

PROVINCIA DI PADOVA
Comune di ABANO TERME



FIDIA FARMACEUTICI S.p.A.



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DENOMINATO "PN 19"**

TITOLO ELABORATO: PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE		N° ELABORATO: 15
PROGETTISTI Geom. Alessandro Mason Ing. Cristina Licata	COLLABORATORI Dott. Andrea Treu	DATA Marzo 2025
	Dott. Michele Vincenzi	DATA Agosto 2025
	Dott.sa Chiara Treu	DATA Novembre 2025
	P.I. Silla Clementi	DATA

PRONTUARIO per la MITIGAZIONE AMBIENTALE

INDICE

1. PREMESSA E FINALITA'	2
2. INQUADRAMENTO	3
2.1 Ubicazione geografica.....	3
2.2 Piano Regolatore Generale del Comune di Abano Terme	5
3. DESCRIZIONE DELLA MODIFICA PROPOSTA	10
4. IMPATTI AMBIENTALI E AZIONI DI MITIGAZIONE	12
4.1 Atmosfera	12
4.2 Ambiente idrico	13
4.3 Suolo e sottosuolo	14
4.4 Ambiente naturale e biodiversità	14
4.5 Paesaggio.....	17
4.6 Ambiente fisico.....	17

1. PREMESSA E FINALITA'

L'intervento oggetto del presente Prontuario per la Mitigazione Ambientale riguarda la Modifica del perimetro dell'area indicata come PN 19 - via Ponte della Fabbrica ove sorge l'insediamento di Fidia Farmaceutici S.p.A..

La modifica è finalizzata al miglioramento degli spazi di manovra interni allo stabilimento e alla realizzazione di un nuovo parcheggio privato ad uso pubblico.

Il presente Prontuario, redatto ai sensi dell'articolo 19, punto 2, lett. 1) della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, intende definire, sulla base dei potenziali effetti negativi sull'ambiente conseguenti alla trasformazione urbanistica prevista, le eventuali misure di mitigazione idonee a garantire la sostenibilità degli interventi, sia in fase di realizzazione dell'intervento che in fase di avvenuto completamento degli stessi (cioè, all'insediamento degli utilizzatori).

2. INQUADRAMENTO

2.1 Ubicazione geografica

La Fidia Farmaceutici S.p.A. è localizzata in via Ponte della Fabbrica 3/A - 35031 Abano Terme (PD).

La rappresentazione cartografica sulla localizzazione della Ditta è presentata nelle seguenti Figure, mentre nel seguito del paragrafo viene esaminata la destinazione urbanistica dell'area.

Figura 1: Ubicazione dell'impianto su cartografia stradale (Opentopomap).

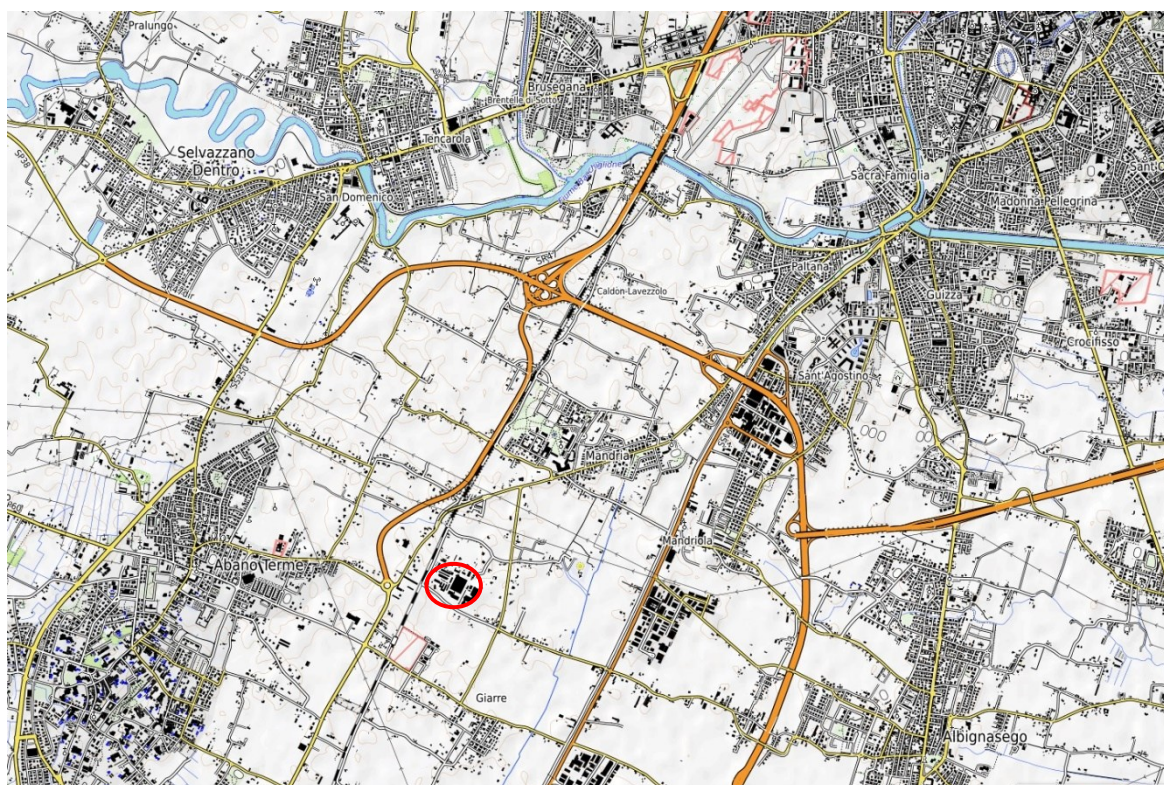
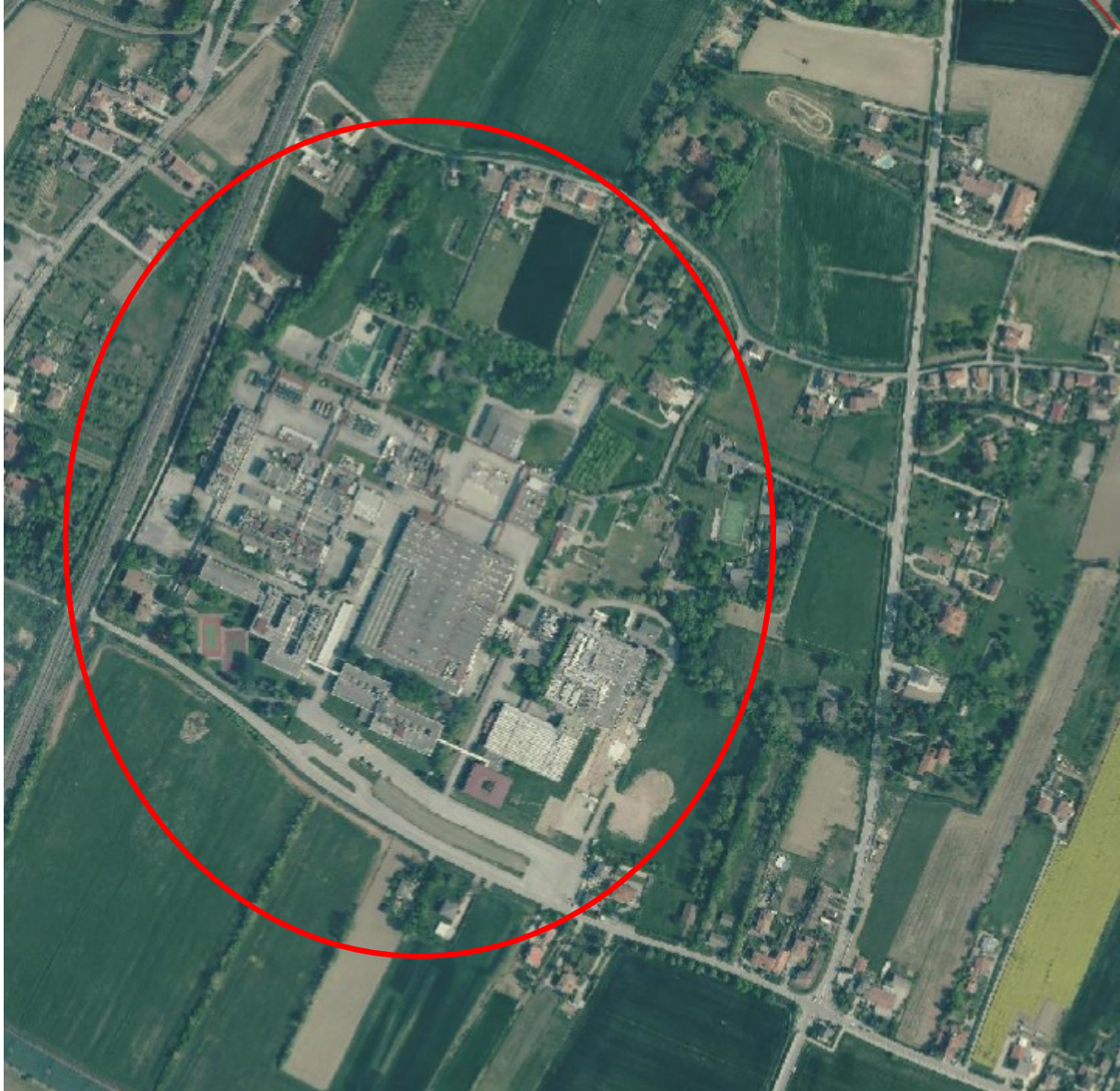


Figura 2: Ubicazione dell'impianto su foto aerea.



La superficie topografica dell'area appare uniforme e non sono presenti rilievi e/o avvallamenti.

La quota assoluta del piano campagna è pari a circa 12 m s.l.m.

2.2 Piano Regolatore Generale del Comune di Abano Terme

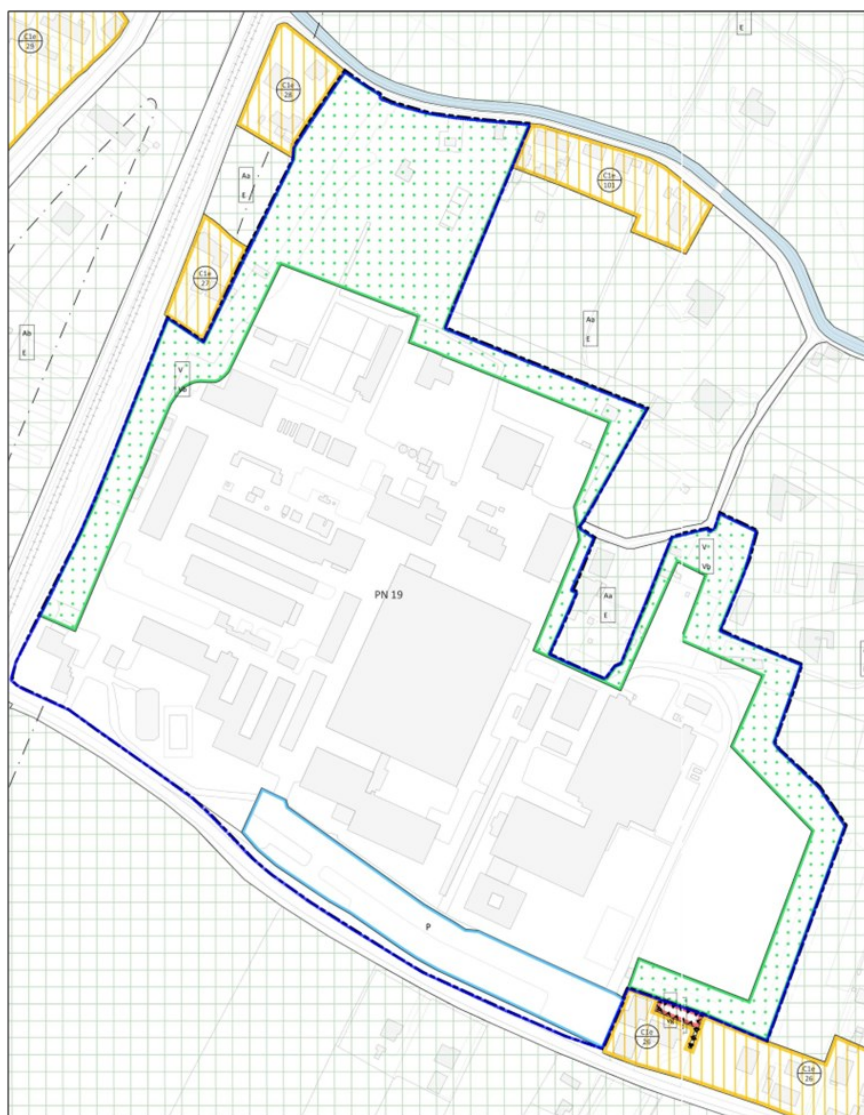
Il progetto iniziale del Piano Regolatore Generale del Comune di Abano Terme, di cui alla presa d'atto con Delibere di GC n.111 del 16/06/2000 e n.115 del 22/06/2000) è stato approvato dalla Regione Veneto con DGRV n.4004/1999.

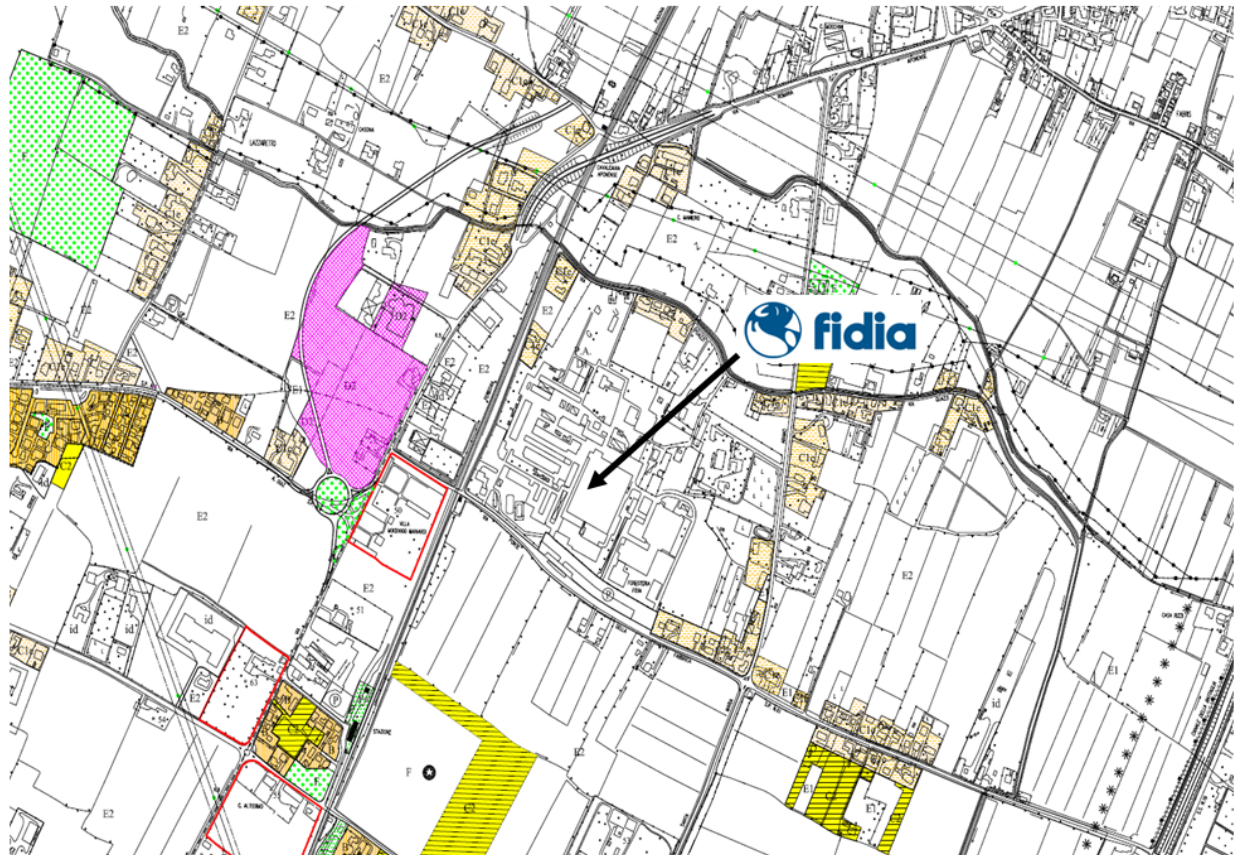
Il Piano è stato oggetto di numerose varianti parziali di cui l'ultima del 2016 (Presa d'atto con Determina n.346 del 2/05/2016).

L'area in cui sorge l'insediamento di Fidia Farmaceutici S.p.A. è classificata come zona P.A. D1.








































Di seguito si riporta un estratto della Tavola 2.3 *Zone Territoriali Omogenee, Usi e Modalità di Intervento*.

Figura 3: Estratto Tavola 2.5 - 6 e 7 – Destinazioni e modalità d'uso P.I.





LEGENDA

.....	PERIMETRO CONFINE COMUNALE IN DISCOSTAMENTO DAL CONFINE RIPORTATO DALLA C.T.R.		AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO E SPORT		VINCOLO FORESTALE - IDROGEOLOGICO
---	PERIMETRO CONFINE COMUNALE DA C.T.R.		AREE PER SERVIZI A CARATTERE TERRITORIALE		AMBITO APPLICAZIONE L. 1089/99
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A		ISTRUZIONE SUPERIORE OSPEDALIERE		AMBITO DI EMERGENZA ARCHITETTONICA
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B		SERVIZI* MILITARE		VIABILITA' ESISTENTE
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1		SOTTOZONA AGRICOLA E1		VIABILITA' DI PROGETTO
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2		SOTTOZONA AGRICOLA E2		DPA per servizi tecnologici (linee elettriche e cabine)
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1e		SOTTOZONA AGRICOLA E4		
	PIANO ATTUATIVO IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A		EDIFICI CON TIPO DI INTERVENTO CODIFICATO		
	PIANO ATTUATIVO IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2		AREA TERMALE DI SALVAGUARDIA INTEGRALE		
	PIANO ATTUATIVO P.E.E.P.		AREA TERMALE DI SALVAGUARDIA RELATIVA		
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA id		AREA TERMALE DI RISERVA		
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D2 : COMMERCIO - DIREZIONALE		OBBLIGO DI STUDIO IDRAULICO		
	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D3 : ALBERGHIERO - RICETTIVO		VINCOLO CIMITERIALE		
	PIANO ATTUATIVO IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D1		VINCOLO AMBIENTALE - PAESAGGISTICO		
AREE PER SERVIZI A CARATTERE LOCALE			AREE PER L'ISTRUZIONE DI BASE		

Nelle norme di Piano l'area in cui sorge l'insediamento di Fidia Farmaceutici S.p.A. viene indicata Piano Attuativo in zona territoriale omogenea D1, normata dalla scheda PN 19 – via Ponte della Fabbrica. Per tale zona le norme tecniche prevedono:

PN 19 - via Ponte della fabbrica

Unità minime d'intervento: 1

Sistema di appartenenza: Sistema dei luoghi della produzione e dei servizi

1. *Si tratta di un'area per attività industriali (Ii) già esistente, soggetta a strumento urbanistico attuativo, da attuarsi mediante un unico comparto.*

2. *In tale zona sono ammessi solo edifici strettamente funzionali alle attività produttive industriali (Ii) esistenti alla data di adozione del presente PRG, compresi uffici ed attrezzature di pertinenza delle attività; sono esclusi edifici residenziali con la sola eccezione di eventuali abitazioni riservate al personale di custodia, nella misura massima di mc.1.500.*

3. *L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:*

- Sc: 62.000 mq.

- h: 10,00 m.

- Dc: 10,00 m.

- Ds e dagli spazi pubblici: 10,00 m.

- Superfici a parcheggio ed aree di manovra private: non inferiori a mq. 1/mc. 10 dell'intera volumetria realizzabile.

4. *Lo strumento urbanistico attuativo deve essere corredato anche da un apposito studio di mitigazione ambientale e da convenzione nella quale dovranno essere recepiti e definiti, in aggiunta a quanto stabilito dall'art. 63 della L.R. n. 61/85, i seguenti obblighi - necessari per governare i fenomeni indotti sul territorio sotto i vari aspetti della tutela dell'ambiente, della sicurezza e viabilità - da parte del soggetto attuatore:*

- rendersi pienamente disponibile assicurando l'informazione e l'accesso allo stabilimento a contribuire per il funzionamento di una commissione tecnica di esperti, nominata dal Comune, con l'incarico di verificare con sistematicità e continuità la sussistenza delle garanzie di sicurezza;

- installare una centralina di campionamento aria-acque reflue per il controllo ambientale tramite prelevamento in automatico ed una serie di apparecchiature monitor in grado di verificare di continuo i dati. Il funzionamento di tale centralina sarà a completo carico dell'attività industriale insediata, mentre il controllo dei dati sarà di competenza comunale;

- realizzare la sistemazione ambientale così come sarà definita dallo studio di mitigazione ambientale, che quantomeno dovrà comprendere le aree a verde boscato (vb) riportate nella tavola "Usi e modalità d'intervento".

Sarà altresì a carico del soggetto attuatore la manutenzione perpetua delle aree suddette.

5. *E' in ogni caso vietato il frazionamento del complesso industriale in più unità immobiliari rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del presente PRG.*

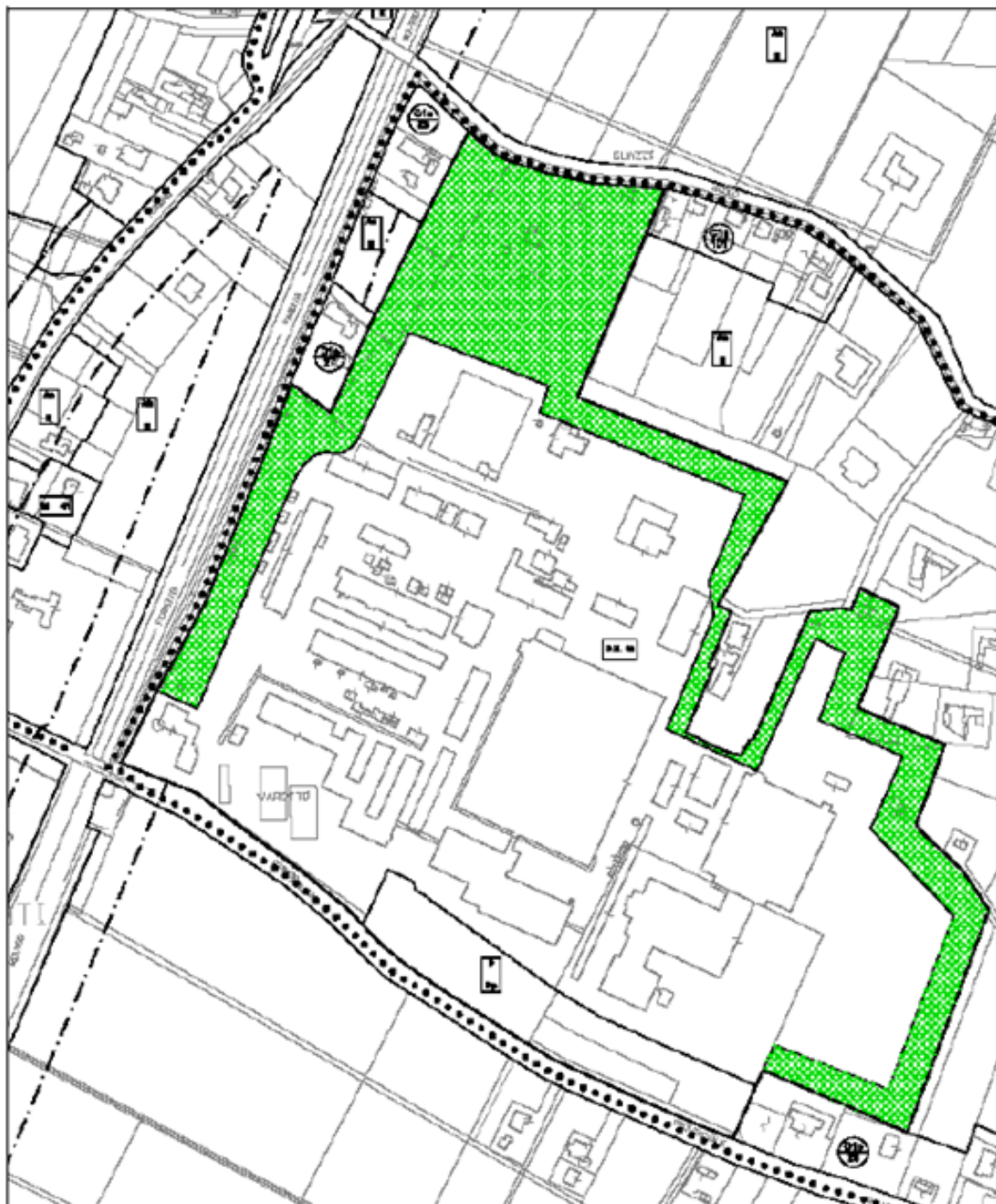
6. *In assenza di strumento urbanistico attuativo approvato sono ammessi gli interventi di cui all'art. 5, commi 1, 2 e 3, del Regolamento Edilizio.*






























7. *La scheda organizzativa dell'area conserva le indicazioni originarie del P.R.G., ancorché, ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme, sono prescrittivi esclusivamente: il volume edificabile "V", la superficie coperta "Sc", le superfici pubbliche o di uso pubblico, le altezze "h", il rapporto di copertura "Rc", le distanze dalle strade "Ds" e dai confini "Dc" e le destinazioni d'uso.*

Figura 4: Estratto del PRG vigente: Usi e modalità di intervento

9a) PN 19 - via Ponte della fabbrica

Estratto della tavola "Usi e modalità di intervento"



	perimetro di zona		numero massimo di piani
	rimando a piano attuativo in atto (PA)		allineamento obbligatorio
	perimetro di progetto norma (PN)		fronti porticati
	perimetro di nuovo intervento attraverso piano particolareggiato		rimando all'abaco dei tipi edilizi
	perimetro unità minima di intervento		perimetro di massimo inviluppo
	perimetro unitario di nuova edificazione		limite di massimo inviluppo
	verde (Vg) giardini, (Vp) parchi, (Vs) impianti sportivi scoperti		metanodotto
	verde boscato		fascia di rispetto metanodotto
	parcheggio		
	fronte di accesso carrato		accesso carrato
	percorso ciclopedonale		
	strade		obbligo di osservanza dell'art. 26 c.2 (N.T.A. - P.A.R.C.E.)
	rimando all'abaco dei tipi stradali		di sola pertinenza della zona CH
	passaggio pedonale obbligatorio		
	strade a prevalente utilizzo pedonale		obbligo di studio idraulico
	fascia di rispetto		
	DPA per servizi tecnologici (linee elettriche e cabine)		

3. DESCRIZIONE DELLA MODIFICA PROPOSTA

La proposta riguarda la modifica del perimetro dell'area indicata come PN 19 - via Ponte della Fabbrica ove sorge l'insediamento di Fidia Farmaceutici S.p.A..

Tale modifica si è resa necessaria per il miglioramento degli spazi di manovra interni allo stabilimento e per la realizzazione di un nuovo parcheggio.

I dati dell'ambito PN 19 sono i seguenti:

Perimetro	ml.	2.504,68
Superficie	mq.	212.725,45

La modifica proposta prevede una ridefinizione dell'ambito come evidenziato nella planimetria che segue dove il nuovo perimetro, evidenziato con linea rossa, va a sostituire quello evidenziato con linea ocra.

Figura 5: *Ambito di intervento*



I nuovi dati dell'ambito PN 19 sono i seguenti:

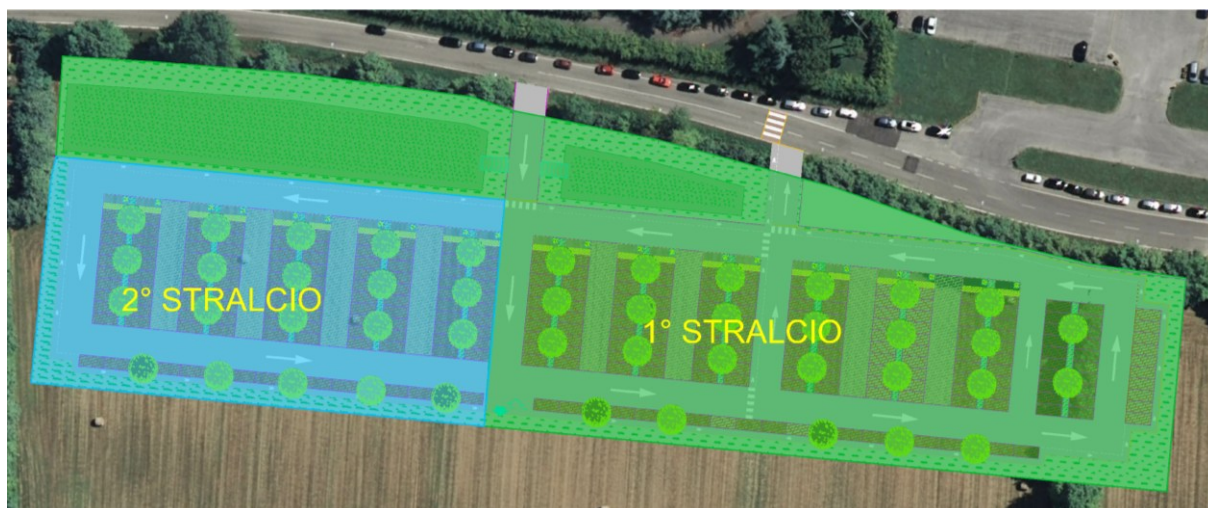
- Perimetro ml. 2.563,52
- Superficie mq. 227.322,59

La modifica proposta prevede un aumento del 7,0% della superficie totale dell'ambito ed un aumento del 5,6% del perimetro dello stesso; viene pertanto rispettato il limite del 10% stabilito dalla normativa regionale.

Nell'area a sud si prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio privato ad uso pubblico per complessivi circa 300 posti auto.

Il parcheggio verrà realizzato per stralci funzionali secondo lo schema riportato di seguito.

Figura 6: Stralci funzionali per la realizzazione del nuovo parcheggio



Il primo stralcio prevede anche la realizzazione dei due bacini di laminazione funzionali all'invarianza idraulica dell'intero intervento.

4. IMPATTI AMBIENTALI E AZIONI DI MITIGAZIONE

I principali impatti ambientali determinati dall'intervento in oggetto, si potranno evidenziare sia in fase di realizzazione che nella fase a regime.

Le componenti ambientali che potranno essere potenzialmente coinvolte dagli impatti sono le seguenti:

<i>Componente ambientale</i>
Atmosfera
Ambiente idrico
Suolo e sottosuolo
Ambiente naturale e biodiversità
Paesaggio
Ambiente fisico

Per valutare le possibili ripercussioni della modifica proposta nelle diverse componenti ambientali sopra descritte si è fatto riferimento alle informazioni desunte dagli strumenti di pianificazione vigenti, a quanto previsto dal progetto del nuovo parcheggio e a quanto emerso da sopralluoghi effettuati nella zona.

Di seguito vengono evidenziati, per ciascuna componente ambientale, i potenziali impatti ambientali che si potrebbero verificare sia in fase di cantiere che in fase di esercizio.

Sulla base dei potenziali impatti individuati vengono descritte le eventuali azioni di mitigazione previste sia a livello operativo-gestionale che funzionale, il tutto al fine di perseguire una politica di miglioramento delle prestazioni ambientali.

4.1 Atmosfera

I principali impatti ambientali determinati dall'intervento in oggetto per la componente atmosfera sono riconducibili alla fase di realizzazione (fase di cantiere).

In questa fase, infatti, si produrranno gas di scarico e polveri prodotti dei mezzi impiegati per le attività di scavo e per il trasporto dei materiali da impiegare per la realizzazione del nuovo parcheggio.

Durante la fase di cantiere le ditte incaricate dei lavori dovranno provvedere ad adottare le seguenti mitigazioni:

- schermatura dell'area di cantiere mediante l'utilizzo di teli removibili;

- bagnatura della viabilità non pavimentata;
- pulizia dell'innesto del cantiere sulla viabilità esistente;
- limitazione della velocità dei mezzi;
- razionalizzazione dei flussi di traffico.

I limitati impatti sulla componente atmosfera connessi con la fase del funzionamento del parcheggio saranno, invece, mitigati dalla presenza delle alberature previste dal progetto.

4.2 Ambiente idrico

Durante la fase di cantiere, dato il tipo di lavorazioni effettuate e la distanza dal fosso che costeggia via Ponte della Fabbrica, sarà necessario adottare delle misure preventive atte ad assicurare che non si verifichino sversamenti che possano interessare il corso d'acqua.

Durante la fase di cantiere le ditte incaricate dei lavori dovranno provvedere ad adottare le seguenti mitigazioni:

- delimitazione dell'area di cantiere verso il fosso confinante;
- mantenimento di una adeguata pulizia lungo il confine con il fosso;
- adozione di idonee misure per prevenire eventuali sversamenti;
- tenuta in cantiere di specifico kit anti-sversamento.

Per la fase di esercizio, le opere di mitigazione ambientale adottate come misure di compensazione consistono nel prevedere un volume di invaso da destinare alla laminazione delle piene garantendo che la portata di efflusso rimanga costante ai valori precedenti l'intervento di impermeabilizzazione.

In particolare, il progetto del nuovo parcheggio ha previsto la realizzazione di un adeguato bacino di laminazione (dimensionato su un tempo di ritorno di 50 anni) che scaricherà nel vicino fossato con una portata determinata in 5 l/sec per ettaro.

Prima dell'immissione nel fossato è prevista la realizzazione di una vasca di sedimentazione e disoleazione dotata di un pozzetto dotato di luce tarata in modo da consentire l'immissione nel fossato di un definito quantitativo di acqua.

Un ulteriore elemento di mitigazione è rappresentato dai materiali che verranno utilizzati per la realizzazione del parcheggio; infatti, una parte del parcheggio verrà realizzato utilizzando "Ecodrain", un calcestruzzo drenante per la realizzazione di pavimentazioni ecologiche ad alto potere drenante, con elevata resistenza a compressione, fonoassorbente e senza alcun rilascio di sostanze nocive nell'eluato, con le seguenti caratteristiche:

- Esente da leganti bituminosi
- Esente da resine

- Resistente ai sali disgelanti
- Resistenze ai cloruri
- Resistente ai cicli di gelo e disgelo
- Resistente a oli minerali e solventi
- possibilità di colorazione
- Drenabilità > 200 lt/mq*minuto su 100% della superficie
- Coefficiente di deflusso: Cd = 0,41
- Fonoassorbente
- Alti valori del coefficiente di attrito radente e aderenza trasversale
- Ottima resistenza al calore
- Eluato conforme ai parametri imposti dalle norme vigenti in materia ambientale

4.3 Suolo e sottosuolo

Durante la fase di cantiere, le lavorazioni svolte comporteranno attività di escavazione e movimenti terra. La gestione delle terre e rocce da scavo avverrà nel rispetto della relativa normativa nazionale e regionale.

Durante la fase di cantiere le ditte incaricate dei lavori dovranno provvedere ad adottare le seguenti mitigazioni:

- delimitazione dell'area di cantiere;
- mantenimento di una adeguata pulizia su tutta l'area di cantiere;
- adozione di idonee misure per prevenire eventuali sversamenti;
- tenuta in cantiere di specifico kit anti-sversamento.

Non risultano necessarie ulteriori mitigazioni ambientali in fase di esercizio, oltre a quelle già descritte nel precedente paragrafo.

4.4 Ambiente naturale e biodiversità

In relazione ai potenziali impatti sull'ambiente naturale e la biodiversità, l'attività di cantiere comporta la produzione di emissioni sonore e di emissioni di gas di scarico e polveri.

Le mitigazioni previste sono:

- schermatura dell'area di cantiere mediante l'utilizzo di teli removibili;
- bagnatura della viabilità non pavimentata;
- limitazione della velocità dei mezzi;
- razionalizzazione dei flussi di traffico.

In fase di esercizio la mitigazione degli impatti sull'ambiente naturale e la biodiversità verrà attuata attraverso la piantumazione delle aree verdi, ove verranno messe a dimora essenze arboree ed arbustive di tipo autoctono. In particolare, si prevede l'utilizzo delle seguenti specie:

- tra gli stalli: Lagerstroemia indica, specie alloctona ma indicata nel Prontuario del Verde come specie che più si può adattare a crescere in questo contesto urbano;
- lungo i bordi del parcheggio: Fraxinus Ornus e Acer campestre.

Le caratteristiche delle essenze impiegate sono le seguenti.

Lagerstroemia indica

Morfologia: la Lagerstroemia indica è un albero o un arbusto con più fusti. Ha piccole foglie obovate verde scuro, un bel tronco con corteccia maculata tra il grigio e il marrone chiaro e una lunghissima fioritura estiva, di solito sul rosa.

Impiego: nei parchi, nei giardini, nelle aree stradali e parcheggi

Habitat: originario della Cina è molto diffuso nell'Italia del nord.

Esposizione: da pienamente soleggiata a soleggiata.



Fraxinus Ornus

Morfologia: Il Fraxinus Ornus albero caducifoglio o arbusto alto fino a 15-20 m con corteccia inizialmente grigio-verdognola e liscia, poi più scura e screpolosa. Foglie lunghe fino a 25 cm, composte da 5-9 foglioline lanceolate; fiori profumati, con piccoli petali bianchi, riuniti in grandi pannocchie. I frutti sono delle noci alate, ellittico-spatolate che maturano in settembre-ottobre. Periodo di fioritura: aprile-maggio.

Impiego: Dotato di un legno molto elastico, l'orniello veniva spesso usato nei vigneti come sostegno per i filari di vite.

habitat: frequente in boschi termofili di latifoglie, in Italia presente in tutte le regioni.

Esposizione: Predilige un'esposizione in pieno sole o a mezz'ombra. Specie rustica, sopporta temperature che raggiungono i -15°/-20°C.



Acero campestre

Morfologia: Albero o arbusto di media altezza (da 3 a 15 m) dalla forma conico ovoidale o arrotondata. Diametro della chioma da 8 a 12m. L'acero campestre cresce solitamente come arbusto o piccolo albero ai margini del bosco. Presenta corteccia suberosa. Il suo legno ha una bella venatura. La foglia è piccola, palmata con 5 lobi.

Impiego: Albero forestale, adatto al consolidamento di ghiaioni e di pendii e alla costituzione di schermi visivi, barriere antirumore e frangivento. Offre riparo per gli uccelli. Specie di interesse apistico, adatta per il verde pubblico (parchi, aree cittadine e stradali).

Habitat: Alpi, Europa, Europa meridionale, Europa sud-orientale, Asia anteriore, Asia minore

Esposizione: Predilige esposizioni soleggiate o a mezzombra e climi da caldi a freschi. Resiste alla siccità ma teme i ristagni idrici.



4.5 Paesaggio

L'area non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico anche se confina verso ovest con un'area a vincolo paesaggistico per la presenza di villa Mocenigo.

In fase di cantiere i principali impatti sul paesaggio riguarderanno le attività di escavazione e movimento terra.

In questa fase, le principali azioni di mitigazione previste riguardano la schermatura dell'area di cantiere mediante l'utilizzo di teli removibili.

In fase di esercizio la mitigazione degli impatti sul paesaggio verrà attuata attraverso l'adozione di modalità del tutto analoghe a quelle già previste per la mitigazione dell'ambiente naturale e della biodiversità.

4.6 Ambiente fisico

In fase di cantiere i principali impatti prodotti dalle attività di costruzione del nuovo parcheggio sono connessi con le emissioni sonore.

Le mitigazioni previste in fase di cantiere saranno la limitazione della velocità dei mezzi di trasporto e la limitazione dell'orario di cantiere per le attività più rumorose.

In fase di esercizio le mitigazioni degli impatti sull'ambiente fisico riguarderanno principalmente l'inquinamento luminoso e il rumore.

Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso il progetto del nuovo parcheggio dovrà prevedere al suo interno uno specifico studio illuminotecnico al fine di evidenziare il raggiungimento dei requisiti illuminotecnici previsti dalla normativa vigente

In relazione al rumore prodotto dai veicoli che utilizzeranno il nuovo parcheggio, l'azione di mitigazione prevista riguarda l'adozione di pavimentazioni in ecodrain ad alta capacità fonoassorbente.