

Villanova di Camposampiero (Pd), via Marconi

Ampliamento di un fabbricato artigianale in variante allo
strumento urbanistico

Committenza

FA.RO. s.r.l.

Progettista

Bedin arch. Andrea

Progettazione architettonica autorizzativa

Relazione paesaggistica

REVISIONE 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 richiesto dalla ditta:

- **FA.RO. s.r.l.**, con sede a Villanova di Camposampiero (PD), in via Marconi n. 24, Partita Iva 01400510283, Cod. Fiscale 01932720277, con legale rappresentante il sig. **FATTORE FERNANDO**, nato a Camposampiero (PD) il 12/04/1963 e residente a Villanova di Camposampiero (PD), in via Caltana n. 137/A, Cod. Fiscale FTT FNN 63D12 B563M.

per l'intervento sito nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD), in via Marconi, censito al N.C.T.R. del Comune di Villanova di Camposampiero (PD) al Foglio 10 Mappali 759 - 764 - 765 - 766, N.C.E.U. Foglio 10 Mappali 759.

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 Marconi, nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD), identificato catastalmente N.C.T.R. del Comune di Villanova di Camposampiero (PD) al Foglio 10 Mappali 759 - 764 - 765 - 766, N.C.E.U. Foglio 10 Mappali 759.

L'area di progetto in questione è situata nel Comune di Villanova di Camposampiero (PD). Tale zona si trova nella centuria delimitata a nord dallo scolo Lusore, a sud da via Stroppari, a ovest da via Cornara e a est dalla prosecuzione di via Zeminianella; urbanisticamente individuata nel Piano degli Interventi in parte in Z.T.O. Industriale Artigianale D1/007 e in parte in Z.T.O. 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.

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 nord della centuria delimitata a sud con via Stroppari.

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 commerciale e direzionale; sui lotti confinanti sono presenti edifici destinati a uso residenziale, commerciale e direzionale.

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.

CARATTERI TIPOLOGICI DEL PROGETTO

Con la presente previsione di progetto la ditta intende realizzare l'ampliamento del fabbricato artigianale, accostato all'esistente (fabbricato A), al fine di ampliare il complesso edilizio produttivo per sopperire alle esigenze gestionali, logistiche e lavorative della ditta.

L'ampliamento dell'edificio (fabbricato B) viene previsto ad ovest di quello esistente (fabbricato A) e collegato allo stesso mediante un magazzino non presidiato a struttura metallica; per poter realizzare l'ampliamento del fabbricato viene previsto lo spostamento verso ovest del limite dell'area artigianale.

La superficie fondiaria dell'attività produttiva all'interno della Z.T.O. D1/007 è pari a 6.653,99 mq la quale consente una superficie coperta ammissibile del 60% della stessa e pari a 3.992,39 mq.

La superficie coperta esistente è pari a 2.857,00 mq e la superficie coperta di progetto in ampliamento all'interno della Z.T.O. D1/007 è pari a 404,22 mq.

La superficie coperta complessiva di progetto all'interno della Z.T.O. D1/007 è pari a 3.261,22 mq inferiore quindi della superficie coperta ammissibile (3.992,39 mq).

Il lotto di terreno di nuova acquisizione, posto interamente all'esterno della Z.T.O. D1/007, ha una superficie fondiaria pari a 4.664,95 mq.

La superficie fondiaria dell'attività produttiva in ampliamento, posto interamente all'esterno della Z.T.O. D1/007, è pari a 2.617,27 mq, con un incremento del +39,33% rispetto allo stato concessionato (2.617,27 mq / 6.653,99 mq).

La superficie coperta di progetto all'esterno della Z.T.O. D1/007 è pari a 1.710,74 mq, con un incremento del +59,88% rispetto allo stato concessionato.

La superficie coperta complessiva dei fabbricati produttivi passa dagli attuali 2.857 mq ai 4.972 mq di progetto, con un incremento complessivo del +74,03% (2115,00 mq / 2.857 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.

L'ampliamento del fabbricato verrà realizzato nella porzione ovest dell'area in proprietà e avrà la stessa altezza, le stesse caratteristiche geometriche e architettoniche del fabbricato esistente, con dimensione in pianta pari a 60,00 metri per 27,00 metri e altezza interna pari a 7,50 metri, collegato al fabbricato esistente mediante un magazzino non presidiato di dimensione in pianta pari a 33,00 metri per 15,00 metri e altezza interna pari a 6,50 metri, realizzato con struttura portante metallica e tamponature in pannelli sandwich color bianco panna.

L'ampliamento sarà realizzato con struttura prefabbricata con pilastri su plinti e travi di collegamento in cemento armato precompresso, pannelli perimetrali prefabbricati in calcestruzzo a vista color bianco panna, serramenti in alluminio a taglio termico con vetrocamera color marrone testa di moro.

L'ampliamento sarà suddiviso in due aree, una ampia zona a tutta altezza ad uso laboratorio e una zona servizi solamente al piano terra che conterrà un ufficio direzionale dotato di bagno con antibagno dedicato, due spogliatoi distinti per i dipendenti dotati di docce e bagni, e un ripostiglio.

Il fabbricato esistente verrà collegato tramite un portone taglia fuoco con il nuovo magazzino non presidiato; inoltre, per compensare la chiusura di alcune finestrate dovute alla costruzione del nuovo magazzino, si prevede di aprire nuovi fori finestra sul fronte sud del fabbricato esistente.

Sul fronte principale lungo via Marconi del fabbricato esistente viene previsto lo stralcio dal progetto del rivestimento decorativo, posto un metro dalla parete in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, in lamiera metallica forata color marrone testa di moro, per sopravvenute diverse esigenze della committenza.

Le superfici a parcheggio e a verde di progetto sono state dimensionate nel rispetto delle nuove dimensioni della superficie fondiaria dell'attività produttiva: sono stati realizzati dei parcheggi a sud del fabbricato esistente ed è stata spostata l'area a verde a nord e a sud dell'ampliamento del fabbricato produttivo (vedi tavola nr. 1.2 verifica standard).

Per garantire lo svolgimento delle attività, quindi la movimentazione di carrelli, muletti e camioncini tra i vari laboratori e magazzini verrà realizzata una nuova pavimentazione nella porzione sud del lotto di intervento. Si precisa che la ditta necessita di ampi spazi per la sosta dei "bilici" e lo scarico degli stessi, in quanto riforniscono l'attività produttiva con legname in tavole e pannelli aventi lunghezza di circa 6,5 metri. Materiale che viene scaricato e successivamente movimentato tramite "muletti" i quali necessitano anche di ruotare su loro stessi, occupando ampie aree di manovra.

Sotto l'aspetto paesaggistico l'area in oggetto si trova in un terreno che confina con lotti in cui sono presenti edifici destinati a uso artigianale ed alcuni con destinazione residenziale, e con aree destinate alle colture agrarie. Per mitigare l'impatto visivo dell'ampliamento in oggetto saranno piantumate lungo i fronti ovest, nord e sud alberi di *Platanus Acerifolia* (platano).

Inoltre, viene prevista la perimetrazione del lotto di proprietà mediante nuove recinzioni lungo tutti i fronti; sul fronte sud sarà realizzata con conci in c.a. prefabbricati aventi la stessa geometria della recinzione esistente con soprastante rete tipo orsogril e sarà in linea con resto dei lotti della zona industriale; sul fronte ovest e nord sarà invece realizzata con una fondazione in c.a. interrata con stanti metallici e rete metallica plastificata.

Ai sensi delle direttive del D.L. n.28 del 03/03/2011 e s.m.i. viene prevista inoltre l'installazione di un impianto fotovoltaico con potenza complessiva di circa 112,00 kW sulla copertura dell'ampliamento di progetto.

Per l'accesso alla copertura viene prevista l'installazione sul fronte nord del fabbricato di una scala fissa a pioli con gabbia di protezione, la quale scavalcherà i pannelli perimetrali prefabbricati per poi scendere in copertura e consentire la manutenzione dell'impianto fotovoltaico.

Dal punto di vista della compatibilità idraulica, come meglio precisato nelle calcolazioni riportate nella relazione di calcolo idrologico idraulico e nella tavola nr. 7.1, è stato progettato un sistema di raccolta e smaltimento delle acque che gestisca i volumi generati dall'intero intervento (esistente e ampliamento). Per l'accumulo delle acque si prevede di modificare e ampliare il sistema di raccolta delle acque meteoriche esistente, realizzando nuovi tratti di tubazioni in calcestruzzo interrate e due invasi a cielo aperto a nord e a sud del nuovo fabbricato, mantenendo la laminazione finale con immissione nella rete esistente in via Marconi.

Le acque nere provenienti dai bagni presenti nell'ampliamento di progetto verranno convogliate in un depuratore e successivamente scaricate nello scolo ad ovest della proprietà.

Per poter realizzare l'ampliamento di progetto, si rende necessario lo spostamento del fossato esistente che divide il lotto artigianale esistente e il lotto di terreno di nuova acquisizione, in quanto risulterebbe d'intralcio con i fabbricati e le aree di manovra esterne.

Si prevede quindi la chiusura del tratto di fossato sopra descritto, e la realizzazione di un nuovo fossato, interamente in proprietà della ditta FA.RO. srl, lungo i lati ovest e sud del lotto di terreno di nuova acquisizione, ripristinando il collegamento nord-sud dello scolo, conservando quindi la funzionalità idraulica dell'intero sistema.

Si precisa che il volume del fossato che verrà chiuso, viene recuperato integralmente con la realizzazione del nuovo scolo, mantenendo sostanzialmente inalterata la capacità di deflusso, come meglio dimostrato in tavola nr. 7.2 con rappresentazione delle sezioni degli scoli e tabella riepilogativa della compensazione dei volumi.

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. È 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.

Vengono comunque previsti elementi di mitigazione e nello specifico verranno piantumate alberature ad alto fusto lungo i fronti sud, ovest e nord con alberi di *Platanus Acerifolia* (platano).

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"

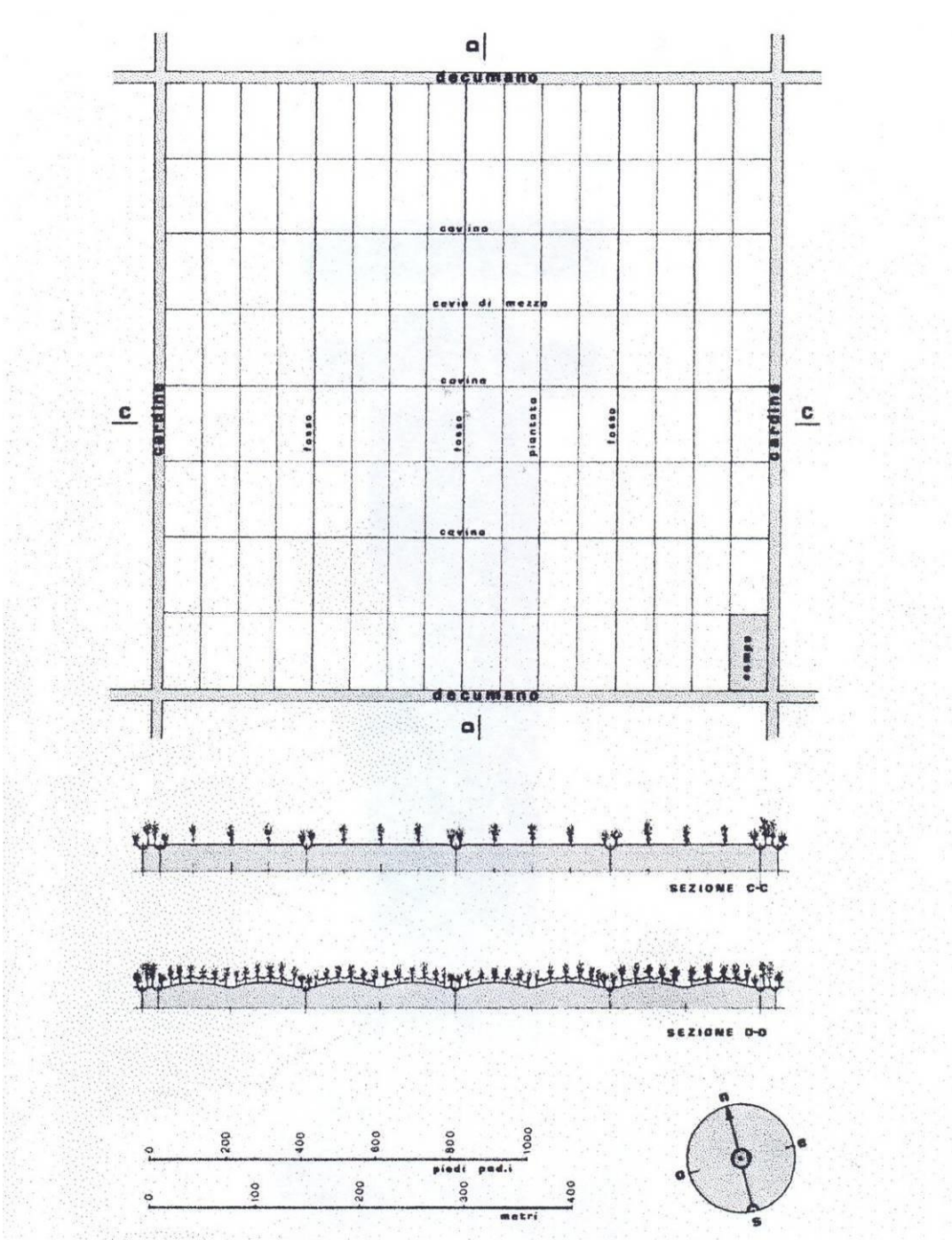


Fig. 2 - Estratto di Mappa Catastale in scala 1:2000



Fig. 3 – Estratto di tavola P.I. in scala 1:2.000



Fig. 4 – Estratto di Carta dei Vincoli in scala 1:10.000

