto dalla sez.II, art.7, p.to 7. (vedi tavola n.9).

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, 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.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PAESAGGISTICA

Fig. 1 - Schema illustrativo di una "centuria"

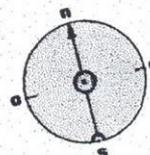
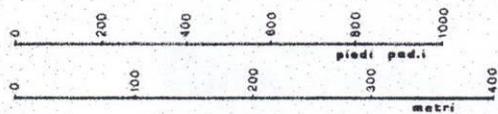
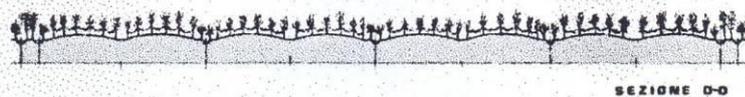
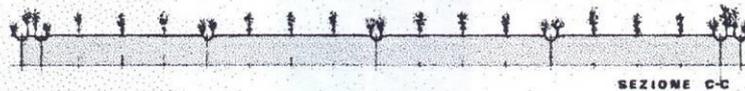
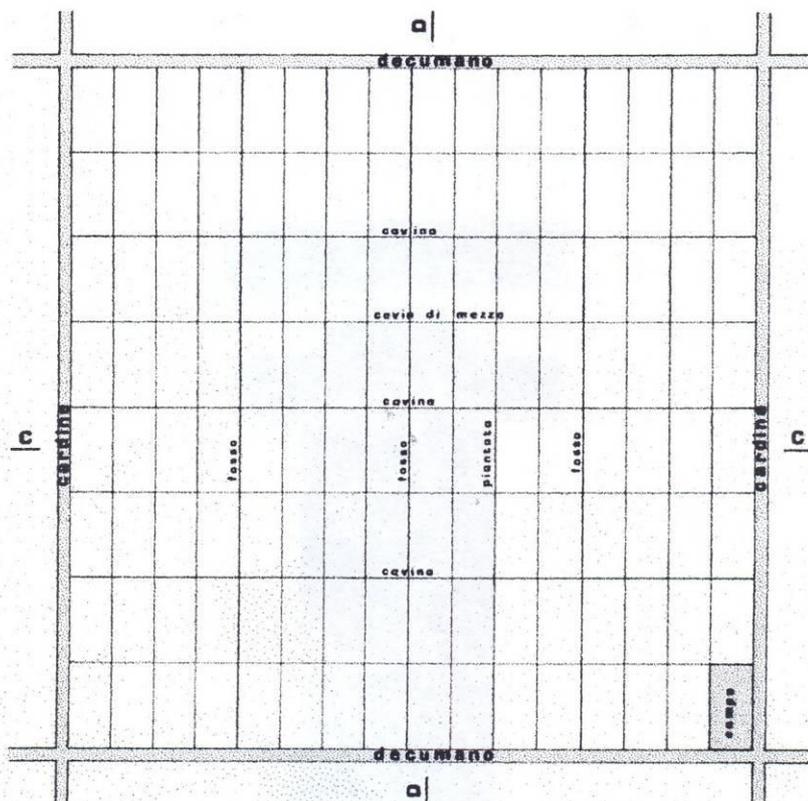


Fig. 2 - Estratto Aerofotogrammetrico

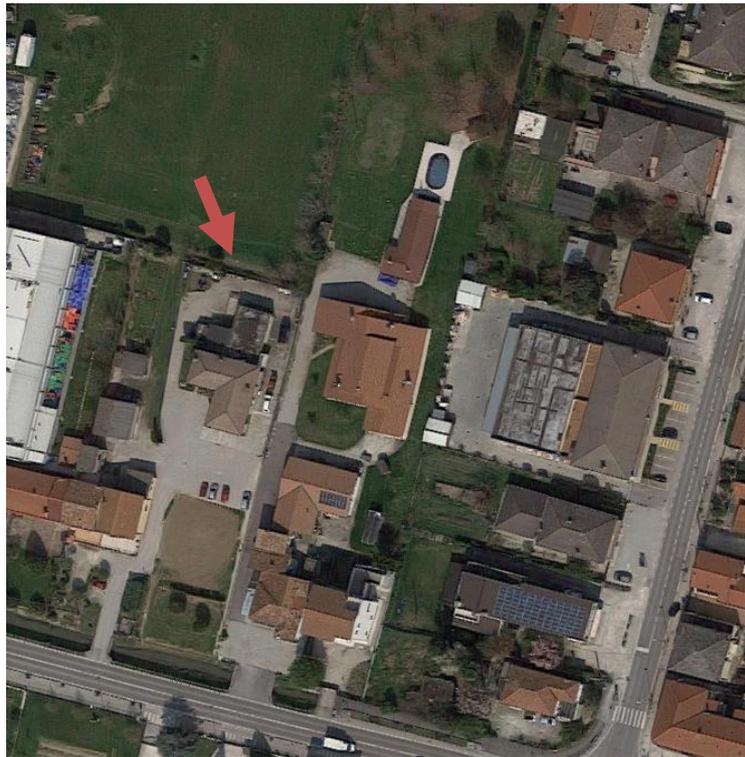


Fig. 3 - Estratto Stradario

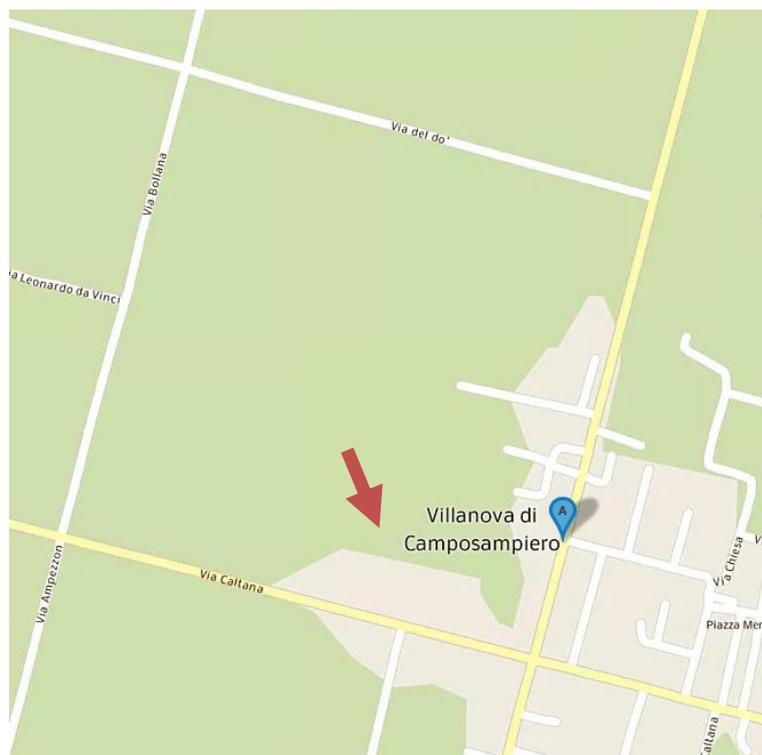
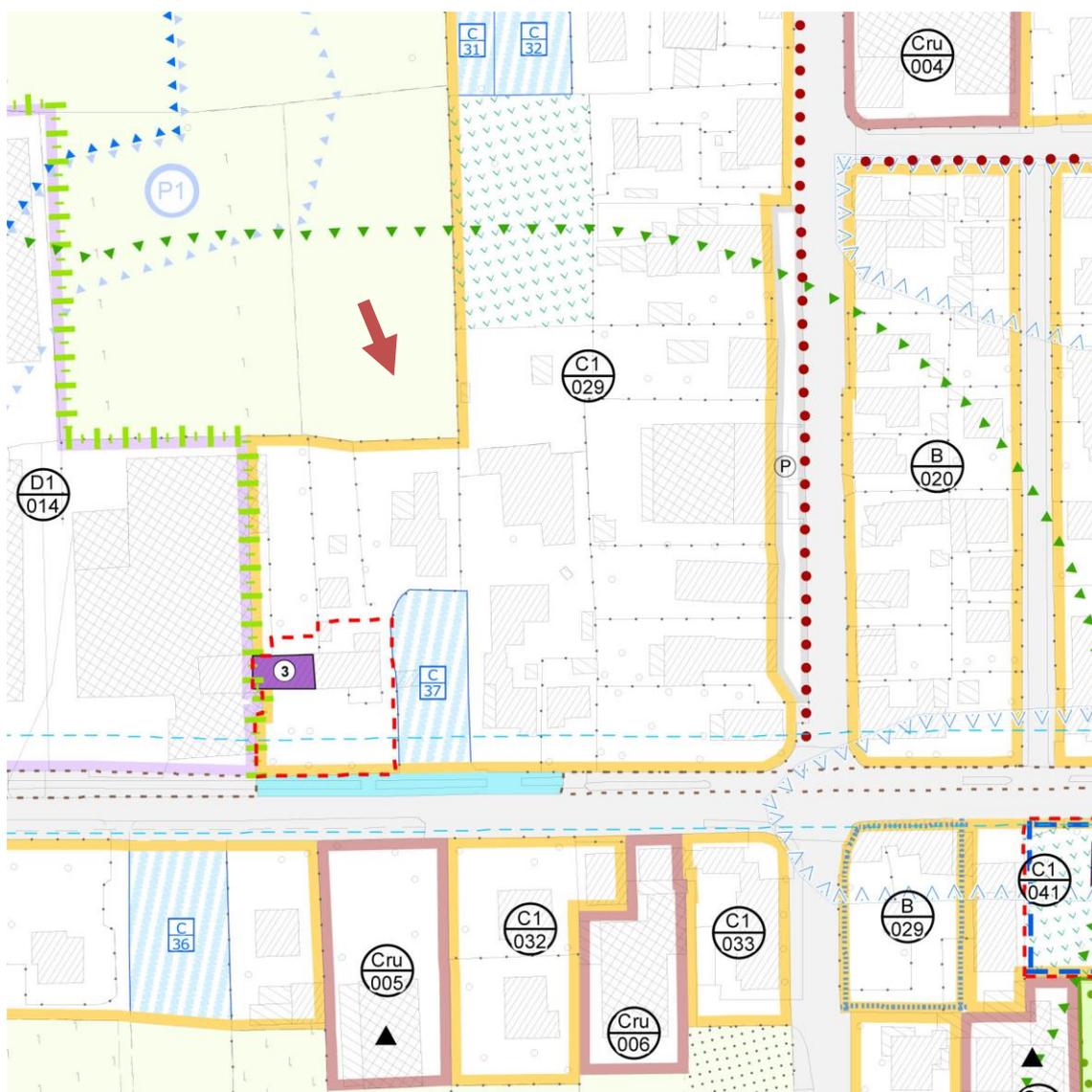


Fig. 6 – Estratto di tavola P.I. in scala 1:2.000



FOTOINSERIMENTI



FOTO ANTE-INTERVENTO



FOTO POST-INTERVENTO



FOTO ANTE-INTERVENTO



FOTO POST-INTERVENTO