

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 TECNICO-ILLUSTRATIVA
Data	dicembre 2020
Aggiornamenti	12.03.2021, 30.03.2021

Committente

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

Progettista

Ing. Massimiliano Reginato



RPPV ASSOCIATI

via G. Gozzi 2 - 35031 Abano Terme PD - tel 049 8669199 - fax 049 8668520

e-mail: info@rppvassociati.it - web: www.rppvassociati.it

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

La presente relazione tecnica si riferisce al progetto per 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.

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

PARTE I – Inquadramento dell'intervento ai sensi della L.R. 55/2012 ed aspetti urbanistici

1.1) Descrizione realtà aziendale e motivazioni dell'intervento

La società A.F. Petroli S.p.A. è un'importante azienda del territorio che si occupa della commercializzazione di prodotti petroliferi e rappresenta nel Triveneto un punto di riferimento significativo per il settore; l'attività viene svolta distribuendo i prodotti alla clientela (industrie, autotrasporti, agricoltura, privati, enti pubblici) dai 5 depositi di cui dispone o attraverso 18 punti vendita stradali.

La sede direzionale dell'azienda, luogo di lavoro della maggior parte dei propri dipendenti, è attualmente ubicata nel comune di Torreglia.

La Società nel corso degli anni ha allargato la propria attività nel settore energetico attraverso la controllata A.F. Energia S.r.l., che fornisce gas naturale ed energia elettrica ad aziende e famiglie su tutto il territorio italiano ed è impegnata in investimenti in sostenibilità ambientale, fonti rinnovabili ed efficienza energetica; la sede direzionale di A.F. Energia è attualmente ubicata nel comune di Montegrotto Terme.

La crescita del gruppo comporta la necessità di maggiori spazi di lavoro nelle sedi direzionali delle singole società; contemporaneamente, allo scopo di creare ottimizzazioni delle attività di servizio a supporto dei rispettivi business, la direzione ritiene strategica la scelta di ubicare in un singolo edificio gli uffici di A.F. Petroli ed A.F. Energia.

La ricerca di immobili e/o aree si è concentrata nel comune di Abano Terme per la sua posizione strategica, baricentrica rispetto alle attuali sedi direzionali e ad uno dei depositi A.F. Petroli situato presso l'attuale sede di Torreglia, e più comoda per l'accesso alla rete di

comunicazione regionale e nazionale.

Si prevede che nella nuova sede a regime possano trovare occupazione circa 50/60 persone, di cui 10/15 assumibili grazie ai nuovi spazi; il gruppo ha un fatturato, in crescita, di circa 250 milioni di euro.

Il progetto che si intende realizzare, come verrà precisato nel seguito, prevede la costruzione di un edificio che con la sua singolarità, oltre ad assolvere le esigenze organizzative sopra illustrate, svolga anche funzioni di rappresentanza per il gruppo, attraverso l'immagine architettonica e le caratteristiche tecniche, orientate a minimizzare i consumi energetici e l'impatto edilizio.

Per queste ragioni la ricerca si è orientata verso un'area edificabile che permettesse una nuova costruzione; nel comune di Abano Terme non si è reperito un lotto che per dimensioni, ubicazione e destinazione urbanistica si prestasse all'edificazione del fabbricato in argomento, sicché si è individuata l'area descritta in premessa che, attraverso gli strumenti messi a disposizione dalla L.R. 55/2012, può essere utilizzata allo scopo.

1.2) Situazione urbanistica attuale

L'area d'intervento è costituita da due lotti edificabili compresi 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, 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.

Tale variante non fu mai predisposta dal Comune, sicché la possibilità è al momento solo teorica: la redazione della variante comporterebbe una procedura lunga e complessa, con un avviso pubblico esteso a tutti i proprietari delle aree comprese nel P.P., la redazione da parte degli uffici comunali della progettazione urbanistica, il successivo iter di adozione, osservazioni, approvazione del Consiglio Comunale.

1.3) Variante urbanistica

Come anticipato, per la realizzazione dell'intervento in tempi consoni alle esigenze del committente, lo strumento individuato 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.

La variante urbanistica si rende 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.

La modifica della destinazione urbanistica comporterà l'adeguamento degli standard (verde e parcheggio pubblici) oggi previsti dal piano per la destinazione artigianale, il cui fabbisogno è inferiore a quello della destinazione direzionale.

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

Appare utile sottolineare che la variante urbanistica richiesta è limitata in quanto:

- interessa un'area già edificabile in base agli strumenti urbanistici vigenti, prevedendo un cambio di destinazione d'uso già in parte contemplato dagli stessi strumenti urbanistici;

- non prevede l'occupazione di aree a servizi, di aree agricole o immobili funzionali a fondi agricoli;
- non prevede incrementi quantitativi delle superfici lorde realizzabili, ma unicamente una modifica dell'altezza per diminuire la superficie coperta e poter ricavare standard e dotazioni necessarie.

PARTE II – Progetto

2.1) Progetto urbanistico e dotazioni

L'edificio, secondo le necessità del committente, prevede 1.614,80 mq di superficie lorda di pavimento (calcolata ai sensi dell'Allegato A al R.E., punti 13 e 15); il piano vigente permetterebbe la realizzazione di $1.470 \times 2 = 2.940$ mq di superficie lorda di pavimento.

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.

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.

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 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.

Standard urbanistici

Gli spazi pubblici da realizzare all'interno del lotto a seguito del cambio di destinazione d'uso sono calcolati come differenza tra quelli necessari per la nuova destinazione urbanistica e quelli già presenti all'interno del piano.

Con riferimento ai dati urbanistici dell'ultima variante al P.P. (variante n. 4, approvata con delibera C.C. n. 12 del 29.03.2004), aggiornati con quanto disposto dalla variante n. 52 al P.R.G. (variante verde, approvata con D.C.C. n. 13 del 29.02.2016), il piano nella sua interezza assicura i seguenti spazi assimilabili a standard a parcheggio e verde:

- parcheggio: 6.952 mq;
- verde primario: 5.048 mq;
- verde a parco ed aggiuntivo: 26.551 mq.

In base agli atti d'indirizzo della Regione Veneto contenuti nella D.G.R.V. n. 3811/2009, il verde a parco ed aggiuntivo previsto dal P.P. fa parte delle opere di urbanizzazione primaria.

La superficie coperta realizzabile all'interno del P.P. è pari a 36.286 mq; rapportando le quantità sopra esposte alla superficie coperta realizzabile, gli standard specifici assolti dal piano risultano i seguenti:

- parcheggio: $6.952/36.286 = 0,19$ mq/mq;
- verde: $(5.048+26.551)/36.286 = 0,87$ mq/mq.

Per l'area d'intervento, corrispondente ai lotti n. 19 e 20 del P.P., per cui la superficie coperta realizzabile è pari a 1.470 mq, derivano le seguenti quantità assolute dal piano:

- parcheggio: $0,19$ mq/mq x 1.470 mq = 279,30 mq;
- verde: $0,87$ mq/mq x 1.470 mq = 1.278,90 mq.

Gli spazi per servizi necessari per la nuova destinazione d'uso risultano i seguenti (art. 31 L.R. 11/2004): 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà a parcheggio (art. 5 D.M. 1444/68).

Per l'intervento in oggetto sono quindi necessari 1.614,80 mq di spazi per servizi, di cui almeno 807,40 mq a parcheggio e 807,40 mq a verde.

Con riferimento al calcolo precedente, il verde pubblico risulta già assolto dal piano ($1.278,90 > 807,40$), mentre devono essere realizzati $807,40 - 279,30 = 528,10$ mq di parcheggio pubblico.

Vista la configurazione dell'intervento appare opportuno assicurare le quantità di standard

sopra determinate mediante l'apposizione di vincoli di uso pubblico sulle aree private attrezzate allo scopo, mantenendole in proprietà.

Il progetto prevede le seguenti quantità di aree a standard:

- parcheggio pubblico: 539,77 mq > 528,10 mq;
- verde pubblico: 134,57 mq > 0,00 mq.

Dotazioni edilizie

Per quanto riguarda il parcheggio è necessaria anche la dotazione di parcheggi pertinenziali privati (standard "edilizio") derivanti dalla normativa edilizia; nello specifico la disciplina è data dall'art. 48 del R.E., che stabilisce per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale la misura di 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Per l'intervento in oggetto la dotazione minima di parcheggio privato è quindi pari a $1.614,80 \times 0,80 = 1.291,84$ mq.

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.

Il progetto prevede la seguente area a parcheggio privato:

- parcheggio privato: 1.344,11 mq > 1.291,84 mq.

Destinazione d'uso

Con riguardo alla modifica alla destinazione d'uso urbanistica che si dovrà attuare per permettere la realizzazione del fabbricato, risulta utile evidenziare che nelle valutazioni dell'Amministrazione Comunale non dovrà essere trascurata l'assegnazione di una quota di destinazione d'uso direzionale già sostanziata dalla Variante n. 19 al P.R.G. richiamata al paragrafo 1.2).

Tralasciando la possibilità di vedersi attribuire una quantità maggiore di superficie direzionale in caso di rinuncia da parte di qualche avente titolo tra i proprietari delle aree comprese nel P.P., la quantità assegnata all'intero ambito da parte del P.R.G. risulta pari a 20.000 mq di superficie lorda.

Con la Variante n. 52 al P.R.G. (variante "verde" – approvata con D.C.C. n. 13 del 29.02.2016) è stata stralciata dall'ambito di piano l'area corrispondente al comparto n. 4, sicché la superficie coperta massima realizzabile all'interno del piano è ora pari a 36.286 mq; rapportando la quantità di superficie direzionale alla superficie coperta realizzabile, la quantità specifica di direzionale realizzabile nei lotti è pari a $20.000/36.286 = 0,551$ mq/mq.

Per l'intervento in oggetto la superficie lorda per cui è già ammessa la destinazione

direzionale è quindi pari a $0,551 \text{ mq/mq} \times 1.470 \text{ mq} = 810 \text{ mq}$.

2.2) Opere di urbanizzazione

Rimandando agli elaborati specialistici (tavole grafiche, computo metrico, disciplinare tecnico ad urbanizzare) per la compiuta individuazione delle opere previste, se ne descrivono nel seguito le principali caratteristiche

Spazi viabili e di sosta

Il “pacchetto” tipo definito per la sede viabile carraia risulta costituito da un telo di base geotessuto filtrante in polipropilene ad alta resistenza meccanica, uno strato superiore in tout venant da cm 40 (classi A1, A2 ed A3 per garantire la permeabilità) con soprastante strato in stabilizzato da cm 10 e telo in tessuto non tessuto TNT. La pavimentazione è costituita da masselli prefabbricati a doppio strato in cls filtranti tipo Micheletto Borgo Veneto Filter sp. 8 cm dim. 24x12/24/36 cm posti in opera a secco su sottostante letto di posa in ghiaietta (risetta) dello spessore di cm 6/8.

Il pacchetto tipo definito per gli spazi di sosta risulta analogo a quello precedentemente descritto. La pavimentazione è costituita da masselli prefabbricati in cls drenanti tipo Micheletto Dry Beton sp. 8 cm dim. 21x21 cm posti in opera a secco su sottostante letto di posa in ghiaietta (risetta) dello spessore di cm 6/8.

Le cordonate saranno in calcestruzzo prefabbricato colore grigio, nelle tipologie 12/15x25 cm per quelle di bordo, e 8/10x25 cm per quelle a raso di contenimento.

Rete fognaria bianca

Gli scarichi liquidi di progetto proverranno dalle sole utenze indicate nel progetto, oltre a quelli di raccolta delle acque meteoriche degli spazi pubblici. Il sistema di fognatura adottata è quello separato, ed è stato tenuto conto della posizione dei recapiti finali delle acque reflue. Si evidenzia peraltro che la rete privata di fognatura nera non interessa l'area pubblica di progetto.

La possibilità di scaricare dal punto di vista idraulico e dell'equilibrio dell'ambiente, è stata confermata a livello urbanistico e di progetto esecutivo generale dell'intera zona artigianale. In considerazione della limitata lunghezza delle tratte e della quota abbastanza elevata delle dorsali comunali esistenti (in particolare per le acque bianche), si è optato per l'assegnazione a tutte le nuove condotte delle acque bianche su area pubblica di una pendenza prevalente del 2 per mille, con un primo tratto eventualmente al 1 per mille.

La distribuzione avviene attraverso i seguenti componenti:

- tubazioni in PVC rigido diam. 200 e 160 mm ed in calcestruzzo vibrocompresso diam. 40 cm, interrate secondo le indicazioni fornite nei particolari esecutivi, alla profondità derivante dalla tavola dei profili. I giunti tra i tubi saranno eseguiti a regola d'arte per impedire l'ingresso di materiale all'interno della tubazione e la fuoriuscita di liquidi; a tale fine sarà eseguita sigillatura esterna, anche mediante l'utilizzo di idonei giunti in gomma tra gli elementi;
- pozzetti prefabbricati in cls da cm 80x80, a profondità variabile, per carichi pesanti stradali, con fondo e coperchio monolitico con limello completo di formazione del passo d'uomo di cm 60x60 e del relativo chiusino in ghisa sferoidale (D400 e C250 come indicati), con rinfianchi e banchine in cls fino a metà tubo;
- pozzetti sifonati a caditoia tipo Padova, prefabbricati in cls da cm 40x40x80 completi di sifone a zainetto e della relativa caditoia in ghisa (C250 a bordo sede e D400 a centro sede carraia);
- sui pozzetti pubblici d'angolo della rete pubblica saranno derivati anche gli scarichi meteorici provenienti dal lotto privato a nord.

Le caratteristiche delle infrastrutture sono tali da permettere un'elevata ispezionabilità e pulibilità di tutta la fognatura mediante Canal-jet.

I sigilli apribili su carreggiata sono accessibili senza ricorrere ad opere di scavo e hanno caratteristiche fisiche tali da garantire la sicurezza della circolazione stradale. I chiusini saranno del tipo antibasculamento con cerniera ed anello di insonorizzazione.

Impianto di illuminazione pubblica

È previsto interamente in classe 2^a di isolamento, senza impianto di terra, con conduttori di sezione adeguata che permettano cadute di tensione inferiori al 5% nel punto più lontano, equilibrati nelle tre fasi. Il differenziale avrà $I_d=0,500$ A fisso.

Per le prestazioni illuminotecniche degli impianti di illuminazione si assumono come limite massimo gli stessi valori riportati sulla attuale Norma UNI 10439; i suddetti valori, nel caso di modifica della Norma, potranno variare in diminuzione e mai in aumento.

Al fine di ridurre il consumo energetico e l'inquinamento luminoso, l'impianto - che per la sua esiguità (4 punti luce per complessivi W 150 ca) viene direttamente allacciato alla rete esistente di via Brustolon - avrà le seguenti caratteristiche:

- plinto interrato in cls per palo di dimensioni adeguate, con chiusino in ghisa al pozzetto.

Le dimensioni di progetto del manufatto prefabbricato sono indicative per i pali e corpi illuminanti previsti. Nella fase di realizzazione la ditta fornitrice dovrà dimostrare con apposita relazione di calcolo e verifica (o idonea certificazione) la sufficienza e corrispondenza dello stesso alle condizioni d'uso locali;

- palo conico h. 5,00 ml fuori terra (+ 0,50 entro terra) colore grigio scuro, dotato di tutte le normali dotazioni ed accessori d'uso;
- corpo illuminante singolo Philips Unistreet (analogo a quelli di attuale installazione in Abano Terme da parte del Comune), con lampada Led (W e lumen da calcolo), temperatura di colore 3000° K; dimmerazione preimpostata standard almeno al 70% dalle 23,30 alle 6,00 (riduzione di almeno il 30%), colore grigio scuro Dark Grey 10714, antinquinamento luminoso ai sensi Legge Regione Veneto 17/2009.
- cavidotti e cavi: cavidotto sotterraneo, in PVC rigido tipo Elios o tipo Flex, almeno Ø 100 per linee singole e Ø 125 per linee multiple, contiene cavi unipolari almeno FG7R; il tutto va interrato ad almeno cm 60 dal piano finito della strada o pista ciclabile;
- pozzetti: pozzetti prefabbricati in cls 40x40x80 cm interni con chiusini in ghisa, e creazione di n. 4 fori di drenaggio passanti su fondo pozzetto (od in alternativa uno di adeguate dimensioni). È prevista l'adozione di pozzetti prefabbricati solamente in prossimità delle derivazioni.

Verde pubblico e di arredo

Sulle aiuole poste lungostrada, in adiacenza al nuovo parcheggio di uso pubblico, sarà posto in opera uno strato finale di cm 30 di terreno vegetale, per permettere la formazione di adeguata coltre vegetale, soggetta a soli lavori di sistemazione e spianamento, con formazione delle idonee pendenze di sgrondo.

Le essenze arboree impiegate risultano dall'apposito elaborato grafico di progetto, e rispecchiano le tipologie autoctone presenti nella zona pedecollinare euganea ed ammesse dal Regolamento del Verde del Comune di Abano Terme, oltre a rispettare le indicazioni del Piano Particolareggiato per la formazione del filare lungo via Brustolon.

Al piede di tutte le essenze arboree, all'atto della preparazione della fossa per la successiva piantumazione, sarà inserita spirale ad un giro di tubo drenante per favorire l'irrigazione di attecchimento e di mantenimento. Le alberature saranno poste in opera con castello a tre pali di castagno.

Relativamente alle attrezzature di arredo urbano, è prevista l'installazione di:

- cestino portarifiuti da 45 cm con fermasacco, Metalco Spencer CPP del tipo utilizzato dal Comune di Abano Terme, in lamiera decapata verniciata a polveri, installato su apposito palo di sostegno fissato a terra.

2.3) Progetto architettonico

Per caratterizzare l'edificio, 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 utilizzando per il rivestimento doghe sagomate in cotto sulle superfici opache e 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 alle 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 dichiara 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 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.

Dati dimensionali

Nella tabella seguente vengono riportati i dati dimensionali significativi dell'intervento; si rimanda agli elaborati grafici per dettagli del calcolo, dimostrazioni e verifiche.

superficie catastale in proprietà: 3.670 mq;

superficie reale lotto d'intervento: 3.618,95 mq;

superficie coperta edificio: 771,45* mq;

superficie lorda di pavimento: 1.614,80 mq;

altezza urbanistica: 11,10* ml.

Nota (*): dati comprensivi degli spessori scomputabili ai sensi della L.R. 21/96, alla cui relazione tecnica si rimanda.

Nella progettazione dell'edificio si sono adottati incrementi degli spessori dei tamponamenti perimetrali e dei solai intermedi e di copertura tali da ottenere prestazioni termiche ed acustiche superiori ai minimi di legge attualmente vigenti; ai sensi della L.R. 21/96 e nei limiti previsti dalla stessa Legge parte dello spessore dei suddetti elementi edilizi è scomputabile (vedasi specifica relazione allegata) ai fini della determinazione delle superfici, dei volumi, delle altezze e delle distanze.

Per l'intervento in oggetto tale scomputo non risulta significativo se non per la distanza dai confini (lo scomputo assicura il rispetto della distanza minima dal confine pari a 7,50 m prevista dal piano); per il parametro urbanistico che il progetto non rispetta neanche con l'applicazione della L.R. 21/96 (altezza, che passa a 10,60 ml > 8,50 ml) è richiesta la variante allo strumento urbanistico.

Aspetti normativi

Negli elaborati grafici vengono riportate le tabelle di verifica dei parametri di ogni locale, con riferimento a superfici, altezze, rapporti aeranti ed illuminanti, caratteristiche degli impianti di aerazione artificiale ove previsti e/o necessari.

Ai fini della conformità alle norme igienico-sanitarie, nella relazione tecnica di asseverazione viene prodotta l'autocertificazione attestante la conformità della proposta progettuale alle suddette norme, come disposto dal D.P.R. 380/2001, art. 23.

Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue, che verranno recapitati nella fognatura pubblica di via A. Brustolon, viene depositata l'asseverazione di conformità del progetto degli scarichi al regolamento di fognatura comunale ed alle prescrizioni tecniche dell'Ente gestore.

Per quanto riguarda le disposizioni comunali in materia di raccolta differenziata dei rifiuti, il progetto prevede sul lato est del lotto un'area riservata al deposito, accessibile dagli operatori del servizio di raccolta, di superficie pari a 15,00 mq ca., secondo le indicazioni del Gestore interpellato in fase di progettazione; l'obbligo di ricavare tale spazio non sussiste in base al vigente R.E. (art. 65) per l'edificio in questione, sicché tale previsione potrà subire modifiche una volta definita con la proprietà ed il Gestore del servizio le modalità più

appropriate e funzionale per la raccolta ed il conferimento.

Per quanto riguarda la compatibilità idraulica, viene depositata la documentazione per l'acquisizione del parere sul progetto da parte del Consorzio di Bonifica Bacchiglione, necessario in quanto l'intervento, pur con tutti gli accorgimenti adottati per la riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo nel rispetto dell'indice R.I.E. applicabile al caso, comporta la trasformazione di un'area, ora libera e trattata a prato, di superficie superiore a 1.000 mq.

L'area d'intervento ricade entro il perimetro del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei, per cui si è già presentata separata istanza di autorizzazione paesaggistica al suddetto Ente; per completezza formale la documentazione presentata viene allegata anche alla presente pratica.

Per quanto riguarda le norme di prevenzione incendi, le attività da insediare non sono comprese tra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi di cui all'Allegato I del D.P.R. 151/2011, quindi non è necessaria l'attivazione dei relativi procedimenti (valutazione del progetto, SCIA di prevenzione incendi, CPI); nella progettazione sono state comunque rispettate le norme tecniche di prevenzione incendi applicabili al caso.

Gli impianti di climatizzazione, idro-sanitari, elettrici ed elettronici saranno oggetto di specifica progettazione in conformità alle norme vigenti; prima della conclusione del procedimento e/o dell'inizio dei lavori saranno regolarmente depositati i progetti degli impianti tecnologici ai sensi del D.M. 37/2008 e la relazione tecnica ai sensi del D.Lgs. 192/2005.

Prima dell'inizio dei lavori sarà regolarmente depositata la denuncia delle strutture ai sensi della L. 1086/71.

R.I.E. (art. 62.1) e relazione tecnica di valutazione energetico-ambientale (art. 38 del R.E.)

Il progetto rispetta le prescrizioni del R.E. comunale di recente approvazione; con particolare riferimento agli articoli succitati si precisa quanto segue:

- R.I.E.: vengono allegati al progetto i documenti prescritti dall'Allegato C al R.E., comprensivi dell'asseverazione preventiva sul rispetto del valore dell'indice prescritto per la destinazione d'uso di progetto;
- valutazione energetico-ambientale: il progetto rispetta tutti i criteri elencati nell'art. 38 del R.E., la maggior parte dei quali è prescritta dalle norme sulle costruzioni. La relazione tecnica specifica verrà consegnata nel corso del procedimento, non appena saranno

ultimati i progetti specialistici degli impianti, i cui contenuti essa dovrà principalmente riassumere. Per quanto riguarda le prescrizioni del paragrafo 38.9 in merito al recupero delle acque piovane, vale la pena di accennare al fatto che si è prevista l'installazione di un sistema di accumulo delle acque meteoriche (rappresentato nella tavola n. 4) dimensionato in base alla superficie delle aree verdi, assumendo il parametro di 20 lt/mq di spazio da irrigare.

Contributi di costruzione

L'intervento, come prescritto dall'art. 5 della L.R. 55/2012, prevede la stipula di una convenzione per l'individuazione delle aree a standard e per la realizzazione sulle stesse aree delle opere di urbanizzazione, a cui si rimanda.

Per la determinazione dei contributi di costruzione, lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Abano Terme dovrà tener conto delle seguenti circostanze:

- una parte degli oneri per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sulle opere per lo smaltimento dei rifiuti per i lotti interessati dall'intervento è già stata assolta, per la destinazione artigianale prevista, con l'attuazione del Comparto 2 del Piano Particolareggiato (vedasi convenzione tra Comune di Abano Terme e Consorzio per Insediamenti Produttivi di Abano Terme del 16.06.1994, rep. n. 16895, racc. n. 2417 Notaio Camporese di Abano Terme);
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente progetto, secondo quanto previsto dalla convenzione, avverrà a scomputo degli oneri per opere di urbanizzazione primaria.

L'onerosità dovuta dovrà quindi essere determinata per differenza, partendo dagli attuali valori tabellari per la destinazione direzionale proposta, e detraendo l'onerosità già assolta dal piano e dalle opere di urbanizzazione in progetto.

Ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione viene allegata al progetto la Tavola C "Elaborato tecnico per il calcolo del contributo sul costo di costruzione" contenente la stima sintetica del costo di costruzione.

Abano Terme, 30.03.2021

Il progettista



ING.
MASSIMILIANO
REGINATO
N. 3802