

PROVINCIA DI PADOVA
Comune di ABANO TERME



FIDIA FARMACEUTICI S.p.A.



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DENOMINATO "PN 19"

TITOLO ELABORATO: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA		N° ELABORATO: 04
PROGETTISTI Geom. Alessandro Mason Ing. Cristina Licata	COLLABORATORI Dott. Andrea Treu Dott. Michele Vincenzi Dott.sa Chiara Treu P.I. Silla Clementi	DATA Marzo 2025
		DATA Agosto 2025
		DATA Novembre 2025
		DATA

Ditta: Fidia Farmaceutici Spa

Indirizzo: via Ponte della Fabbrica 3/A – 35031 Abano Terme (Pd).

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “PN 19”

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

La presente relazione è relativa alla richiesta di approvazione del “**Piano Urbanistico Attuativo denominato PN 19**” nell’area di proprietà della ditta FIDIA FARMACEUTICI S.p.A., individuata nel P.R.G./P.I. con la scheda PN 19 da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo industriale di iniziativa privata, sugli immobili siti in Comune di Abano Terme, via Ponte della Fabbrica per ricomprendere un’area oggi a destinazione agricola.

Premessa:

Il P.R.G./P.I. vigente del Comune di Abano Terme (PD) al fine di assicurare una corretta gestione e trasformazione urbanistica dell’edilizia nel territorio comunale, individua al suo interno delle zone territoriali omogenee definite da schede PN (Piano Norma), ovvero parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente; nel caso specifico individua un’area di complessivi mq. 198.608, classificata come Z.T.O. “D” industriale che si attesta lungo via Ponte della Fabbrica.

Rispetto alla perimetrazione di P.R.G./P.I., l’ambito di intervento del P.U.A. che si propone, si discosta nei limiti consentiti del 10% ai sensi dell’art. 20, comma 8 ter della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii. come dimostrato negli elaborati allegati alla presente.

Il P.U.A. inteso come strumento urbanistico attuativo relativo alla zona PN 19 consentirà la realizzazione, anche attraverso stralci funzionali (due), delle opere necessarie allo stabilimento ed in particolare:

- Realizzazione del nuovo parcheggio (stralcio 1) per n. 177 posti auto;
- Realizzazione del nuovo parcheggio (stralcio 2) per n. 121 posti auto;
- Realizzazione delle opere di mitigazione ambientale prescritte;
- Realizzazione della rimodulazione del parcheggio esistente.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'area soggetta a P.U.A. è geograficamente collocata fuori dal centro abitato di Abano Terme in via Ponte della Fabbrica ed è catastalmente censita ai N.C.T. del Comune di Abano Terme, al foglio 10, mappali 387, 388,389, 610, 632, 491, 796 e foglio 14, mappale 1 e 23 ed è identificata nel vigente P.R.G./P.I. come Z.T.O. "D" ed "E" con scheda PN 19.

Superficie Coperta:

La superficie coperta totale dell'azienda è stata desunta dalle relazioni tecniche allegate ai Permessi di Costruire rilasciati e di seguito elencati:

• Concessione Edilizia	n. 73/88/3 del 07.10.1991	35.256,13 mq.
• Permesso di Costruire	n. 138/2019 del 24.07.2017	125,45 mq.
• Permesso di Costruire	n. 593/2017 del 18.01.2018	85,00 mq.
• Permesso di Costruire	n. 262/2018 del 10.09.2018	-806,14 mq. (fabb. demoliti) 63,60 mq. (fabb. tettoia)
• Permesso di Costruire	n. 304/2023 del 13.06.2023	80,79 mq.
• SCIA alt. al P. di C.	n. 051/2024 del 27.01.2024	6,12 mq.
• SCIA alt. al P. di C.	n. 0289838 del 16.07.2024	1.116,00 mq.
• <u>SCIA alt. al P. di C.</u>	<u>n. 0352129 del 03.09.2024</u>	<u>77,00 mq.</u>
Totale Sup. Coperta		36.003,95 mq.

Nella scheda PN 19 – Via Ponte della fabbrica allegata alle NTA del Comune di Abano, è indicata come superficie coperta realizzabile 62'000,00 mq. pertanto:

$$62.000,00 \text{ mq.} - 36.003,95 = \mathbf{25.996,05 \text{ mq. (superficie coperta massima edificabile)}}$$

Per quanto riguarda specificatamente il problema del deflusso delle acque meteoriche, anche se non è prevista riduzione di impermeabilità del suolo e riduzione degli invasi rispetto all'esistente, oltre ad un corretto dimensionamento delle reti di scarico, si adotteranno soluzioni costruttive nell'esecuzione delle superfici pavimentate, tali da ridurre quanto più possibile i coefficienti di deflusso sulle reti stesse. Verranno acquisiti tutti i pareri necessari.

MOTIVAZIONE LOCALIZZAZIONE PARCHEGGIO

Si precisa che rispetto alle indicazioni progettuali previste nel masterplan Abano Porta Metropolitana l'area a parcheggio viene traslata verso Est con l'obiettivo di ridurre la distanza tra il parcheggio da realizzare e l'accesso pedonale allo stabilimento, in modo di avere un unico attraversamento pedonale in asse con lo stabilimento. Tale soluzione trova un vantaggio sotto il profilo della sicurezza stradale in quanto previene il rischio di investimento dei lavoratori per raggiungere lo stabilimento.

La soluzione proposta tiene conto delle previsioni riportate nel Masterplan Abano Porta Metropolitana al punto n. 3 che prevede di realizzare un percorso di mobilità lenta di collegamento tra via Ponte della Fabbrica e via delle Acacie e un'area ad uso eliporto, lasciando uno spazio utile per la futura realizzazione di dette opere.

Sotto il profilo ambientale, la soluzione proposta è stata dimensionata opportunamente in relazione alle esigenze dello stabilimento che rispetto alla previsione inserita nel Masterplan va a ridurre il consumo di superficie del suolo.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

NUOVO PARCHEGGIO

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un parcheggio privato a raso sopraelevato rispetto la quota stradale della S.P. 61 di +1.63 m.

L'idea è quella della creazione di uno spazio aperto che dia fluidità alla circolazione veicolare oltre che alla fruibilità delle persone.

Nella scelta delle operazioni e lavorazioni è garantita la realizzazione dell'opera a regola d'arte, la durabilità e la manutenibilità nel tempo delle opere realizzate. In conformità agli obiettivi di permeabilità prefissati, il progetto dovrà prevedere una pavimentazione permeabile, con sistema di disoleatore/dissabbiatore finale. Il progetto è stato redatto in conformità alle disposizioni normative relative all'abbattimento barriere architettoniche (D.M. 236/1989 e D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503) e del nuovo Codice della Strada (D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285). Il progetto illuminotecnico della rete di pubblica illuminazione è redatto in conformità agli standards di legge.

Le lavorazioni da eseguirsi riguarderanno:

- opere di sbancamento e bonifica del terreno;
- realizzazione di invasi;
- costipazione del terreno di posa;
- realizzazione di fondazione stradale tramite uno strato di misto granulare;
- posa delle condutture e pozzetti per la pubblica illuminazione;
- realizzazione percorsi e posa di cigli e cordoli;
- posa della pavimentazione drenante in betonelle su letto di sabbia;
- posa della pavimentazione stradale tipo "ecodrain";
- posa di pali della pubblica illuminazione;
- posa di griglie e nuove alberature.



PARCHEGGIO ESISTENTE

La proposta formulata rappresenta una linea guida per la riqualificazione e la rinaturalizzazione dello spazio urbano, attualmente asfaltato. L'obiettivo principale è la creazione di un parcheggio verde lineare, che integri elementi di sostenibilità e rispetto dell'ambiente.

In particolare, il progetto prevede la messa a dimora di almeno un albero ogni sette posti auto, contribuendo così alla riqualificazione ambientale e alla creazione di un'area più verde e vivibile. Inoltre, sarà realizzato l'impianto di trattamento delle acque di prima pioggia, in coerenza con il progetto approvato con la Delibera della Giunta Comunale n. 38 del 10 marzo 2020, al fine di gestire in modo sostenibile le acque meteoriche e ridurre l'impatto ambientale.

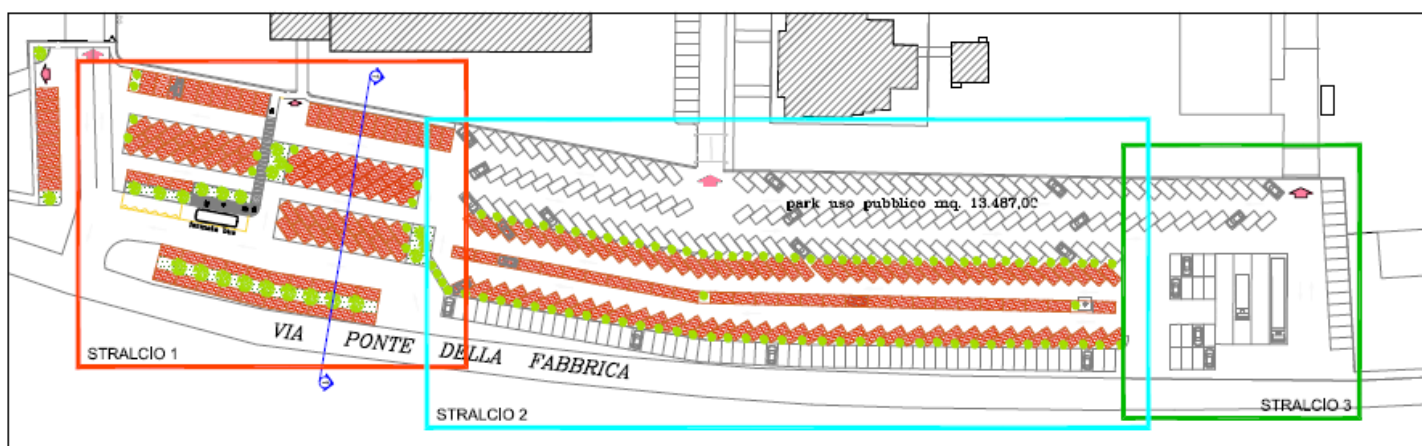
L'intera iniziativa si propone di riconvertire l'area attualmente asfaltata in uno spazio urbano più naturale, funzionale e rispettoso dell'ambiente, promuovendo pratiche di sostenibilità e migliorando la qualità della vita dei fruitori del parcheggio, creando percorsi sicuri per i pedoni e le persone diversamente abili.

L'intervento prevede l'esecuzione differita nel tempo suddivisa in fasi secondo lo schema progettuale dello stralcio 1, sopra descritto.

L'intervento complessivo porterà alla rimodulazione dei flussi di traffico con la conseguente realizzazione di adeguati percorsi pedonali, la modifica degli stalli con pavimentazione drenante e la rinaturalizzazione della piastra attualmente asfaltata prevedendo l'inserimento di alberature su aiuole adeguatamente dimensionate nel rispetto del regolamento del verde.

L'intervento richiede la suddivisione in tre stralci al fine di garantire un minimo di spazi di sosta e manovra all'interno dell'area. Le fasi successive riprenderanno lo schema progettuale proposto nello stralcio 1 ovvero con caratteristiche sopra descritte in termini di stalli, piantumazioni piante etc.

È prevista la realizzazione di un impianto di videosorveglianza che potrà essere collegato con la centrale di polizia locale per la tutela e sicurezza degli utilizzatori, nonché la realizzazione accessi controllati e recinzione.



PARCHEGGIO ESISTENTE – IPOTESI DI PROGETTO

DATI TECNICI

SUPERFICIE FONDIARIA

– superficie scheda PN19 vigente	m ² 212.725,45
– superficie richiesta <i>modifica</i> scheda PN19	m ² 14.597,14
– superficie complessiva nuova scheda PN19	m ² 227.322,59

SUPERFICIE COPERTA < 50% Sf

– superficie coperta esistente	m ² 36.003,95
– superficie coperta edificabile	<u>m² 25.996,05</u>
– superficie coperta complessiva	m ² 62.000,00

PARCHEGGI E VERDE PRIVATI

– parcheggio privato interno esistente (convenzione 3163 del 02.03.1982)	m ² 14.100,00
– verde privato interno esistente (convenzione 3163 del 02.03.1982)	m ² 18.221,00
– parcheggio privato esterno esistente (convenzione 4263 del 30.12.2004)	<u>m² 13.487,00</u>
– Totale:	m ² 45.808,00

PARCHEGGIO E VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO

– Nuovo parcheggio e verde privato ad uso pubblico	m ² 15.342,81
– Standards monetizzati (convenzione 3163 del 02.03.1982):	<u>m² 9.453,00</u>
– Totale:	m ² 24.795,81



Abano Terme, 3 novembre 2025

Ingegnere Cristina Licata



geometra Alessandro Mason

