

Comune di Borgoricco

Provincia di Padova

Ampliamento fabbricato artigianale

Committenza

Dolce Gelato di Zurini Maurizio
Peraro Orazio

Progettista

Bedin arch. Andrea

Progettazione architettonica autorizzativa

Relazione paesaggistica

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (12 dicembre 2005)

Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, nr. 42.

G.U. nr. 25 del 31 gennaio 2006.

PREMESSA

L'intervento oggetto della presente relazione è stato richiesto dai Signori:

DOLCE GELATO DI ZURINI MAURIZIO, in qualità di locatario, con sede legale a Borgoricco (PD), in via Mussolini nr. 3, P.IVA 02459540270, con legale rappresentante il Sig. **ZURINI MAURIZIO**, nato a Padova (PD) il 26/03/1963
Cod. Fisc. ZRN MRZ 63C26 G224L.

PERARO ORAZIO, in qualità di proprietario, del nato a Dolo (VE) il 14/05/1969 e residente a Borgoricco (PD) in via Ronchi nr. 15, Cod. Fisc. PRR RZ0 69E14 D325U.

per l'intervento sito nel Comune di Borgoricco (PD), in via Mussolini, censito al N.C.T.R. del Borgoricco (PD) al Foglio 16 Mappali 329-491-85-290-386-388-375, N.C.E.U. Foglio 16 Mappale 85.

Tale relazione è prevista per la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi art. 146 del D.L.G.S. nr. 42/2004, (ed in seguito all'adozione del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**, con delibera di Consiglio Provinciale nr. 25 del 05 aprile 2004, per quanto disposto all'art. 26 lettera C).

Finalità della Relazione Paesaggistica

La seguente relazione paesaggistica è realizzata in conformità all'art. 146 e 159 del Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, nr. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio", G.U. nr. 45 del 24 febbraio 2004, S.O. nr. 28.

Inquadramento territoriale

I lotti si trovano in via Mussolini, nel Comune di Borgoricco (PD), identificato catastalmente N.C.T.R. del Comune di Borgoricco (PD) al Foglio 16 Mappali 329-491-85-290-386-388-375, N.C.E.U. Foglio 16 Mappale 85.

L'area di progetto in questione è situata nel Comune di Borgoricco (PD). Tale zona si trova nel limite sud della centuria delimitata a nord da via Desman, a sud da via Mussolini, a ovest da via del Graticolato e a est da Via Roma (fig. 3); urbanisticamente individuata nel Piano Regolatore Generale in Z.T.O. E2 ed E3.

L'area d'intervento è inoltre interessata dalla presenza di vincolo disciplinata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che al Capo IV, art.26 recita:

“Tutela e valorizzazione dei Beni Architettonici ed Ambientali”

“Sistemi tematici di valorizzazione dei beni culturali finalizzati a promuovere l'attività turistica culturale ed ambientale e le attività del tempo libero”

Alla lettera A si trova la regolamentazione del vincolo definito agro centuriato:

“ Il Piano recepisce l'individuazione degli antichi tracciati visibili o latenti di strade romane, come indicati e normati dall'art. 28 del P.T.R.C.”

La necessità di acquisire l'autorizzazione ambientale trae origine dalla presenza dell'intervento di progetto entro le aree interessate dalla presenza dell'Agro centuriato.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Immobili di notevole interesse pubblico

In conformità al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, nr. 42 art. 136 – 141- 157, la zona in oggetto non è interessata da alcuna forma di tutela degli immobili.

Aree di tutelate per legge

In conformità al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, nr. 42 art. 142 la zona in oggetto non è vicina ad alcun elemento quale terreno, fiume o parco la cui difesa necessiti un'area di tutela entro un determinato raggio di distanza.

TRACCIATI INSEDIATIVI STORICI

Il paesaggio in oggetto è fortemente caratterizzato dalla presenza della sistemazione tipica dell'agro centuriato. Questo in termini viari si traduce nella presenza sul territorio, di un grigliato di strade di origine romana, molte delle quali ancora su sedime originale. In pratica l'intero sistema viario di questa porzione di territorio dell'alta padovana, è di origine storica.

MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI.

Nel territorio dell'alta padovana, il paesaggio è fortemente condizionato dalla presenza dell'agro centuriato, che consiste nella sistemazione, delle varie zone, in “centurie”: aree quadrate con lato pari a 710 m. circa, risultanti dalla parcellizzazione del territorio mediante tracciati viari paralleli ai due fondamentali e fondatori del territorio oggetto di “centuriazione”, che erano il “cardo” e “decumano” principali. Le “centurie” ottenute erano poi suddivise al loro interno mediante capezzagne nel senso longitudinale da nord a sud, così da ottenere la sistemazione detta a “cavino”.

L'area oggetto d'intervento rappresenta pienamente questa situazione.

L'AREA DI PROGETTO

L'area nella quale s'inserisce il progetto edilizio si trova nel Comune di Borgoricco.

Il lotto di progetto in questione si trova nell'area a sud della centuria delimitata a nord da terreno agricolo di altra proprietà, a sud con Lusore, est ed ovest da terreno agricolo ed ad est con fabbricati di altre ditte.

I lotti corrispondono al concetto della parcellizzazione e sono orientati secondo l'asse nord-sud parallelamente al tracciato della sede viaria che corre da nord a sud del comune.

Il terreno di progetto è attualmente interessato da un fabbricato artigianale; sui lotti confinanti sono presenti pochi edifici destinati a uso residenziale e lotti destinati alle colture agrarie.

Il contesto paesaggistico adiacente all'area di progetto è il tipico paesaggio agricolo di pianura con i fondi che si dispongono in maniera ortogonale rispetto ai tracciati viari e con l'edificato disposto lungo gli stessi. L'edificato immediatamente vicino l'area di progetto è attestato prevalentemente sul fronte viario.

CARATTERI TIPOLOGICI DEL PROGETTO

Con la presente previsione di progetto si andrà ad ampliare il fabbricato artigianale esistente e il perimetro dell'attività, sede della ditta "Dolce Gelato".

La ditta sorge su area classificata dal P.R.G. area agricola E2 ed E3, ha accesso da est da via Mussolini e confina a nord e ad est con area agricola e a sud con lo scolo demaniale Lusore. La superficie coperta artigianale esistente è di 1.252,12 mq, il progetto prevede l'ampliamento del fabbricato verso ovest, per una superficie totale in ampliamento pari a 1.026,32 mq.

L'intervento in oggetto viene realizzato in deroga allo strumento urbanistico generale, secondo procedimento unico di cui all'articolo 8 del D.P.R. 160/2010, previo parere del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012.

Il progetto consiste nella realizzazione di un nuovo capannone, per l'insediamento al suo interno di un reparto commerciale della ditta "Dolce Gelato", denominato "Dolce Breakfast", che si occuperà del deposito e redistribuzione di prodotti secchi confezionati. Nel nuovo fabbricato si insedierà esclusivamente la "Dolce Breakfast", la stessa avrà processo produttivo a se stante dalla "Dolce Gelato". Lo stesso comprende: scarico e deposito delle merci arrivate tramite autoarticolati in idonee scaffalature all'interno del magazzino con l'utilizzo di carrelli a mano, carico delle merci nei camioncini di proprietà, trasporto delle stesse ai clienti, gestione degli ordini e dell'area showroom. Nel fabbricato esistente di proprietà della "Dolce Gelato" vi è in essere il SUAP 13 del 23/04/2008 e successive varianti e il Permesso di Costruire PUE/2014/00517.

Nel progetto SUAP 13 del 23/04/2008 e successive varianti era prevista una schermatura del fronte sud tramite una struttura curva che non verrà più realizzata poiché, essendo avanzata di due metri rispetto al fronte, occupava area di manovra e transito. In sostituzione alla stessa, con il presente progetto si prevede un rivestimento per uniformare il fronte sud e l'inserimento di due elementi sopravanzanti per valorizzare l'ingresso e mascherare la canna fumaria.

Nel Permesso di Costruire PUE/2014/00517, attualmente in fase di completamento, era prevista la realizzazione di tettoia e di alcuni locali sul fronte nord del fabbricato esistente. Come si può vedere dalla documentazione fotografica, questi sono stati realizzati solo parzialmente e dovranno essere completati come da stato concessionato.

Il presente progetto di ampliamento prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato, lo stesso avrà il fronte principale e altezza in linea con i fabbricati di proprietà esistenti, finiture color bianco grigio per tutte le strutture per uniformare il complesso ed inserirsi nel territorio in modo non impattante. Vi sarà inoltre una tettoia metallica, con altezza anch'essa in linea con il costruito, di collegamento tra i fabbricati esistenti e quello di progetto e due pensiline per proteggere l'ingresso all'area uffici e per proteggere dalla grandine i furgoncini parcheggiati sul fronte ovest.

Il nuovo capannone, con strutture in pilastri e travi in c.a. e rivestimenti in pannelli sandwich prefabbricati, ha dimensioni pari a 36,00 m per 25,00 m, ed è suddiviso in due aree: uno spazio ad uffici e un magazzino per carico scarico delle merci con ufficio, servizi e spogliatoio.

Il corpo ad uffici è sviluppato su due piani con altezza pari a 2,70 m per una superficie totale di circa 200 mq. Al piano terra si trova ingresso con sala d'attesa, area uffici, locale tecnico e bagno con antibagno. Al piano primo si trova uno spazio per lo showroom, sala riunioni, ufficio, antibagno e bagno. Gli spazi del nuovo fabbricato sono organizzati in modo da avere un'area ad uffici per seguire la logistica e l'organizzazione dell'attività ed un'area per poter accogliere i clienti e per mostrar loro, attraverso lo showroom, i prodotti che la ditta propone.

Nell'area a magazzino troviamo invece: ufficio, blocco spogliatoio, servizi e una zona utilizzata per il deposito e lo stoccaggio di prodotti secchi confezionati come cereali, marmellate, biscotteria, frutta sciroppata, caffè, liofilizzati e frutta secca. I prodotti verranno consegnati alla "Dolce Breakfast" da ditte esterne per mezzo di autoarticolati, poi, a seguito di richieste, con l'utilizzo di camioncini di proprietà, i prodotti verranno distribuiti direttamente dalla "Dolce Breakfast" ai singoli clienti nel territorio.

Nell'intera proprietà sono stati previsti percorsi pedonali e carrai, idoneamente segnalati, per la corretta movimentazione dei mezzi e delle persone in sicurezza.

Sulla copertura della porzione di fabbricato in ampliamento verso sud, al fine di seguire le prescrizioni dell'art. 11 del D.Lgs. 28/2011, verrà realizzato un impianto fotovoltaico di potenza pari a circa 22 kW raggiungibile da una scala fissa esterna posta sul fronte nord per la sua manutenzione.

Contestualmente alla realizzazione del nuovo fabbricato si chiede anche la modifica del perimetro dell'attività. Per schermare e per suddividere maggiormente l'area agricola dall'area artigianale sono state previste nuove alberature e siepi, in particolare saranno utilizzati dei lecci, quindi piante sempre verdi che permettono una mitigazione costante durante tutto l'anno.

Le superfici a parcheggio e a verde di progetto sono state dimensionate nel rispetto dell'art. 3 delle N.T.A. e quindi in quantità tale da soddisfare le rispettive superfici minime (vedi tavola 1.1).

L'accesso carraio e pedonale su via Mussolini rimarrà invariato.

Dal punto di vista della compatibilità idraulica, come meglio precisato nelle calcolazioni riportate nella relazione di calcolo idrologico idraulico e nella tavola 5, per compensare l'impermeabilizzazione delle aree esterne dovuta alla realizzazione dell'ampliamento di progetto e della nuova sistemazione esterna, si prevede la realizzazione di un vaso a cielo aperto con laminazione finale per l'immissione nello scolo Lusore lungo il lato sud del lotto di proprietà.

ELEMENTI DI MITIGAZIONE O OPERE DI COMPENSAZIONE

L'area oggetto d'intervento ricade in una zona caratterizzata fin dai tempi più remoti, da una forte antropizzazione. Infatti, il paesaggio è stato fortemente trasformato rispetto alle sue originarie fattezze, per ottenere una sistemazione agraria ordinata ed efficiente. Questa sistemazione si è bene conservata fino ai giorni nostri, questo significa che la maggior parte degli interventi volti alla trasformazione e alla realizzazione di nuova edificazione dai tempi remoti a oggi non ha intaccato un sistema che si è dimostrato funzionare bene anche per i posteri. E' infatti indicativo che tale sistema sia giunto sino a noi anche in tempi in cui non si parlava di tutela paesaggistica. Con questo, si vuole chiarire che questo intervento, come la totalità di quelli che l'hanno preceduto e lo succederanno, rispetta proprio quella che è l'essenza del territorio, cioè si sviluppa sui lotti che si attestano sui tracciati viari esistenti, senza alterare la natura e la forma delle centurie che è quello che oggi viene preservato dal P.T.C.P., l'intervento non alterando la caratteristica peculiare di questi luoghi non ne compromette l'esistenza e la percezione, di conseguenza non si ravvisano particolari necessità di mitigazione.

CONCLUSIONI ED EFFETTI DELLE OPERE

Il progetto s'inserisce nel territorio conformemente all'esistente residenziale, non si diversifica cioè per forme del costruito innovative, ma si presenta in linea con il tradizionale linguaggio architettonico agrario ampiamente diffuso nella zona. Le altezze dei diversi corpi di fabbrica si attestano sull'ordine dell'esistente inserendosi armoniosamente con il restante costruito. L'ampliamento del fabbricato, avviene senza alterare la percezione dell'agro centuriato, che sviluppandosi come una griglia di circa 710 m di lato su un territorio pianeggiante, è percepita principalmente mediante coni prospettici stradali di rilevante profondità e all'intersezione degli stessi che si presenta ortogonale, come una croce sul terreno. È evidente come l'inserimento dell'ampliamento di progetto non alteri la natura intrinseca dell'agro centuriato e di conseguenza la percezione dei luoghi che lo caratterizzano.

Il Tecnico.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PAESAGGISTICA

Fig. 1 - Schema illustrativo di una "centuria"

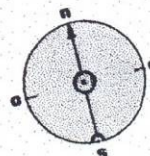
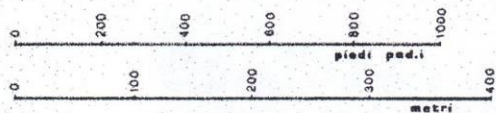
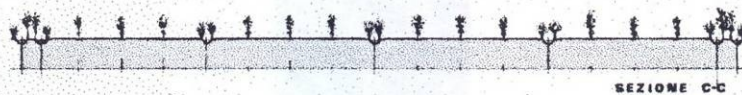
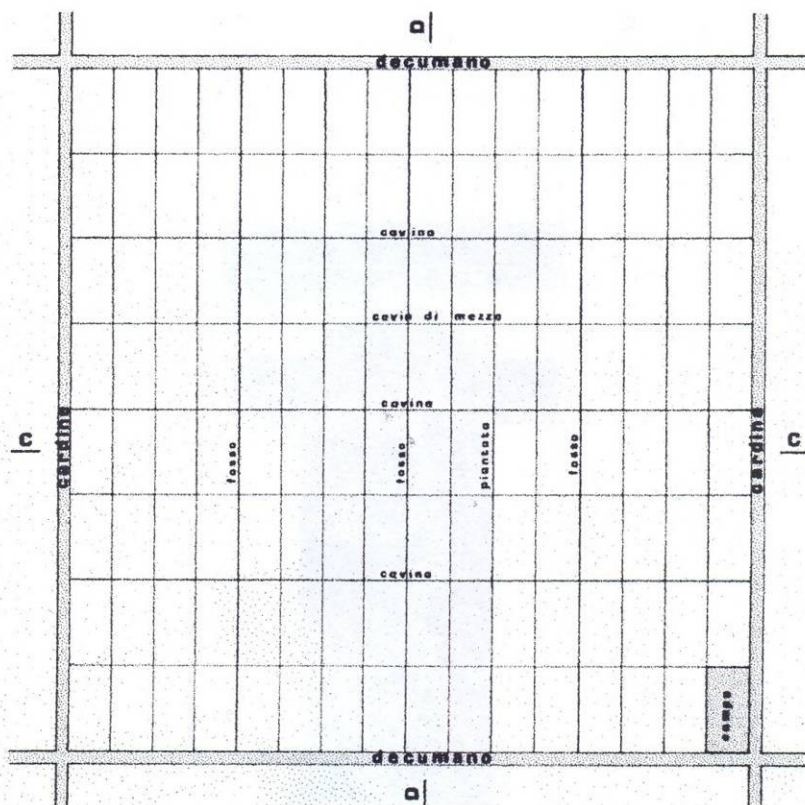


Fig. 2 - Estratto Aerofotogrammetrico

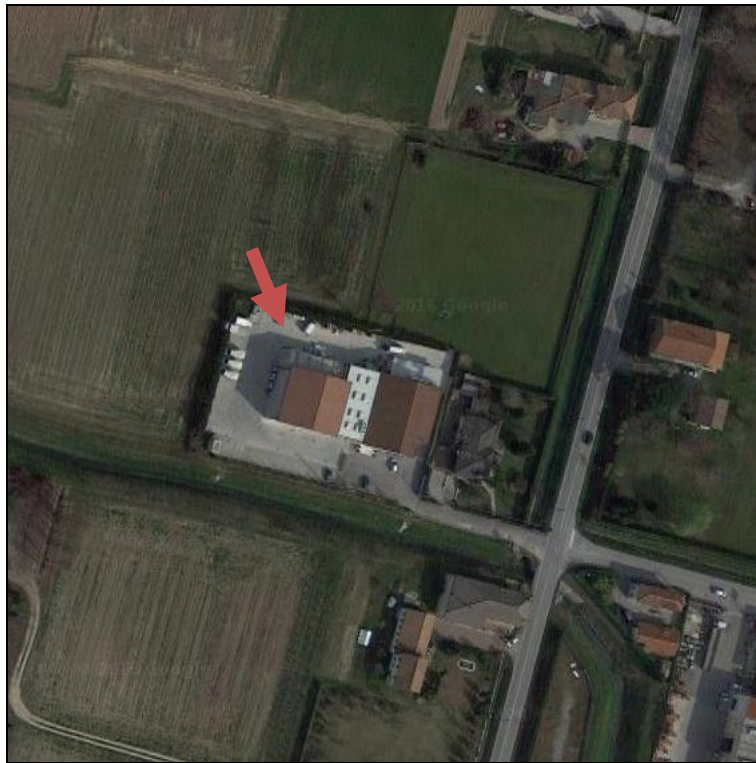


Fig. 3 - Estratto Stradario

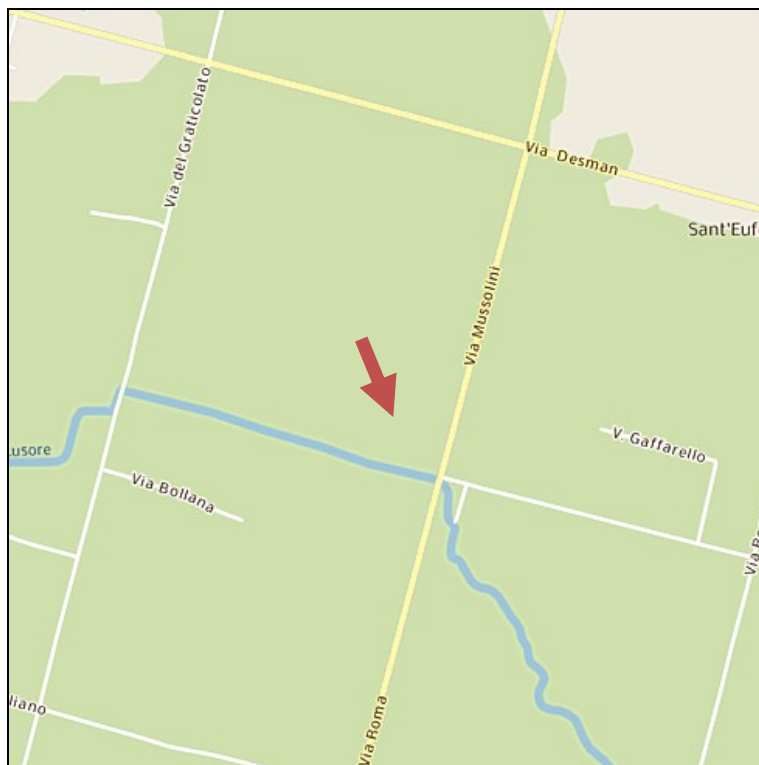


Fig. 4 - Estratto C.T.R. in scala 1:10.000

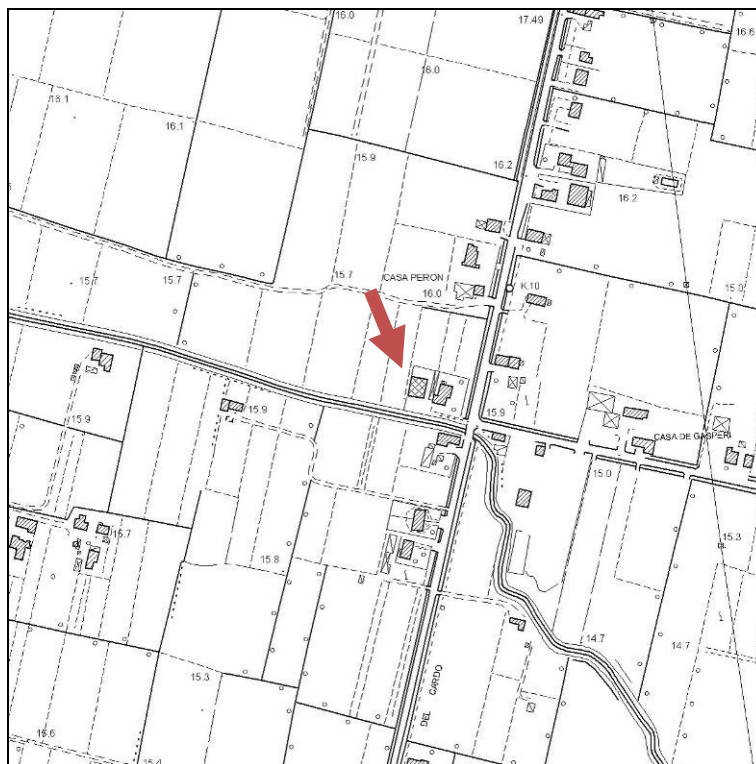


Fig. 5 - Estratto di Mappa Catastale in scala 1:2000



Fig. 6 - Estratto di tavola P.R.G. in scala 1:5.000

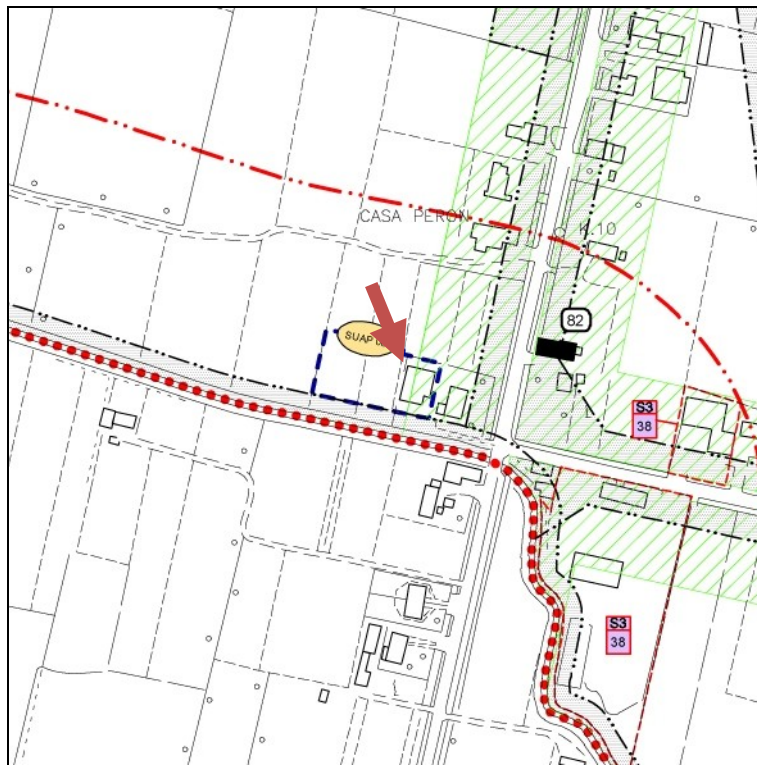


Fig. 7 - Estratto di tavola P.A.T. in scala 1:50.000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





FOTOINSERIMENTI



FOTO ANTE-INTERVENTO



FOTO POST-INTERVENTO



FOTO ANTE-INTERVENTO



FOTO POST-INTERVENTO