

COMUNE DI
ABANO TERME
PROVINCIA DI
PADOVA

A.F. PETROLI S.p.A.
NUOVA SEDE DIREZIONALE

RICHIESTA DI PERMESSO DI
COSTRUIRE IN VARIANTE ALLO
STRUMENTO URBANISTICO GENERALE
AI SENSI ART. 4 L.R. 55/2012

Elaborato	RELAZIONE PAESAGGISTICA
Data	dicembre 2020

Committente

A.F. PETROLI S.p.A.
Via Castelletto, 13
35038 - Torreglia (PD)

Progettista

Ing. Massimiliano Reginato



RPPV ASSOCIATI

Compatibilità Paesaggistica

ART. 146 - 3° C.- DLGS 42/04

“Relazione paesaggistica”

INTERVENTI E OPERE DI CATEGORIA “B”

documentazione completa

ai sensi del DPCM 12.12.2005

per tipologie di Interventi e Opere che, pur di modesto impegno territoriale, risultino di rilevante impatto paesaggistico ed ambientale, indicate di **categoria “B”** nel Prontuario Tecnico per il Paesaggio, per i quali è necessaria una relazione paesaggistica completa che preveda comunque la mitigazione degli effetti.

RICHIEDENTE – LOCALIZZAZIONE – TIPOLOGIA

Comune di: *Abano Terme – zona artigianale San Daniele – via A. Brustolon lotti 19-20*

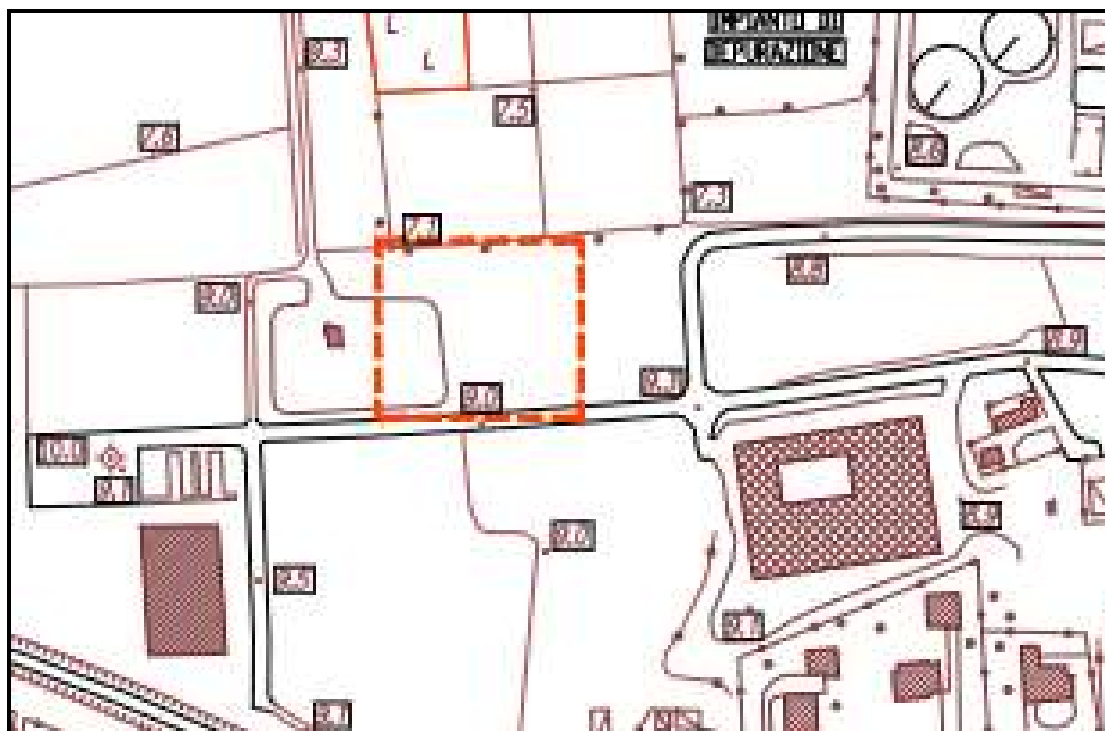
1 - Richiedente:¹

Legnaro Andrea, nato a Torreglia il 05.01.1963 in qualità di legale rappresentante della società A.F. Petroli S.p.A. con sede in via Castelletto 13 – 35038 Torreglia (PD) P. Iva: 3645040282, promissaria acquirente dell’area interessata dal presente intervento ed individuata a catasto terreni del comune di Abano Terme al foglio 16 mapp.li 246-247-276. (contratto preliminare registrato in data 06.07.2020 presso agenzia delle entrate PD n. T5220L004324000KB).

Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento

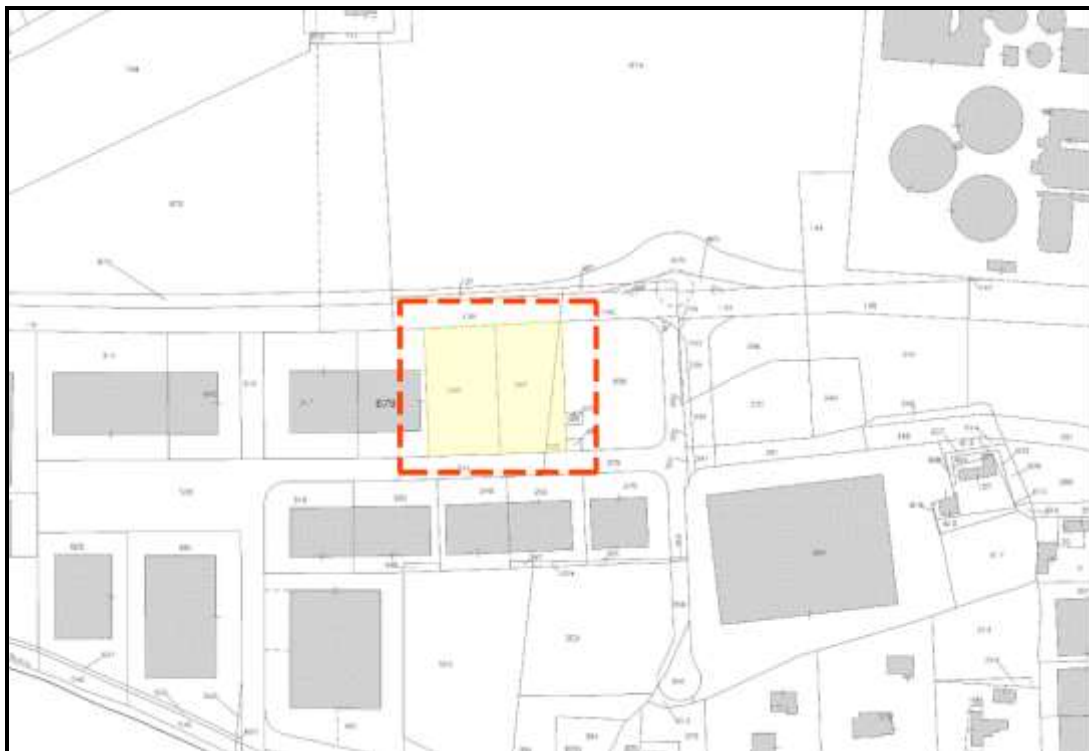
- Indirizzo *Abano Terme (PD) – via A. Brustolon lotti 19-20, zona artigianale San Daniele*
- Cartografie con indicati: ambito di intervento, edifici e manufatti interessati dall’intervento:

- a. estratto Carta Tecnica Regionale - Foglio 147020 (con evidenziata la zona di interesse);



¹ persona fisica società impresa ente (La compilazione della scheda e' a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica).

- b. estratto catastale – Comune di Abano Terme – Foglio 16 mappali 246-247-276
(con evidenziata la zona di interesse);



- c. estratto Ortofoto con individuazione area di intervento



Contesto paesaggistico con le indicazioni necessarie ad una più precisa localizzazione:

- montano
- pedemontano e collinare
- della pianura
- lagunare, costiero e della bonifica recente

Carattere dell'intervento

- temporaneo o stagionale;
- permanente: a) fisso b) rimovibile a

Tipologia dell'opera e/o dell'intervento:

L'intervento per il quale si richiede l'autorizzazione paesaggistica riguarda la realizzazione della nuova sede direzionale della società A.F. Petroli S.p.A. su un lotto artigianale inedificato ubicato all'interno della Zona Artigianale in località San Daniele ad Abano Terme, individuato a Catasto Terreni al Foglio 16, mapp. 246, 247, 276.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE ²

1 - DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Trattandosi di opere di nuova edificazione di modesto impegno territoriale, sono descritti nel seguito i caratteri del "Contesto Paesaggistico", precisando altresì l'ambito di paesaggio interessato.

Il contesto paesaggistico attuale è quello di area periurbana a destinazione artigianale/industriale, costituente elemento di cerniera tra il centro abitato di Abano-Montegrotto e quello di Torreglia, in adiacenza alle sottostanti (sud) aree artigianali/industriali di Montegrotto Terme e Torreglia (dalle quali è separata dall'attraversamento dello scolo consorziale Rialto) ed alla soprastante alla tangenziale ovest di Abano Terme (SP 43). La morfologia del contesto citato è di pianura pedecollinare. Pur nella valenza paesaggistica dell'intorno, la zona è stata nel corso particolarmente dell'ultimo secolo interessata da un'urbanizzazione intensa, dovuta sia allo sviluppo delle attività turistico-alberghiere, che al notevole incremento della popolazione residente. In tale contesto all'inizio degli anni '90 del secolo scorso è stata edificata la nuova zona artigianale di Abano Terme, ad oggi realizzata per la parte preponderante (comparto 2). Tale ultima urbanizzazione ha comportato la densa edificazione che attualmente sussiste, la quale tuttavia è sviluppata mediante fabbricati uniformemente realizzati (secondo l'Abaco urbanistico omogeneo già in origine approvato).

L'intervento generale fu allora autorizzato dal Parco Colli Euganei con provvedimento 4532/94/932 del 17 novembre 1994 e successivamente, dal punto di vista idraulico, autorizzato con provvedimenti prot. 1124/01/44 del 9 marzo 2001 e prot. 8398/02/1268 del 13 novembre 2002.

Gli edifici hanno un'altezza urbanistica di ml. 8,00-8,50, e sono realizzati con tipologie costruttive, caratteristiche tipologiche e finiture di discreto pregio e qualità urbana, a suo tempo approvate (nell'abaco generale predisposto) da tutti gli enti preposti.

Conseguentemente, il contesto paesaggistico, pur se limitatamente compromesso dagli interventi predetti, si può considerare in larga parte conservato nella sua valenza ambientale, con particolare riguardo alle emergenze geografiche ed alle loro vedute (nel caso specifico i colli più vicini ed i più importanti scoli pubblici). Nelle previsioni urbanistiche sia a livello generale che attuativo si sono generalmente adottati regolamenti rispettosi sia del valore storico-culturale dell'edificato, che degli elementi geologico-geomorfologici di valore ambientale.

Gli indirizzi e gli obiettivi di qualità indicati nell'Atlante dei Paesaggi del Veneto, con speciale attenzione a quelli di cui ai punti 21 – Qualità del processo di urbanizzazione; 22 – Qualità urbana degli insediamenti; 23 – Qualità edilizia degli insediamenti sono stati perseguiti.

Allo stato non sembrano sussistere elementi di fragilità.

Si possono così sintetizzare brevemente i principali caratteri utili ad inquadrare il contesto paesaggistico del territorio – paesaggio:

– *caratteri geomorfologici ed idraulici*: attinenti specialmente i vicini colli di S. Daniele e Monteortone (distanti in linea d'aria circa m. 600 il primo e km. 2,4 il secondo dall'area di intervento) e lo scolo Rialto (di cui un tratto scorre a sud del PA n.17 suddetto), il quale è stato oggetto tra l'altro di lavori di sistemazione e riprofilatura dell'alveo, da parte del competente Consorzio di Bonifica. Sono presenti ampie fasce a verde pubblico e privato e bacini di laminazione lungo il suo corso che, abbinati agli agili percorsi pedonali e ciclabili lungo le sue rive, ne garantiscono una ragguardevole fruibilità;

– *caratteri naturalistici*: riguardano in buona sostanza la presenza di una vasta area a verde non alberato ed incolto, che si estende tra l'abitato di Monteortone ed il piede del colle di S. Daniele, ma ben distante dall'area di interesse;

– *caratteri forestali*: la presenza di ampie superfici boscate sulle pendici dei menzionati colli (peraltro a notevole distanza dalla zona di intervento), con macchia tipica del paesaggio euganeo, è salvaguardata dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale;

– *caratteri del paesaggio agrario*: nelle vicinanze della zona di intervento, per le motivazioni più sopra addotte, il paesaggio agrario non è sostanzialmente più rilevabile;

– *caratteri degli insediamenti storici e delle dinamiche insediative*: il nucleo storico del centro di Monteortone, individuato dal cinquecentesco santuario e da alcune immediate adiacenze dei secoli successivi, alle pendici del colle omonimo, è come detto ben distante (circa un paio di chilometri) dall'area di intervento, e gli elementi insediativi di cerniera datano sostanzialmente tutti al XX secolo, con prevalenza alla seconda metà di questo.

Non si ritiene di avvalersi di ulteriori cartografie già pubblicate, o di specifici elaborati cartografici, sia in rapporto all'entità che all'impegno dell'opera, considerando sufficienti gli apparati cartografici e fotografici allegati alla presente.

² Rispetto alla relazione per le opere di categoria "A", la descrizione del contesto può essere ridotta in sintesi diversamente da quella dell'ambito di intervento che si ritiene debba essere descritto e valutato con analoga attenzione e perizia,

2 - DESCRIZIONE – VALUTAZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DELL'AMBITO DI INTERVENTO

La descrizione seguente dell' "ambito", in riferimento ai caratteri del paesaggio esaminati, definisce gli eventuali valori e vulnerabilità, tenendo conto della presenza delle eventuali singolarità geologiche, morfologiche e idrauliche, parchi, singole componenti del sistema insediativo storico, dai centri storici e città murate ai nuclei rurali, dalle ville agli edifici e manufatti sparsi, etc.

In particolare la descrizione dell'ambito di intervento viene individuata dalle cartografie seguenti.

2.1 Pianificazione territoriale, urbanistica e di settore:

Si propongono gli estratti cartografici e normativi relativi a:

- a. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente³
- d. **estratto del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento** (con evidenziata la zona di interesse)

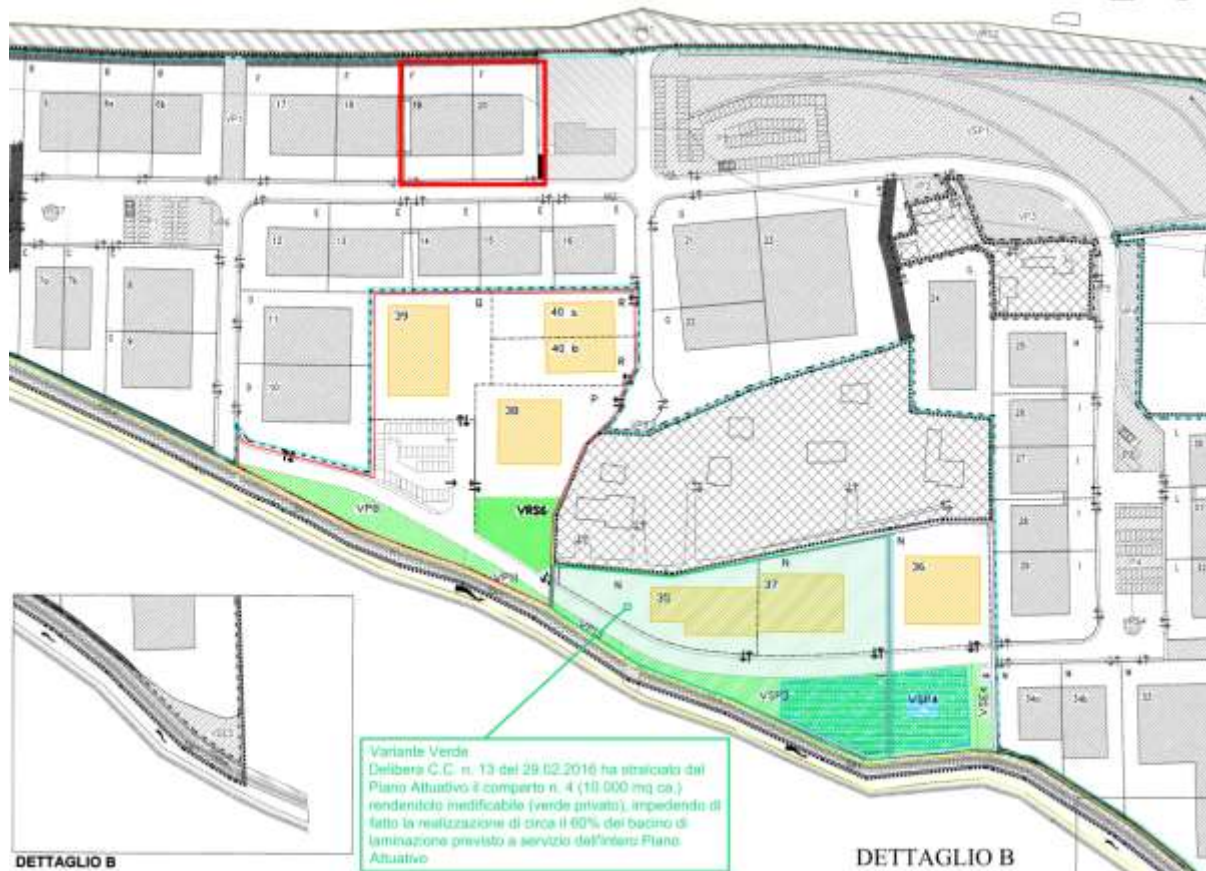


- b. Strumenti Urbanistici Comunali relativi all'ambito oggetto di intervento e ad un immediato intorno;
- e. **estratto del P.r.g.** del comune di Abano Terme (con evidenziata la zona di interesse)



³ PTRC con specifica considerazione dei valori paesaggistici, adottato con DGR 372 del 17.02 2009;

- f. **estratto del Piano Particolareggiato PA 17 “Zona artigianale”** di Abano Terme (con evidenziata la zona di interesse in rosso) (per tale Piano Attuativo sono state rilasciate **autorizzazioni** con provvedimenti 4532/94/932 del 17 novembre 1994 e successivamente, dal punto di vista idraulico, con provvedimenti prot. 1124/01/44 del 9 marzo 2001 e prot. 8398/02/1268 del 13 novembre 2002 da parte del Presidente del P.R.C.E.)



Le dotazioni infrastrutturali sono interamente presenti e funzionanti; gli interventi possibili e/o ammissibili non rappresentano alcun rischio per la conservazione dei valori di cui alla salvaguardia prevista dal Piano Ambientale e dall’Atlante dei Paesaggi del Veneto, essendo peraltro a questi conformi, come pure alla disciplina dei piani comunali vigenti, concordi ai piani paesaggistici in essere.

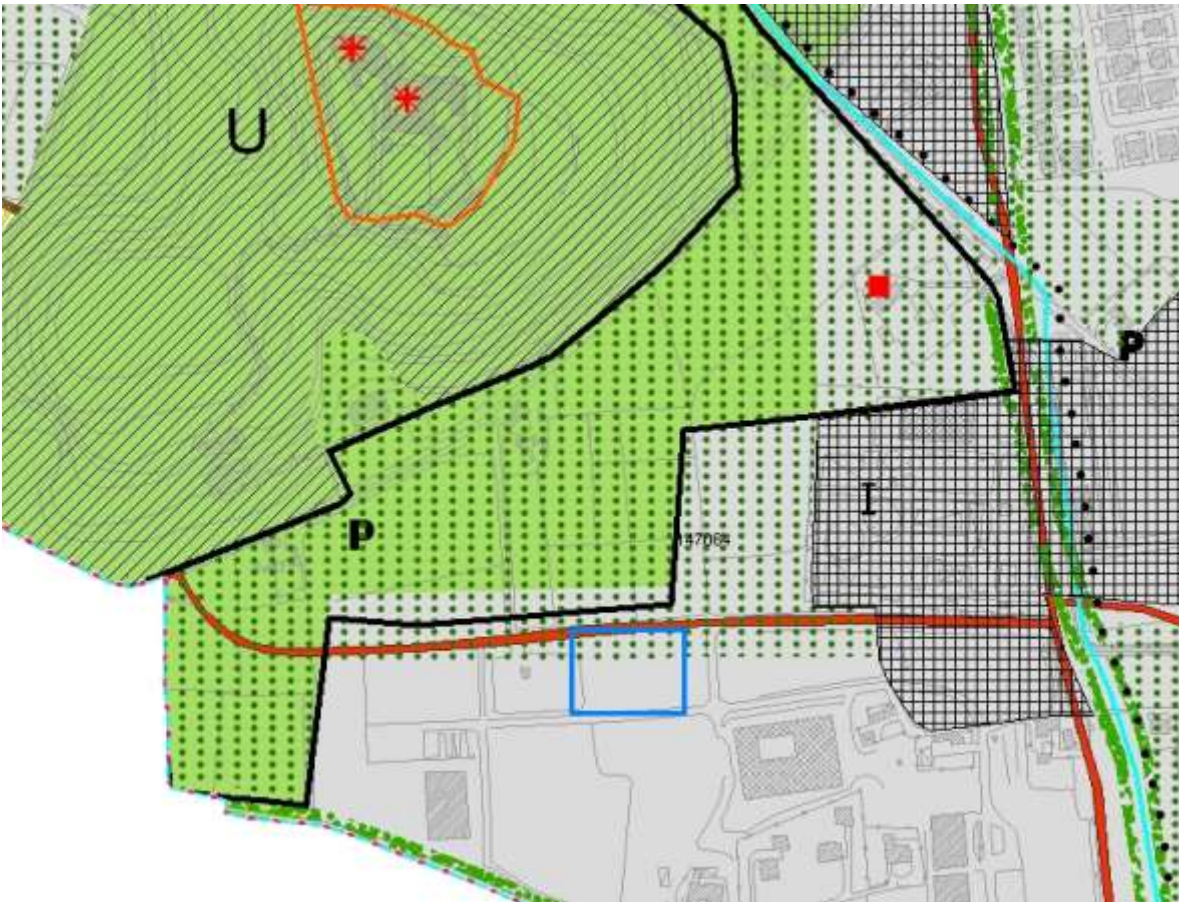
2.2 Tutele e vincoli

Allo stato non risultano livelli di tutela e vincoli operanti nel contesto paesaggistico (al di là di quello più sotto esposto), derivabili da altri settori e legislazioni specifiche (sismica, idrogeologica, ambientale ecc.), regolamentare e provvedimentale.

2.3 Il Vincolo Paesaggistico - fonti normative o provvedimentali della disciplina paesaggistica

Si espone nel seguito la rappresentazione cartografica del vincolo paesaggistico sussistente sull’area di interesse:

g. estratto Piano Ambientale con individuazione area di intervento



Si precisa che allo stato:

- non risulta la presenza di immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/04;
- non risulta la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/04, (territori costieri; territori contermini ai laghi; fiumi, torrenti, corsi d'acqua; montagne sup. 1200/1600 m; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve; territori coperti da foreste e boschi; università agrarie e usi civici; zone umide; vulcani; zone di interesse archeologico);
- non risulta la presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

3 – VALUTAZIONI SUI CARATTERI DEL PAESAGGIO (STATO DI FATTO)

La descrizione dei caratteri paesaggistici del Contesto e dell'Ambito di intervento, precedentemente esposta, aiuta a definire in sintesi i valori paesaggistici, secondo principi di rilevanza ed integrità, considerando la sintesi dei valori storico – culturali, ecologico – naturalistici, percettivi⁴.

Con riferimento a tale aspetto, si possono dettagliare i seguenti parametri di lettura delle qualità paesaggistiche:

<i>identità - diversità:</i>	<i>non vi è presenza di caratteri/elementi peculiari e distintivi (connotativi)</i>
<i>integrità:</i>	<i>viene garantita la permanenza dei caratteri peculiari e distintivi</i>
<i>qualità visiva:</i>	<i>viene conservata la presenza delle qualità sceniche – panoramiche (in particolare della visuale verso il colle di San Daniele posto a nord del nuovo insediamento)</i>

⁴ Caratteri figurativi e formali del Territorio: percorsi panoramici, ambiti e luoghi della percezione, pubblici e/o di alta frequentazione, ambiti a forte valenza simbolica, luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie;

<i>rarietà:</i>	<i>non vi è presenza di caratteri/elementi peculiari rari</i>
<i>stabilità:</i>	<i>viene garantita la capacità di conservare l'efficienza dei sistemi ecologici o di assetti antropici</i>

Dalle precedenti valutazioni sulla qualità, rischio e criticità, si può concludere con una definizione della vulnerabilità del paesaggio considerato, sia del contesto che dell'ambito di intervento, considerata quale premessa per le valutazioni di compatibilità degli interventi proposti, secondo la sintesi dei rischi e delle criticità:

<i>degrado:</i>	<i>non risulta alcuna perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali;</i>
<i>fragilità:</i>	<i>non risulta alcuna condizione di facile alterazione e distruzione dei caratteri connotativi;</i>
<i>instabilità:</i>	<i>non risultano situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.</i>
<i>sensibilità:</i>	<i>è manifesta la capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado;</i>
<i>assorbimento visuale:</i>	<i>è manifesta l'attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità;</i>

4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le riprese fotografiche che qui si allegano permettono una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da luoghi pubblici o comunque di elevata frequentazione.

La documentazione fotografica comprende inoltre per l'ambito d'intervento la ripresa aerea più recente (ortofoto 2009) e la foto di un volo storico (anno 1983).

Ulteriori foto di dettaglio relative all'area d'intervento sono riportate nell'allegato fascicolo di documentazione fotografica.

a. estratto Ortofoto storica (Regione Veneto 1983 Padova-Rovigo 01_027) con individuazione area di intervento



d. foto d'inquadramento – vista da nord-ovest del lotto ineditato



PROGETTO

5 - Descrizione dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera

Il presente intervento si riferisce al progetto per la realizzazione della nuova sede direzionale della società A.F. Petroli S.p.A. su un lotto artigianale inedito ubicato all'interno della Zona Artigianale in località San Daniele ad Abano Terme, individuato a Catasto Terreni al Foglio 16, mapp. 246, 247, 276.

Per l'attuazione dell'intervento, viste le previsioni urbanistiche dell'area, è necessaria l'attivazione di una procedura urbanistica semplificata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, secondo quanto si relazionerà nel seguito.

Situazione urbanistica attuale

L'area è compresa all'interno del Piano Urbanistico Attuativo Approvato denominato "P.A. 17 – Piano Particolareggiato Zona Artigianale in località San Daniele", che prevede per gli edifici unicamente la destinazione artigianale con una piccola porzione commerciale subordinata alla destinazione artigianale principale.

L'area in argomento, di superficie catastale pari a 3.670 mq, corrisponde ai lotti n. 19 e 20 individuati dal P.P., con i seguenti parametri:

- superficie fondiaria: 3.710 mq (superficie reale)
- massima superficie copribile: 1.470 mq
- altezza massima: 8,50 m
- altezza fronti: 10,50 m (prescrittiva)
- distanze: dai confini 7,50 m, dalle strade 10,00 m
- parcheggi interni: minimo 20% della sup. fondiaria

Il Piano, oltre alle consuete prescrizioni in merito a superficie coperta realizzabile, distanze, altezze, contiene anche dei vincoli relativi all'aspetto architettonico ed agli allineamenti planimetrici degli edifici.

Si è verificato che a seguito di una modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (Variante n. 19 al P.R.G., approvata con D.R.G.V. n. 3861 del 30.11.2009), all'interno del P.A. 17 è ammessa anche la destinazione direzionale con la limitazione di 20.000 mq di superficie lorda per l'intero P.P., previa redazione di una variante urbanistica al piano per il reperimento dei relativi standard e per l'assegnazione agli aventi titolo delle superfici direzionali spettanti a ciascuna proprietà.

Lo strumento individuato per tale variante urbanistica è quello di attivare una "procedura urbanistica semplificata di sportello unico per le attività produttive", ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, dove con un unico procedimento, attraverso una Conferenza di Servizi e l'approvazione finale del Consiglio Comunale, viene rilasciato il permesso di costruire ed attuata la relativa variante urbanistica, necessaria per modificare le previsioni oggi vigenti in relazione a:

- a) destinazione d'uso dell'edificio (da artigianale a direzionale);
- b) altezza (da 8,50 m a 11,10 m);
- c) allineamenti e veste architettonica.

Gli Enti principali coinvolti nella Conferenza di Servizi saranno: Comune, Provincia per la parte urbanistica, Parco Regionale dei Colli Euganei per la parte paesaggistica.

Progetto urbanistico e dotazioni

Per rispettare gli standard (verde e parcheggio) urbanistici ed edilizi richiesti dalla nuova destinazione d'uso direzionale, da ricavarsi necessariamente all'interno della proprietà, si è operata una drastica riduzione della superficie coperta rispetto a quella massima prevista dal Piano Particolareggiato, organizzando l'edificio su tre piani, di cui i primi due occupati da uffici direzionali e relativi servizi ed il terzo, di dimensioni inferiori, occupato da archivi ed impianti tecnologici.

La superficie coperta passa da 1.470 mq previsti dal P.P. a 771,45 mq.

L'edificio, secondo le necessità del committente, prevede pertanto 1.614,80 mq di superficie lorda di pavimento (calcolata ai sensi dell'Allegato A al R.E., punti 13 e 15).

Dal punto di vista planimetrico, l'edificio è stato previsto con l'asse longitudinale ruotato in senso orario rispetto all'allineamento stradale a sud: tale scelta scaturisce dall'intento di operare una ricucitura del tessuto edilizio esistente, che presenta sul lotto ad est di quello d'intervento un edificio realizzato sul filo dei marciapiedi, mentre sui lotti ad ovest gli edifici rispettano l'allineamento previsto dal P.P. a 12,00 m dai

marciapiedi prospicienti. L'intero sedime del fabbricato si trova all'interno della sagoma planimetrica prevista dal P.P., quindi rispetta le distanze previste dal piano.

Rimandando agli elaborati grafici per le verifiche del dimensionamento degli spazi pubblici da realizzare all'interno del lotto a seguito del cambio di destinazione d'uso (tav. 02), si evidenzia che gli spazi a parcheggio sono stati organizzati in modo da ricavare la parte pubblica con affaccio ed accesso diretto da via A. Brustolon, quella privata sul retro del fabbricato.

Progetto architettonico

Con riguardo alle sistemazioni esterne, per salvaguardare il percorso di accesso al piazzale retrostante al lotto n. 18, già realizzato ed essenziale per il funzionamento dell'attività produttiva insediata nell'edificio, il progetto prevede la cessione al suddetto lotto n. 18 di una fascia di larghezza media pari a circa 1,50 m circa e di superficie pari a 90,90 mq. La superficie del lotto d'intervento sarà quindi leggermente inferiore rispetto a quella di proprietà, e la suddetta fascia, che non concorrerà alla formazione degli spazi scoperti e degli standard, verrà ceduta in una fase successiva come area scoperta priva di potenzialità edificatoria.

Per caratterizzare l'edificio, che dovrà essere la nuova sede direzionale di un'importante azienda del territorio, oltre all'impianto planimetrico, ai tagli operati sulla sagoma rettangolare della pianta, agli atri vetrati ed alle pensiline con funzione di frangisole, si è previsto un rivestimento esterno che conferisse nel contempo leggerezza e movimento alle facciate. Allo scopo di garantire comunque un'integrazione dell'edificio con il resto dell'edificato della Zona Artigianale (i cui fabbricati presentano porzioni anche estese con rivestimento in mattoni faccia vista), si è scelto di ricercare la continuità nel materiale o nel suo cromatismo, utilizzando per il rivestimento doghe sagomate in cotto (o altro materiale da definire in fase esecutiva, come l'acciaio verniciato o il gres, che ne imiti l'aspetto estetico e cromatico) sulle superfici opache o doghe piane, in materiale analogo, con funzione di frangisole sulle superfici vetrate.

Per limitare il più possibile l'impatto della maggior altezza dell'edificio rispetto le quote previste la piano particolareggiato della zona artigianale (11,10 m contro 8,50 m), dovuta principalmente alla necessità di massimizzare gli spazi liberi a terra per ricavare gli standard, il secondo piano è stato progettato con una sagoma molto più piccola dei piani sottostanti e con una diversa veste architettonica, che ne dichiari l'uso prettamente accessorio; il rivestimento delle facciate è a doghe verticali in metallo, con lo stesso colore dei telai dei serramenti dei piani sottostanti, ed è previsto sia sulle porzioni aperte occupate dagli impianti tecnologici (che vengono quindi mascherati) sia sulle porzioni chiuse occupate dagli archivi.

Si evidenzia che comunque la differenza di altezza rispetto agli edifici artigianali circostanti è assai limitata, in quanto il piano particolareggiato imponeva per questi ultimi la realizzazione di fronti (risolti con pannelli prefabbricati disposti orizzontalmente a portale verso strada e verticalmente sugli altri affacci) con altezza imposta pari a 10,50 m.

Per un migliore inserimento dal punto di vista paesaggistico dell'intervento, oltre che per rispettare l'indice della riduzione dell'impatto edilizio R.I.E. prescritto dal nuovo regolamento edilizio comunale di recente approvazione, si sono previsti:

- realizzazione di un tetto verde intensivo per la copertura (esclusa la zona per impianti tecnologici ed archivi);
- massima quantità di verde (con numerose piantumazioni arboree) per l'area scoperta, nel rispetto dell'elevata richiesta di dotazioni a parcheggio;
- pavimentazione stalli dei parcheggi con grigliati inerbiti;
- pavimentazione aree di manovra con masselli drenanti in cls.

Come precedentemente accennato l'edificio è organizzato su tre piani, di cui i primi due occupati da uffici direzionali e relativi servizi ed il terzo, di dimensioni inferiori, occupato da archivi ed impianti tecnologici.

Si prevede di ricavare due unità immobiliari indipendenti per ospitare le aziende del gruppo, ciascuna dotata di spazi ad uffici, vari blocchi di servizi igienici, ripostigli, caffetterie ai piani terra e primo e spazi per archivio ed impianti tecnologici al piano secondo.

La parte del piano secondo non occupata dai volumi sopradescritti ospiterà un giardino pensile di tipo intensivo, che apporterà all'edificio ed all'intervento i seguenti principali benefici: accumulo delle precipitazioni, riduzione dell'impatto edilizio, sfasamento dell'onda termica nei locali sottostanti, riduzione dell'isola di calore, ecc.

La copertura del secondo piano ospiterà un impianto fotovoltaico con pannelli a giacitura quasi orizzontale; i

pannelli non supereranno la quota del cordolo perimetrale sommitale, risultando quindi non visibili prospetticamente.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive sono previsti: struttura in calcestruzzo armato ed acciaio, partizioni interne a secco in cartongesso e/o vetrate con adeguate prestazioni acustiche, controsoffitti in cartongesso per l'alloggiamento degli impianti tecnologici, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, serramenti esterni in alluminio a taglio termico con vetrate termoisolanti e selettive, rivestimenti di facciata in doghe in cotto.

Per quanto riguarda infine gli aspetti energetici si prevede, oltre ad elevate prestazioni dell'involucro opaco e trasparente, l'impiego di energie alternative in misura superiore ai limiti imposti dalle norme vigenti, al fine di realizzare un edificio che si avvicini o superi le caratteristiche NZEB di prossima entrata in vigore.

Inquadramento dell'area e dell'intervento:

- viene allegata, nella Tavola 1, la planimetria generale completa dei necessari estratti cartografici di corredo, a scala appropriata.

L'estratto della carta tecnica regionale CTR, la planimetria catastale e l'Ortofoto recente individuanti l'area di intervento sono riportate nella presente relazione alle figure a), b), c).

Area di intervento e opere in progetto:

- viene allegata nella Tavola 2 la planimetria dell'area con l'individuazione delle opere di progetto, e o stato di fatto a scala adeguata;
- viene allegata nella Tavola 3 e 4 la planimetria dell'area con l'individuazione delle opere di uso pubblico di progetto a scala adeguata;
- vengono allegate inoltre, nelle tavole 5 e 6 le piante, prospetti, sezioni, particolari di ornato dello stato di progetto adeguati a rappresentare l'opera in progetto, in formato unificato;
- viene allegata infine una relazione tecnica di accompagnamento, rimarcando comunque il riferimento del progetto alla tradizione locale, con cenni alle esperienze dell'architettura contemporanea.

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

6 - Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

Alla luce di quanto superiormente esposto, trattandosi di una nuova costruzione ad uso direzionale all'interno di un'area artigianale già densamente edificata, si può affermare che non vi sono effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera.

In particolare, come già evidenziato, non sussistono nell'area di intervento Beni Paesaggistici di cui all'art. 134, dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, o tutelati per legge ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/4, nonché Beni Culturali di cui alla parte seconda dello stesso.

Essendo inoltre l'intervento all'interno di un lotto attualmente ineditato ed in zona marginale rispetto all'ampio edificato del complesso delle zone artigianali di Abano, Montegrotto e Torreglia, è da escludere possano verificarsi effetti tali da costituire pregiudizio per i valori e i caratteri del paesaggio (e non risultano condizioni di rischio o criticità in atto, suscettibili di aggravamento).

7 - Simulazione degli effetti degli interventi

Vista l'esiguità ai fini paesaggistici dell'intervento, che per dimensioni ed altezze risulta analogo rispetto all'edificato esistente nell'intorno sia immediato che lontano, non risulterebbe necessario predisporre un apposito elaborato di simulazione mediante foto modellazione realistica (in quanto il rapporto di intervisibilità esistente, in un adeguato intorno dell'area di intervento, non subisce variazioni), consentendo l'ulteriore documentazione di progetto la valutazione di compatibilità e l'adeguatezza delle soluzioni nei

riguardi del contesto paesaggistico.

Purtuttavia, nell'intento di una più compiuta valutazione dell'inserimento delle opere di progetto nell'intorno esistente, si è provveduto alla redazione di alcune viste simulate renderizzate con apposito software fotografico, che si allegano nel seguito.

8 - Previsione degli effetti

La previsione degli effetti degli interventi dal punto di vista paesaggistico per le opere di progetto possono così qualificarsi:

- trasformazioni dirette relativamente al lotto per la costruzione dell'edificio direzionale;
- assenza di trasformazioni indotte;
- trasformazioni reversibili, intendendo con questo la eventuale possibilità, nel futuro prossimo o remoto, della demolizione totale o parziale dell'erigendo immobile;
- le trasformazioni nel contesto paesaggistico si possono ritenere ininfluenti.

Nelle varie condizioni e fasi del cantiere, la simulazione degli effetti risulta di poco interesse, in quanto trattandosi di opere conseguenti ad attività di media durata, di contenute dimensioni, che non abbisognano di attrezzature di grandi dimensioni (al di là di quelle compatibili col fabbricato: es. ponteggi, autogru e gru adeguati all'altezza di utilizzo per l'erigendo fabbricato) che possano interferire con la percezione del paesaggio anche in una fase transitoria.


9 - Mitigazione dell'impatto dell'intervento

Pur trattandosi di opera di modesto impegno territoriale, già nella fase di redazione del Piano Urbanistico è stata valutata e prevista la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e opere di compensazione finalizzate a ridurre o migliorare l'impatto degli interventi, con particolare riguardo alla salvaguardia degli spazi a verde alberato lungo i fronti strada di via M. Thonet e via A. Brustolon, risultando quindi garantiti i valori del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

Tuttavia, come desumibile dagli elaborati grafici allegati, nella sistemazione esterna dell'area, oltre alle alberature lungo strada si sono previste aiuole interne a corredo della viabilità interna piantumate con essenze tipiche della zona collinare euganea, pavimentazione degli stalli dei parcheggi con grigliati inerbiti e la realizzazione della copertura del primo piano a tetto verde di tipo intensivo.

Per tali motivi, l'area in oggetto non abbisogna di alcun ulteriore intervento di mitigazione ambientale.

Firma del Richiedente


A.F. PETROLIA SPA
35038 TORREGGIA (Padova)
P. IVA 03645040282

Firma del Progettista dell'intervento


ING. MASSIMILIANO
REGINATO
N. 3802
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA
- VENEZIA