



Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

Prot.n. 13849

Addi 16 Aprile 2021

OGGETTO: intervento di nuova costruzione di un edificio ad uso direzionale realizzato in variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 4, Legge Regionale n. 55/2012, nella zona artigianale in località S. Daniele - Comune di Abano Terme – parere ufficio urbanistica.

L'intervento oggetto della domanda.

La società AF Petroli s.p.a., ha presentato all'ufficio comunale sportello unico per le attività produttive (SUAP) domanda assunta al protocollo in data 14/12/2020 con n. 43443, volta ad ottenere il permesso di costruire per la realizzazione di un edificio direzionale, ai sensi dell'articolo 4, Legge Regionale n. 55/2012, nei terreni non edificati, in sua disponibilità, siti in Abano Terme, via A. Brustolon, della superficie reale complessiva di 3.618,95 mq e distinti al Catasto Terreni con i mappali n. 246, 247 e 276 del Foglio 16 del Comune di Abano Terme.

Il Piano Urbanistico Attuativo Approvato denominato "P.A. 17 – Piano Particolareggiato Zona Artigianale in località San Daniele", prevede per gli edifici di nuova realizzazione unicamente la destinazione artigianale con una porzione commerciale, nel limite del 25% della superficie e strettamente connessa all'attività artigianale principale.

L'area, di superficie catastale pari a 3.670 mq, corrisponde ai lotti n. 19 e 20 individuati dal P.A. 17., 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 dei vincoli relativi all'aspetto architettonico ed agli allineamenti degli edifici.

La variante puntuale al P.R.G. n. 19 approvata con approvata con D.R.G.V. n. 3861 del 30.11.2009, ha modificato la scheda relativa al P.A. 17, inserendo la possibilità realizzare in tutta l'area 20.000 mq di superficie lorda di pavimento ad uso direzionale. Previsione che non mai stata attuata con la conseguente variante al Piano attuativo per l'assegnazione agli aventi titolo delle superfici direzionali spettanti a ciascuna proprietà.

L'intervento chiede di variare la pianificazione vigente, prevedendo l'eliminazione del perimetro di piano attuativo per l'area, essendo già dotata di opere di urbanizzazione e la riclassificazione da Z.T.O D1 a Z.T.O D2 Commercio – Direzionale – Uso: Attività direzionali.

Contesto territoriale

L'ambito oggetto dell'intervento ricade nell'area urbana ad uso artigianale del Comune di Abano Terme, posta nel margine meridionale del territorio comunale a confine con l'area artigianale del Comune di Montegrotto Terme e compresa tra il Colle di San Daniele a nord ovest e il Rio Caldo a sud. Il contesto è costituito da edifici prevalentemente ad uso artigianale, caratterizzati da un'omogeneità tipologica ed architettonica, tale da contenere l'impatto rispetto agli elementi di pregio ambientale e paesaggistico quali la prima quinta collinare euganea formata dal Colle di San Daniele assieme a Monteortone e Monterosso ed il Rio Caldo sui cui corre la ciclovia dei Colli Euganei.

La pianificazione urbanistica comunale

Il Comune di Abano Terme è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 4004 del 16 novembre 1999 e successive varianti parziali, di cui l'ultima denominata "Variante n. 61", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2021.



Municipio di Abano Terme Piazza Caduti n. 1 35031 Abano Terme (PD) Italy – C.F./P.I. 0055620282

SERVIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE/SUAP Viale delle Terme n. 11 – 0498245356/360/354/ Fax: 0498245359

PEC abanoterme.suap@legalmail.it / Mail: attivitaproduttive@abanoterme.net

RESPONSABILE: Dott.ssa Francesca Auffero 0498245355 – Mail: vigili@abanoterme.net

Orari ricevimento: lun gio: 14,30/17,30 – merc. 09,00/12,30 – ven solo su appuntamento





Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

L'area è classificata come SR "Sistema dei luoghi della Produzione e dei Servizi", Piano Attuativo in Z.T.O. D1- "PA17" – Zona artigianale in località San Daniele.

il Piano Particolareggiato della Zona Artigianale in località S. Daniele è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 18 Dicembre 1992 a cui sono succedute cinque varianti, di cui l'ultima approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 13 dicembre 2005.

L'area di intervento ricade nel comparto 2 del Piano Particolareggiato della Zona Artigianale, le cui opere di urbanizzazione sono state completate in data 20 settembre 2002 e collaudate in data 16 novembre 2002 come accertato con determina n. 302 del 4 dicembre 2002.

La pianificazione territoriale sovraordinata

L'area ricade in un ambito soggetto ai seguenti strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento;
- Piano Ambientale del Parco di Colli Euganei;
- Piano Territoriale di coordinamento Provinciale;

Di seguito si riporta una sintesi della verifica di coerenza della proposta di variante al Piano Regolatore Generale, rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Piano Territoriale Regionale di Coordinamento		Verifica di coerenza-compatibilità con la Proposta di Variante al P.R.G.	Giudizio sintetico di coerenza
Tav.02 Biodiversità	Area a Parco	L'area rientra nell'area del Parco dei Colli Euganei, l'intervento edilizio persegue gli obiettivi di coerente inserimento architettonico e paesaggistico nell'area.	Coerente con il PTRC
Tav.03 Energia e Ambiente:	Area con possibili livelli eccedenti Radon e inquinamento da Nox	L'intervento è soggetto alla verifica di assoggettamento a V.A.S. , nel documento preliminare vengono valutati nello specifico i temi legati ai potenziali elementi inquinanti presenti nel sito.	Coerente con il PTRC
Tav.05a Sviluppo economico e produttivo	Territori urbani complessi parchi scientifici e tecnologici, incidenza della superficie ad uso industriale > 0,05	L'intervento si inserisce in un'area già urbanizzata con opere funzionali all'uso artigianale – direzionale-.	Coerente con il PTRC
Tav. 05b Sviluppo economico turistico	Città termale – Ambiti di sviluppo con presenza di attività tradizionali – Eccellenza turistica	Il contributo straordinario previsto nell'intervento riqualifica il collegamento ciclabile tra la ciclovia dei Colli Euganei e la rete ciclabile comunale.	Coerente con il PTRC
Tav.06 Crescita sociale	Area a Parco	L'area rientra nell'area del Parco dei Colli Euganei, l'intervento edilizio persegue gli obiettivi di coerente inserimento architettonico e paesaggistico nell'area	Coerente con il PTRC
Tav. 08 Città motore del futuro	Poli urbani	L'intervento permette di insediare in un'area già	Coerente con il PTRC



Municipio di Abano Terme Piazza Caduti n. 1 35031 Abano Terme (PD) Italy – C.F./P.I. 0055620282

SERVIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE/SUAP Viale delle Terme n. 11 – 0498245356/360/354/ Fax: 0498245359

PEC abanoterme.suap@legalmail.it / Mail: attivitaproduttive@abanoterme.net

RESPONSABILE: Dott.ssa Francesca Aufiero 0498245355 – Mail: vigili@abanoterme.net

Orari ricevimento: lun gio: 14,30/17,30 – merc. 09,00/12,30 – ven solo su appuntamento





Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

		urbanizzata, un elemento che riqualifica un contesto prevalentemente caratterizzato da attività artigianali con funzioni proprie di contesti urbani centrali.	
Tav. 08 Sistema territorio rurale – rete ecologica	Area nucleo	L'intervento è soggetto alla verifica preliminare di incidenza ambientale V.inc.A , nel documento vengono valutati nello specifico le potenziali interferenze con i valori emergenti dalla rete Natura 2000.	Coerente con il PTRC

Piano Ambientale del Parco di Colli Euganei	Verifica di coerenza-compatibilità con la Proposta di Variante al P.R.G.	Giudizio sintetico di coerenza
Zone di urbanizzazione consolidata	L'intervento si inserisce in un'area già urbanizzata con opere funzionali all'uso artigianale – direzionale-.	Coerente con il P.A.

Piano Territoriale di coordinamento Provinciale	Verifica di coerenza-compatibilità con la Proposta di Variante al P.R.G.	Giudizio sintetico di coerenza	
Tav.P1. b Carta dei vincoli della pianificazione territoriale	Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004	Il vincolo è recepito dallo strumento di pianificazione comunale, l'intervento è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica.	Coerente con il PTCP
Tav.P2. b Carta delle fragilità	Area di emunzione delle acque termali	L'intervento non prevede l'utilizzo delle acque termali	Coerente con il PTCP
Tav.P2.bis_b Carta Sintesi delle fragilità del suolo	Non sensibile	L'intervento si inserisce in un'area già urbanizzata a seguito di pianificazione urbanistica attuativa. Le verifiche di compatibilità geologica sono state oggetto di adempimento in sede di piano attuativo.	Coerente con il PTCP
Tav.P3. b Sistema ambientale	Zone di armonizzazione e transizione	L'intervento è soggetto alla verifica preliminare di incidenza ambientale V.inc.a, nel documento vengono valutati nello specifico le potenziali interferenze con i valori emergenti dalla rete Natura 2000.	Coerente con il PTCP
Tav.P4. b Sistema insediativo -	Itinerari ciclabili – esistenti/di progetto	Il contributo straordinario previsto nell'intervento	Coerente con il PTCP



Municipio di Abano Terme Piazza Caduti n. 1 35031 Abano Terme (PD) Italy – C.F./P.I. 0055620282

SERVIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE/SUAP Viale delle Terme n. 11 – 0498245356/360/354/ Fax: 0498245359

PEC abanoterme.suap@legalmail.it / Mail: attivitaproductive@abanoterme.net

RESPONSABILE: Dott.ssa Francesca Aufiero 0498245355 – Mail: vigili@abanoterme.net

Orari ricevimento: lun gio: 14,30/17,30 – merc. 09,00/12,30 – ven solo su appuntamento





Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

infrastrutturale		riqualifica il collegamento ciclabile tra la ciclovia dei Colli Euganei e la rete ciclabile comunale.	
Tav.P5. b Sistema del Paesaggio	Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare e paesaggi storici	l'intervento edilizio persegue gli obiettivi di coerente inserimento architettonico e paesaggistico nell'area	Coerente con il PTCP

La dotazione di aree ad uso Direzionale nel territorio comunale

Lo strumento urbanistico comunale individua, nel territorio, 3 zone classificate come Z.T.O D2 commercio – direzionale – di cui una ad uso Pubblici esercizi, una ad Uso Pubblici esercizi, Commerciale nel limite del 20 % ed Attività direzionali nel limite del 10 % del volume ed una terza esclusivamente ad uso Commerciale, tutte già edificate. Pertanto, allo stato attuale si rileva l'insufficienza di altre aree disponibili per l'uso richiesto.

Le motivazioni aziendali di richiesta di variante allo strumento urbanistico

La società A.F. Petroli S.p.A., come esplicitato nella relazione illustrativa del progetto, 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 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.

Compatibilità dell'intervento nell'area proposta e necessità di variante allo strumento urbanistico

La natura dell'intervento è in parziale contrasto con la pianificazione urbanistica vigente, in quanto non è ammessa la destinazione d'uso direzionale.

La composizione planivolumetrica ed architettonica è anch'essa parzialmente in contrasto con le prescrizioni del Piano attuativo in quanto le differenze parametriche sono le seguenti:

	PA 17 -Piano Particolareggiato Zona Artigianale	Progetto in variante al P.R.G.
Altezza massima	8,50 m	11,10 m
Superficie coperta	1470 mq	771,45 mq
Superficie Lorda di Pavimento	-	1700 mq
Destinazione d'uso	Artigianale	Direzionale
Prospetti	Schemi tipo	Parziale difformità rispetto agli schemi tipo



Municipio di Abano Terme Piazza Caduti n. 1 35031 Abano Terme (PD) Italy – C.F./P.I. 0055620282

SERVIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE/SUAP Viale delle Terme n. 11 – 0498245356/360/354/ Fax: 0498245359

PEC abanoterme.suap@legalmail.it / Mail: attivitaproductive@abanoterme.net

RESPONSABILE: Dott.ssa Francesca Auffero 0498245355 – Mail: vigili@abanoterme.net

Orari ricevimento: lun gio: 14,30/17,30 – merc. 09,00/12,30 – ven solo su appuntamento





Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

Gli allineamenti sono parzialmente rispettati in quanto la soluzione architettonica media il disallineamento tra gli edifici artigianali presenti e l'edificio parzialmente edificato a lato.

Le caratteristiche delle facciate sono parzialmente difformi ai prospetti tipo, indicati del Piano Particolareggiato, privilegiando nel dimensionamento delle forometrie i criteri bioclimatici al fine di massimizzare il rendimento energetico dell'edificio, i materiali sono rispettati.

Il dimensionamento dell'edificio è commisurato alle esigenze aziendali.

Per quanto sopra, il contenuto della variante al P.R.G. è strettamente necessario a colmare il deficit di superficie utile ad uso direzionale necessario a poter realizzare un edificio con tale suo e dal corretto inserimento paesaggistico ed architettonico nel contesto.

Verifica della dotazione a standard pubblico

Gli spazi pubblici da realizzare all'interno del lotto a seguito del cambio di destinazione d'uso sono dimensionati, tenuto conto della differenza tra quelli necessari per la nuova destinazione urbanistica e quelli già programmati dal piano attuativo e collaudati, nel comparto 2, in data 16 novembre 2002 come accertato con determina n. 302 del 4 dicembre 2002.

Con riferimento ai dati urbanistici dell'ultima variante rilevante ai fini del dimensionamento al PA 17. (variante n. 4, approvata con delibera C.C. n. 12 del 29.03.2004), il piano prescrive per una superficie coperta di 1470 mq ad uso artigianale i seguenti spazi assimilabili a standard a parcheggio e verde:

- parcheggio: 279,3 mq;
- verde: 1279 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 attuativo (1279 mq > 807,40mq), mentre devono essere realizzati 528,10 mq (807,40-279,3 mq) di parcheggio pubblico.

Il progetto in coerenza con quanto sopra descritto, prevede quantità superiori di aree a standard:

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

Verifica della dotazione a standard privato

La dotazione di parcheggio ad uso privato è coerente con le previsioni dell'art. 48 del Regolamento Edilizio Comunale:

- dotazione di parcheggio privato per uso direzionale (art. 48 R.E.): 0,80 mq/1,00 mq di superficie lorda di pavimento, $1.614,80 \times 0,8 \text{ mq/mq} = 1.291,84 \text{ mq}$ dotazione minima.

Il progetto in coerenza con quanto sopra descritto, prevede quantità superiori di aree a parcheggio privato, 1.344,11 mq > 1.291,84 mq.

Contributo straordinario

In coerenza con quanto previsto dall' art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001, il contributo straordinario può essere erogato dalla parte privata al Comune sotto forma di opere pubbliche.

La proposta delineata si configura con la riqualificazione di un tratto della viabilità ciclabile in prossimità dell'area d'intervento; più precisamente viene proposta la sistemazione del collegamento esistente tra l'anello ciclabile dei Colli Euganei "E2", transitante lungo lo scolo Rialto, e la pista ciclabile presente ai piedi del colle San Daniele, collegamento posto all'estremità ovest della zona artigianale San Daniele, con attraversamento della S.P. 43 via Thonet.

Tale collegamento è attualmente costituito da un sentiero ciclo/pedonale su terreno costipato e rifinito con un sottile strato di ghiaino, che viene mantenuto con lo sfalcio periodico nelle stagioni calde, con frequente impraticabilità in occasione delle precipitazioni meteoriche; l'attraversamento pedonale è segnalato con zebra a terra e segnaletica verticale non illuminata.

il progetto prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale di larghezza pari a 2,50 m e lunghezza pari a circa 250 m, con adeguato sottofondo, e finitura in conglomerante ecologico drenante tipo "Biostrasse", delimitata da cordone laterali di sezione 8/10x25 cm.



Municipio di Abano Terme Piazza Caduti n. 1 35031 Abano Terme (PD) Italy – C.F./P.I. 0055620282

SERVIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE/SUAP Viale delle Terme n. 11 – 0498245356/360/354/ Fax: 0498245359

PEC abanoterme.suap@legalmail.it / Mail: attivitaproductive@abanoterme.net

RESPONSABILE: Dott.ssa Francesca Auffero 0498245355 – Mail: vigili@abanoterme.net

Orari ricevimento: lun gio: 14,30/17,30 – merc. 09,00/12,30 – ven solo su appuntamento





Città di Abano Terme

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

PROVINCIA DI PADOVA REGIONE DEL VENETO

- realizzazione di dosso rallentatore per attraversamento ciclo/pedonale in sicurezza di via Thonet, sopraelevato di 7 cm rispetto al piano stradale, con finitura colorata tipo “street print”;
- realizzazione di idonea segnaletica dell’attraversamento con installazione, su palo a sbraccio, di tabella illuminata con sottostante plafoniera per l’illuminazione dell’attraversamento pedonale, il tutto collegato all’impianto di illuminazione pubblica esistente nei pressi;
- nuova segnaletica stradale orizzontale e spostamento della segnaletica verticale conseguenti alla realizzazione del nuovo dosso.

Il valore economico dell’opera proposta, come risultante dal computo metrico estimativo redatto sulla base di prezziari ufficiali, è pari a 55.495,80 €, superiore al valore minimo del contributo straordinario determinato nella relazione allegata al progetto e pari a 48.644,55 € determinato in virtù del maggior valore ottenuto dagli immobili oggetto d’intervento a seguito della variante urbanistica.

L’intervento è coerente con le previsioni dello strumento comunale di pianificazione della mobilità ciclabile “Biciplan”.

Conformità edilizia dell’intervento

Con riferimento alla conformità edilizia dell’intervento e delle opere di urbanizzazione si rimanda al verbale della conferenza dei servizi tra gli uffici del settore Governo del Territorio del Comune di Abano Terme prot. 11476 del 29/03/2021.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica Patrimonio

Dott. Urb. Carlo Piovan

(Documento prodotto in originale informativo e firmato digitalmente ai sensi dell’art. 20 del “Codice dell’Amministrazione Digitale” D.L.vo 82/2005)



Municipio di Abano Terme Piazza Caduti n. 1 35031 Abano Terme (PD) Italy – C.F./P.I. 0055620282

SERVIZIO ATTIVITA’ PRODUTTIVE/SUAP Viale delle Terme n. 11 – 0498245356/360/354/ Fax: 0498245359

PEC abanoterme.suap@legalmail.it / Mail: attivitaproduttive@abanoterme.net

RESPONSABILE: Dott.ssa Francesca Aufiero 0498245355 – Mail: vigili@abanoterme.net

Orari ricevimento: lun gio: 14,30/17,30 – merc. 09,00/12,30 – ven solo su appuntamento

