

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PN 4B "BORGO PADOVA"

TITOLO
RELAZIONE PAESAGGISTICA

ALLEGATO

M

DATA
Dicembre 2020

AGGIORNAMENTO

COLLABORATORI
ing. Cristina Franchi
arch. Monica Franchi

COLLAB. ESTERNI



PROGETTISTA
ing. Salvatore Franchi

COMMITTENTI ASPIAG SERVICE S.R.L.
LUGANO di Vivarini Giuseppe e C S.N.C.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO FRANCHI
Padova - via Trieste, 20 - Tel. Fax. 049.8754615 e-mail:
postmaster@studioassociatofranchi.it

COMUNE DI PIOVE DI SACCO (PD)
PIANO NORMA 4B “BORGHO PADOVA”
“RELAZIONE PAESAGGISTICA - Procedura Ordinaria”

0. PREMESSE

La presente Relazione viene redatta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. nei modi previsti dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'“Autorizzazione Paesaggistica” propedeutica all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato **“Progetto Norma n. 4-b”** (PN/4b).

La richiesta viene avanzata, in nome e per conto dei proprietari dell'area oggetto di intervento:

- Soc. “ASPIAG SERVICE S.r.l.” con sede legale in Bolzano (BZ), via Bruno Buozzi n. 30, numero d'iscrizione al registro delle imprese di Bolzano, codice fiscale e partita IVA 00882800212;

- Soc. “LUGANO DI VIVARINI GIUSEPPE & C. S.N.C.” con sede legale in Piove di Sacco (PD), via Borgo Rossi n. 15 -25, numero d'iscrizione al registro delle imprese di Padova e codice fiscale 80006310280 e partita IVA 02248750289;

dal sottoscritto ing. Salvatore Franchi, nato a Canzano (TE) il 19.06.1943 c.f. FRNSVT43H19B640N, con studio in Padova (PD), via Trieste n. 20 - email pec: salvatore.franchi@ingpec.eu.

Si presenta un'Istanza di Autorizzazione Paesaggistica di tipo ordinario in quanto **una piccola porzione dell'area (triangolo a sud) ricade in “Vincolo Ambientale Paesaggistico”** normato dall'ex Decreto Legislativo n. 490/99 ora Decreto Legislativo n. 42/04.

Il “Piano di Assetto del Territorio Intercomunale tra Brenta e Bacchiglione” (P.A.T.I.) individua all'interno del proprio campo di intervento il vincolo ambientale, trattato dall'articolo 6 delle Norme

di Attuazione, che viene a sua volta recepito a livello comunale nel "Piano degli Interventi", mediante un aggiornamento del quadro dei vincoli paesaggistici adeguandoli allo stato di fatto.

Nello specifico caso, il vincolo, normato nelle Norme Tecniche Operative del "Piano degli Interventi" dall'articolo 39, ha lo scopo di "(...) *salvaguardare i complessi di Madonna delle Grazie e del Santuario del "Cristo di Arzerello" (...)*", **mediante la creazione di una fascia protetta che interessa il lotto in minima parte e in posizione arginale.**



IMMAGINE 1 - ESTRATTO P.A.T.I. vincoli (tav. 1)

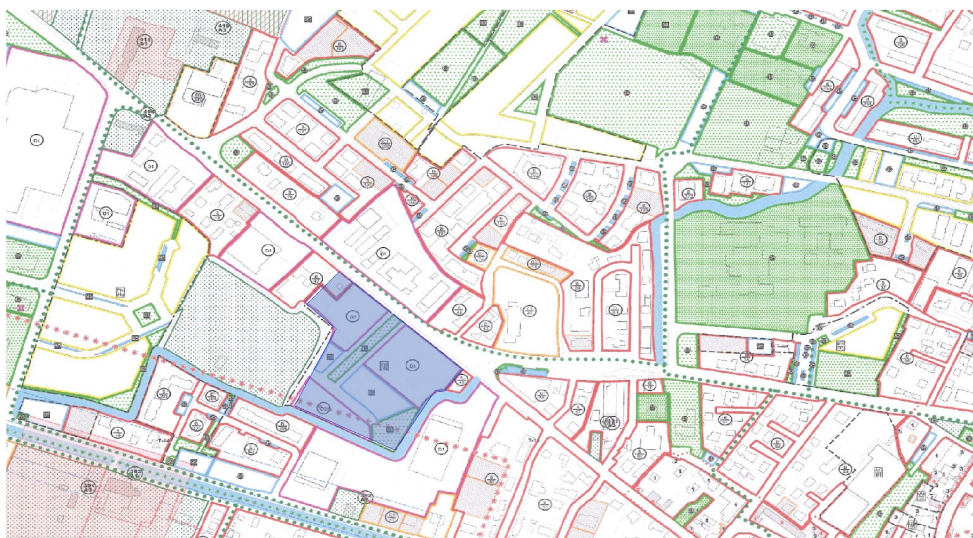


IMMAGINE 2 - ESTRATTO VARIANTE P.I. (tav. 13.3.a)

1. STATO ATTUALE: CONTESTO PAESAGGISTICO

L'area oggetto di intervento si inserisce in un **"paesaggio periurbano"** costituito da aree di frangia in cui, a causa delle molteplici contaminazioni subite nel tempo, è difficile riconoscere peculiarità connotative dello spazio urbano, rurale o naturale.

In particolare, l'area è una porzione di un più ampio "tassello residuale" verde che comprende l'area più ad ovest soggetta anch'essa a "Piano Urbanistico Attuativo PN/4a", delimitato da infrastrutture a nord, da insediamenti residenziali e attività produttive a sud e da attività commerciali ad est.

Il lotto in origine era destinato all'attività agricola, come testimoniano il sistema di canali e filari d'alberi lungo i suoi confini est, sud ed ovest e il fabbricato dai caratteri tipologici rurali posto all'estremità ovest sul mappale 1060 (area di proprietà Lugano).

Nel corso del tempo l'area, motivo per cui la stessa è ora soggetta ad un "Piano di Bonifica" curato dall'ing. Piercarlo Cavalletto, è stata abbandonata ed è divenuta area di discarica di materiale di fonderia e detriti di cantiere, soprattutto lungo il lato nord.

Come accennato sopra, l'area è delimitata a nord, verso Via Borgo Padova (S.S. 516), da un fosso di guardia, a sud e ad est dallo scolo consorziale "Rio Ill Ramo" e ad ovest in parte da una strada privata a fondo cieco ed in parte da un fosso privato "Capifosso n. 45".

L'accesso al lotto avviene grazie a due varchi carrai su Via Borgo Padova, estremità est ed estremità ovest.

A livello orografico, l'area, ad esclusione dei cumuli presenti sul lato nord verso la strada di cui si è accennato sopra, che sono circa 30 cm più alti della strada stessa, è depressa rispetto a quest'ultima, rispetto alla quale è più bassa di circa 200 cm.

Anche rispetto ai lotti posti lungo il lato sud, lato su cui insiste il Vincolo Ambientale **e che ne interessa solo una piccola parte**, l'area è depressa.



IMMAGINE 3 - VISTA AEREA GOOGLE MAPS

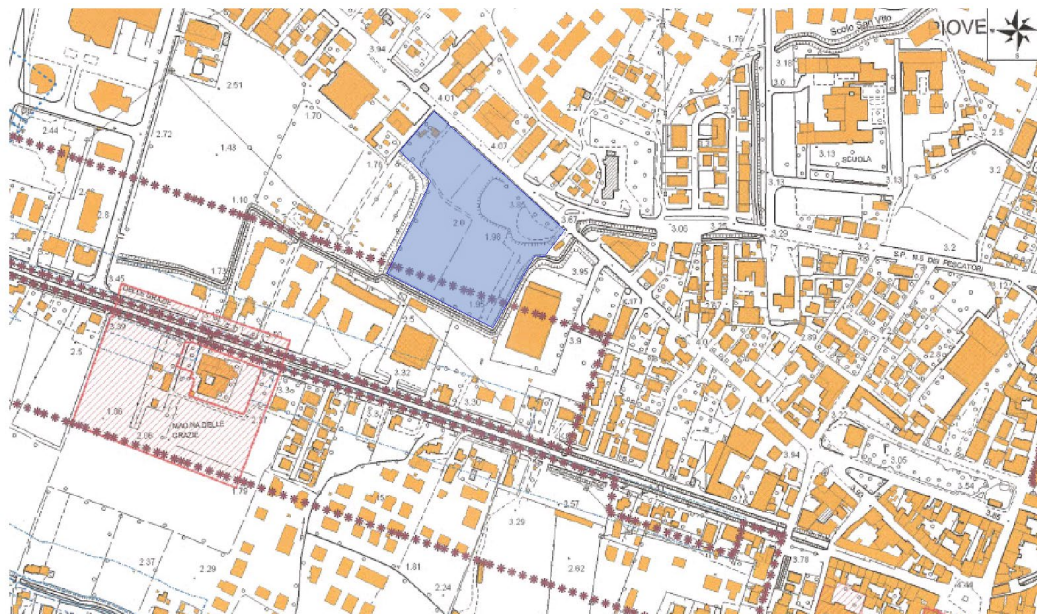


IMMAGINE 4 - ESTRATTO CARTOGRAFICO CTR

(nr. 148053 - con fabbricati evidenziati)

Su piano regionale, il Comune di Piove di Sacco si inserisce nell'Ambito nr. 32 "Bassa Pianura tra il Brenta e l'Adige" - Tavola nr. 09 del P.T.R.C., che racchiude l'area delimitata a nord dalla Riviera del Brenta, a sud dalle bonifiche del Polesine, ad est dall'area lagunare di gronda e ad ovest dalla S.S. 16 Adriatica.

Piove di Sacco è la capitale storica di un territorio denominato "Saccisica", composto da n. 10 Comuni (Piove di Sacco, Arzergrande, Bovolenta, Brugine, Codevigo, Correzzola, Legnaro, Polverara, Pontelongo, Sant'Angelo di Piove di Sacco) e posto a sud-est della provincia di Padova e a sud-ovest di quella di Venezia.

Il territorio della Saccisica, ovunque pianeggiante, è solcato da diversi fiumi che hanno fatto da protagonisti della sua storia passata e recente.

Il Bacchiglione, il Brenta, il Fiumicello, la Paltana, la Barbegara, il Nuovissimo hanno aiutato l'agricoltura contribuendo a mantenere floride e produttive le estese campagne ancora oggi presenti appena fuori dai centri abitati.

All'interno dell'ambito, limitatamente alla zona di studio, riveste particolare rilievo solo il centro storico di Piove di Sacco, che divenne già in epoca romana un importante nodo stradale e fluviale e con cui il lotto oggetto di proposta progettuale non è in connessione diretta.

Il paesaggio agrario, in questa parte del territorio, è caratterizzato da una tessitura fitta con appezzamenti di medio-piccole dimensioni accompagnati da un sistema piuttosto omogeneo di siepi e filari.

Nel lotto rimane traccia, come già riportato, di un'originale funzione rurale nella presenza soprattutto del fosso privato con vegetazione arborea ripariale lungo il confine ovest.

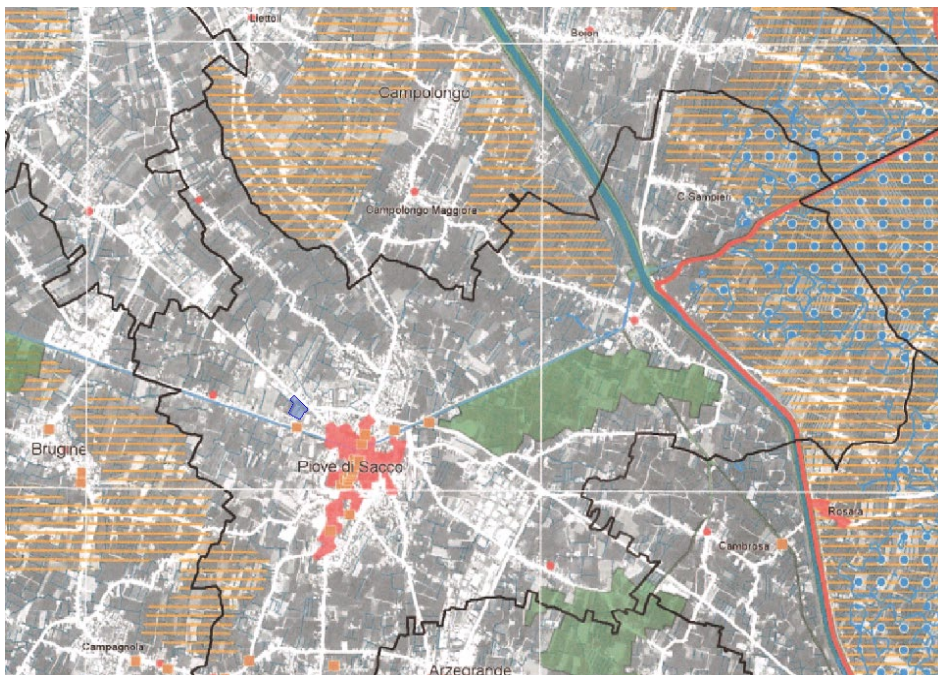


IMMAGINE 5 - ESTRATTO CARTOGRAFICO PTRC (tav. 09)

1.2 STATO ATTUALE: LOCALIZZAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

Il lotto di intervento **catastalmente** è identificato al:

C.T.: Pieve di Sacco - Foglio 14 - Particelle 1060, 1105, 1106, 245, 164, 432, 1115 e 125;

e, limitatamente all'unico fabbricato esistente, al:

C.F.: Pieve di Sacco - Foglio 14 - Particella 1060 - cat. A/4 - classe 2 - consistenza 9,5 vani - sup. cat. 198 mq. - rendita € 515,17.

I mappali su elencati sono rispettivamente in proprietà di:

- Soc. ASPIAG Service S.r.l.: 1106, 245, 164, 432, 1115 e 125;

- Soc. Lugano di Vivarini Giuseppe & C S.n.c.: 1060 e 1105;

per una superficie catastale complessiva pari a mq. 31.122,00, secondo i dati in possesso dell'Agenzia del Territorio.

Geograficamente, la stessa è sulla direttrice tra Padova e Pieve di Sacco, la S.S. 516 in questo tratto denominata Via Borgo Padova e sulla C.T.R. le sue coordinate di riferimento sono E1737348 - N5020880.

L'accesso è attualmente consentito esclusivamente da Via Borgo Padova, tramite due accessi carrai di piccole dimensioni poste alle estremità orientale ed occidentale del fronte stradale, dal momento che sulla restante parte di quest'ultimo è presente un fosso di guardia.

La forma del lotto è pressoché trapezoidale, con il lato nord verso la strada, i lati sud ed est verso lo scolo consorziale denominato "Rio III Ramo" ed il lato ovest verso il fosso privato individuato dal Comune di Piove di Sacco come "Capifosso nr. 45".

Sull'area sono stati eseguiti alcuni rilievi topografici, concentrati per lo più sul rapporto con la via pubblica **con il nuovo si confronterà**, da cui è emerso che (i valori indicati sono relativi e non assoluti):

- Via Borgo Padova, sul confine nord, è a circa + 1,50 m;
- il fosso di guardia su Via Borgo Padova è sul ciglio della scarpata interna, vs il lotto, a circa + 1,50 m;
- il fosso privato sul confine ovest è sul ciglio della scarpata interna, vs il lotto, a circa - 0,90 m;
- lo scolo consorziale sui confini est e sud è sul ciglio della scarpata interna, vs il lotto, a circa - 0,80 m;
- il lotto presenta tre cumuli di detriti verso la strada pubblica, di cui quello più ad est a + 1,90 m, quello centrale a + 2,10 m e quello più ad ovest a + 1,00 m; nella parte retrostante, il terreno è mediamente a - 0,60 m.



IMMAGINE 6 - ESTRATTO DI MAPPA

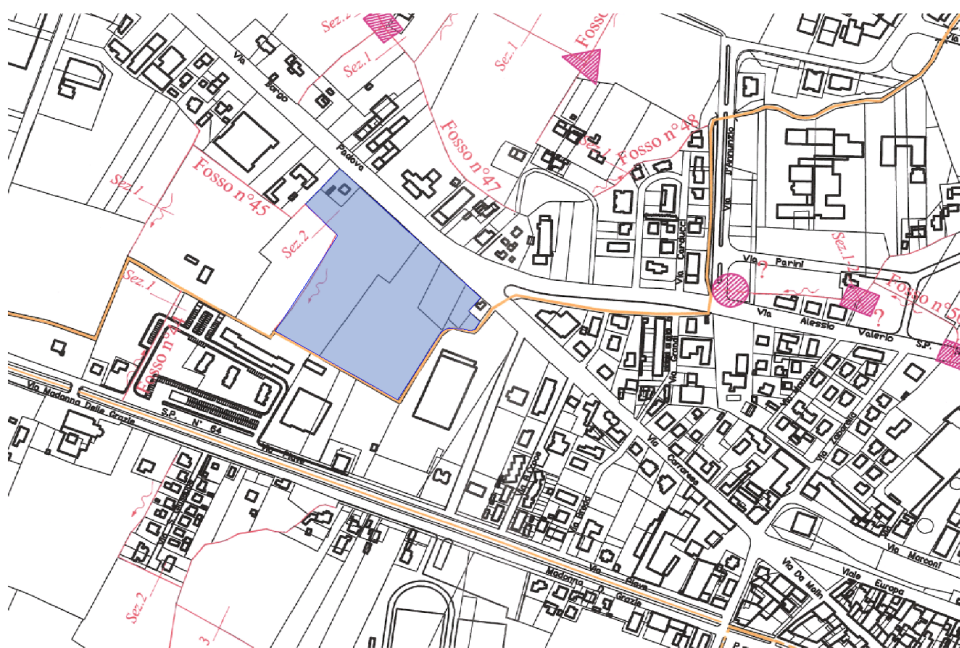


IMMAGINE 7 - ESTRATTO D'INDIVIDUAZIONE DEI CAPIFOSSO PRIVATI

(all. n. 13.5.d.1)

1.3 STATO ATTUALE: CARATTERI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Come accennato al Capitolo 1, il contesto che viene preso in considerazione è quello “periurbano”, le cui **caratteristiche**, per semplicità di analisi, vengono riportate nelle Tabelle 1 e 2 che seguono:

ELEMENTO	DESCRIZIONE/ MAT. IMPIEGATI	MORFOLOGIA/ LINEE DEL PAESAGGIO	TESSITURA/COLORE/ PERCEZIONE VISIVA
Cancelli, accessi	I lotti sia su Via Borgo Padova che sugli altri confini sono quasi tutti privi di elementi di recinzione e cancelli. I pochi esempi di recinzione sono in rete plastificata su stanti metallici	Elementi a forma semplice	Rete colore verde scuro
Viabilità: percorsi	Sia la viabilità principale che la secondaria è pavimentata in asfalto	Lineare	Grigio
Viabilità: aree di manovra	Analoga alla viabilità cui è correlata	Legati alle attività commerciali, grandi spiazzi	Grigio
Viabilità: aree di sosta	Analoga alla viabilità cui è correlata e in masselli di cls	Legati alle attività commerciali, grandi spiazzi	Grigio
Viabilità: percorsi pedonali e ciclabili	La pista ciclo-pedonale lungo Via Borgo Padova è in asfalto mentre i	Lineare	Grigio e mattone

	marciapiedi di nuova realizzazione sono in masselli di cls.		
Scoli canalizzati	Naturali con letti e sponde in terreno erborato	Lineari, interpoderali	Verde
Irrigazione	Non presente	-	-
Illuminazione	Presente su Via Borgo Padova. Pali in acciaio zincato h. ml. 9,00 con sbraccio curvo di ml. 2,50	Lineare, a bordo strada	Grigio

TABELLA 1 - ANALISI DELL'INTORNO (contesto)

ELEMENTO	DESCRIZIONE/ MAT. IMPIEGATI	MORFOLOGIA/ LINEE DEL PAESAGGIO	TESSITURA/COLORE/ PERCEZIONE VISIVA
Facciate degli Edifici	Ad esclusione di un edificio, rivestito in facciata con lastre di ceramica di grande formato e di uno rivestito con listelli di mattoni, i restanti edifici sono intonacati e tinteggiati	Semplici e privi di decorazioni	Beige, giallo chiaro e rosso mattone
Coperture degli edifici	I fabbricati residenziali in coppi di laterizio, i fabbricati commerciali ed artigianali in lastre di	I fabbricati residenziali a due o quattro falde, i fabbricati commerciali ed artigianali a tetto	Rosso e grigio

	calcestruzzo prefabbricato o in lamiera	piano	
--	---	-------	--

TABELLA 2 - ANALISI DELL'INTORNO (costruzioni)

1.4 STATO ATTUALE: CARATTERI GEOMORFOLOGICI DEL CONTESTO

L'intero territorio comunale e, di conseguenza, anche l'area in esame, fa parte della **bassa Pianura Padano-Veneta**, che è di formazione relativamente recente.

Si tratta di un territorio creatosi a seguito di alluvioni fluviali soprattutto del Brenta e dell'Adige, che hanno depositato sabbie, limi e argille.

Si sono succeduti secoli di sistemazioni agrarie e bonifiche, soprattutto per mano dei frati benedettini.

Se in superficie il terreno è semplice ed omogeneo, nel sottosuolo sono presenti "paleoalvei fluviali", che sono corpi generalmente sabbiosi con andamento sinuoso, generati da fiumi e corsi d'acqua scomparsi.

Nello specifico, l'area in esame non è interessata da paleoalvei fluviali ma è in zona depressa.



IMMAGINE 8 - CARTA GEOMORFOLOGICA DELLA PIANURA PADANA

A livello idraulico, come si evince dal "Piano per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.), l'area ricade in zona caratterizzata da pericolosità idraulica moderata.

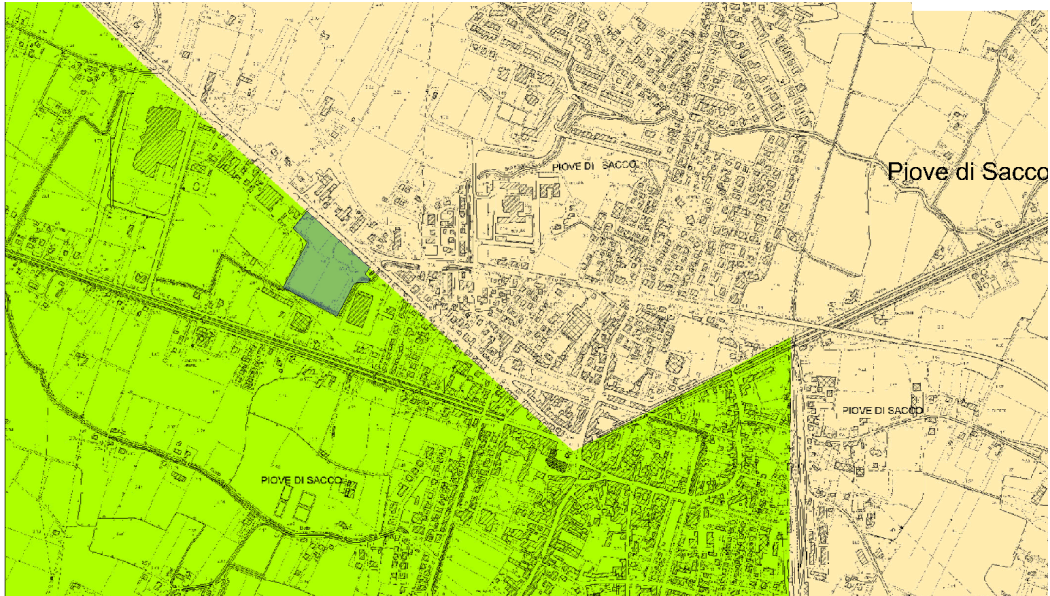


IMMAGINE 9 - ESTRATTO DEL P.A.I. (tav. 82)

1.5 STATO ATTUALE: SISTEMI NATURALISTICI

Da un esame della Tavola del P.T.R.C. sulle "**Biodiversità**", emerge che l'area di progetto è caratterizzata da una diversità agraria medio-alta e che sulla stessa non insistono elementi di rilievo.

L'unico elemento con cui c'è un rapporto di vicinanza è il "corridoio ecologico" posto a sud della stessa area lungo Via Piave.

Rispetto ai siti Natura 2000, nel territorio circostante non vi è alcun elemento di rilievo.

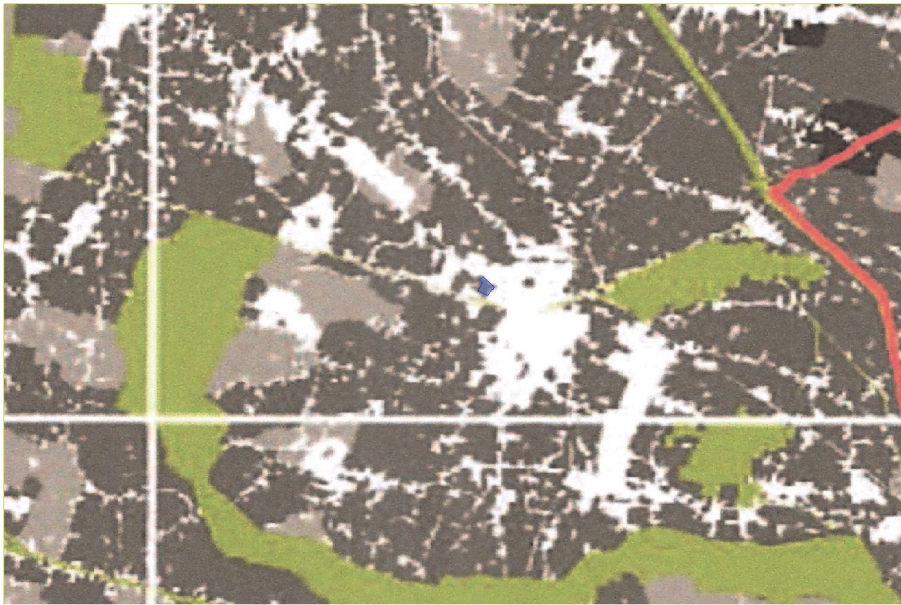


IMMAGINE 10 - CARTA BIODIVERSITA' PTRC (tav. 02)

1.6 STATO ATTUALE: SISTEMI INSEDIATIVI E TESSITURE TERRITORIALI STORICHE

Da un'analisi della cartografia comunale ed intercomunale, emerge che **l'area si pone in rapporto, non diretto, con:**

- il limite del centro storico lungo Via Carrarese, come prosecuzione di Via Borgo Padova (direzione est);
- il Santuario Madonna delle Grazie lungo Via Piave-Via Madonna delle Grazie a sud;
- l'edificio di particolare pregio storico-ambientale "Villa Santini" (scheda 418/A1) verso Padova (direzione ovest).

Non sono invece segnalate centuriazioni, strade di interesse storico ed alberature rilevanti. Infatti, le tracce della centuriazione sono in buona parte scomparse o almeno difficilmente individuabili, a causa delle inondazioni e rotte dei fiumi avvenute in epoche diverse, nonché per l'opera dell'uomo.

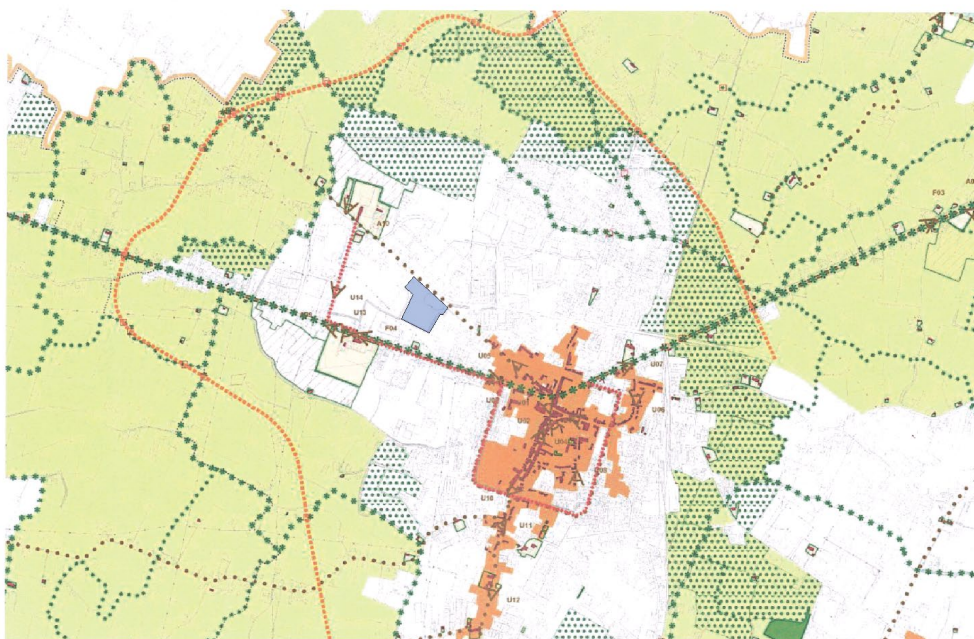


IMMAGINE 11 - ESTRATTO P.A.T.I. invariante (tav. 02b)

1.7 STATO ATTUALE: PAESAGGI AGRARI E SISTEMI TIPOLOGICI LOCALI

L'**ambito agricolo** più prossimo all'area di intervento è quello a sud costituito dall'ATO nr. 4 denominato "Buffa", che è un ATO di tipo agricolo a dominanza paesaggistica, componente della più ampia "cintura verde di Medoacus".

Si tratta di un territorio agricolo che conserva i caratteri tipici dell'assetto storico, in cui vi è la presenza di corsi d'acqua consortili o privati lungo i bordi dell'ATO stesso e che ha una struttura insediativa caratterizzata da edifici residenziali isolati e localizzati lungo la viabilità carrabile.

Sono tutelati due edifici con tipologia rurale, uno lungo Via Piave e uno lungo Via Carrarese, entrambi fuori dal cono visivo dell'area oggetto di intervento.

1.8 STATO ATTUALE: PERCORSI PANORAMICI

Tra i luoghi sede di culto popolare, nelle vicinanze dell'area di intervento, per le motivazioni che verranno meglio precisate nel

successivo Capitolo 1.9 sulle "Vicende storiche", c'è il Santuario di Madonna delle Grazie, verso cui si svolge ogni anno il 6 maggio una **processione popolare** che si origina dal Duomo e percorre Via Madonna delle Grazie.

1.9 STATO ATTUALE: VICENDE STORICHE

Il **territorio di Piove di Sacco** era abitato probabilmente già in epoca paleoveneta e divenne sotto i romani un importante snodo stradale e fluviale: passavano infatti di qui, la via Popilia-Annia e i fiumi Bacchiglione e Brenta.

In epoca longobarda la città divenne sede di un'arimannia, nel VIII secolo passò sotto il dominio dei carolingi per poi diventare territorio del vescovado di Padova, periodo in cui venne fortificata con i terrapieni che le danno l'attuale forma a quadrilatero.

Nel '300 divenne appannaggio dei Carraresi di Padova, i quali completarono le fortificazioni con la costruzione di torrioni alle porte di accesso.

Ad inizio del '400 ebbe termine la Signoria Carrarese e iniziò la dominazione della Repubblica Serenissima su tutto il territorio padovano. La città di Piove di Sacco si trovò in condizioni disastrose a causa delle alluvioni, delle pandemie e dei saccheggi. All'inizio del XVI secolo altri lutti e miserie si verificarono tra le popolazioni della campagna a causa della guerra della lega di Cambrai che alla fine vide la vittoria di Venezia. I veneziani cominciarono ad acquistare grandi fondi agricoli nel padovano e si occuparono delle prime operazioni di bonifica dei terreni paludosi.

Si formarono i "Consorti delle sette prese" e il piovese fu conglobato nella "Sesta presa" che si estendeva per 60.000 ettari.

Ad inizio '600, Piove di Sacco ottenne finalmente il permesso dal Senato Veneziano di realizzare una Botte sifone a Conche e, in un

secondo momento, a Corte, le quali avevano la funzione di far affluire le acque di bonifica nella laguna.

Nel frattempo, anche il centro del paese si ingrandì e cambiò con la costruzione dei principali edifici pubblici.

Durante la dominazione veneziana, i traffici si effettuavano tramite corsi d'acqua, viste le condizioni delle strade.

Nel 1483 venne istituito il traghetto che collegava Piove con Venezia, che partivano dopo la messa al Duomo, trasportando anche le merci raccolte il giorno prima a Corte.

Nel 1721 venne aperto il canale che congiungeva Corte a Lova e ai barcaioi di Piove venne dato il permesso di navigarlo.

In questo periodo di dominio veneziano, Piove di Sacco era il centro della Podesteria che comprendeva il territorio della Saccisica.

Il Podestà era colui che governava il castello e le ville del territorio della Podesteria di Piove di Sacco (intera Saccisica) e che vigilava sugli affari e le cose pubbliche, nel rispetto delle leggi di Venezia, mentre il castello (il centro) di Piove di Sacco era governato dal Consiglio Generale della comunità, formato da tutti i capifamiglia che avevano il compito di eleggere annualmente il Sindaco ed altre cariche pubbliche.

Nei quattro secoli di dominazione veneziana, il problema più sentito dalla popolazione fu la peste, che infierì più volte apportando lutti e miserie.

Il 26 aprile 1631 il Consiglio della Comunità decise di chiedere aiuto alla Madonna e il successivo 6 maggio ci fu la processione votiva dal Duomo verso il santuario della Madonna delle Grazie, ricorrenza tuttora festeggiata.

Il tempo trascorse nei secoli XVII e XVIII senza grandi eventi, con la decadenza lunga ed inesorabile di Venezia ed un avvicendamento al potere di francesi ed austriaci.

Nel periodo di transizione, il territorio venne colpito da una grave crisi economica, dovuta alle continue guerre e ai danni causati dai saccheggi delle truppe, cui si aggiunsero alcune calamità, tra cui la siccità, le alluvioni, un'epidemia di vaiolo ecc. ecc.

Durante il dominio francese, il territorio venne diviso in dipartimenti e Piove di Sacco entrò a far parte di quello "del Brenta".

Si sistemarono gli argini del Bacchiglione, si deviò il corso del Brenta e si formò il catasto napoleonico, con cui si cominciarono a rilevare i valori delle terre.

Durante il periodo austriaco poi (dal congresso di Vienna nel 1815), fu iniziato il canale di collegamento tra Stra e Corte e iniziarono i lavori di sistemazione della rete stradale.

Tra il 1820 ed il 1833 il centro di Piove di Sacco cambiò aspetto e nelle campagne vennero intraprese le bonifiche che diedero lavoro a molti disoccupati.

A metà '800 iniziarono le guerre di Indipendenza, che portarono a luglio del 1866 all'annessione del Veneto al Regno d'Italia.

Nella mentalità borghese, entrò una certa diffidenza e indifferenza nei confronti della Chiesa e delle religioni ed iniziò un periodo duro per i contadini che, spesso senza cibo e casa, nei mesi estivi facevano lavori di mietitura e trebbiatura mentre in quelli invernali si occupavano di sterri e canalizzazioni.

Si abbassò molto l'età media della vita e tantissime persone iniziarono a emigrare oltreoceano, soprattutto verso Brasile e Argentina.

Nel 1890, per dare uno stimolo alla ripresa economica, fu costruita la linea ferroviaria Padova-Piove di Sacco.

In quel periodo, furono abbattuti alcuni edifici ed altri furono rinnovati, tanto che scomparvero quasi del tutto le radici antiche della cittadina.

Nel 1915 iniziò la prima guerra mondiale, con un impoverimento generale che colpì anche queste zone. La situazione del primo dopoguerra si presentò subito gravissima da un punto di vista economico sociale ed in questa situazione si fece strada il Fascismo, che qui si diffuse rapidamente e che trovò consenso per le opere pubbliche e assistenziali che furono realizzate.

Il fallimento del Fascismo avvenne nella seconda guerra mondiale, quando la Saccisica divenne centro d'azione di diverse brigate partigiane.

Seguì nel dopoguerra un altro periodo di difficoltà e ristrettezze economiche, cui la popolazione reagì con operosità e iniziativa.

Intorno agli anni '70 iniziò l'industrializzazione delle frazioni della cintura urbana, all'interno della quale ricade l'area oggetto di intervento progettuale e la campagna fu in parte abbandonata, ma chi rimase, introdusse colture specializzate e più remunerative.

1.10 STATO ATTUALE: ANALISI PERCETTIVA

L'ampia area di progetto, che risulta attualmente un **“vuoto” urbano** appena fuori dal centro abitato di Piove di Sacco, trova il suo principale spazio visivo dalla SS 516 (Via Carrarese prima, Via Borgo Padova poi) e secondariamente da Via Alessio Valerio.

Lungo la SS 516 nel tratto di Via Borgo Padova, arrivando da Padova, la visuale, in parte occultata da un fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso commerciale e residenziale di scarsa qualità estetica, mostra parzialmente il fabbricato rurale ora abbandonato all'estremità occidentale dell'area (mappale 1060) ma principalmente la fitta vegetazione sull'argine interno del fosso di guardia.

Il fronte nord offerto alle diverse attività commerciali e alle poche abitazioni unifamiliari dall'area su Via Borgo Padova è occupato dalla sopradetta vegetazione e dai tre cumuli di detriti di materiale

vario e di scarti di fonderia, ora sottoposti a Progetto di Bonifica e/o smaltimento, che nascondono tutta la restante parte di area a sud, peraltro a quota più bassa rispetto alla strada di circa ml. 2,00.

Il progetto prevede in primis una pulizia dell'area, dove possibile, dalla vegetazione spontanea e "disordinata" ma soprattutto dai materiali abusivamente accumulati, seguita da una ri piantumazione di alberi e arbusti e dalla creazione di un percorso pedonale e ciclabile che riconnetta questa parte di territorio con il centro del paese.

Raggiungendo l'area dal centro di Piove di Sacco lungo Via Carrarese, il fronte nord, costituito soprattutto da edifici abitativi, di pregio storico nel primo tratto e da un edificio commerciale direzionale ad angolo tra Via Carrarese e Via A. Valerio, offre un allineamento continuo e di buona qualità estetico-architettonica mentre il fronte sud risulta frammentario sia negli allineamenti che nelle funzioni e di scarsa qualità estetico-architettonica.

La visuale all'area da questo tratto di strada è completo, se si esclude la presenza di un fabbricato di due piani fuori terra abbandonato sul lotto confinante ad angolo nord-est (mappale 945); infatti, il fabbricato ad uso commerciale posto sul lotto confinante lato est è arretrato rispetto al fronte stradale e permette di vedere tutta l'estensione dell'area di progetto e persino il complesso residenziale su Via Milani ed il fabbricato artigianale-commerciale su Via Piave.

Dal momento che i fabbricati di progetto verranno realizzati in una parte di area ad una quota inferiore rispetto al piano stradale ed in posizione arretrata rispetto al profilo stradale, non si perderà la vista d'insieme che ora è permessa.

L'arrivo da Via Alessio Valerio, strada di collegamento tra Padova e Chioggia, su cui si è recentemente terminata la costruzione di un'altra area commerciale con riqualificazione del fronte stradale, è

secondario e offre una vista ridotta dell'area, in corrispondenza dell'incrocio tra la via stessa, Via Borgo Padova e Via Carrarese e di quello che, nelle previsioni progettuali diverrà l'ingresso alla nuova area commerciale.

Dal territorio a sud, lungo Via Piave-Via Madonna delle Grazie **dove insiste il vincolo ambientale**, la visuale verso l'area è ~~praticamente~~ impedita dal complesso residenziale esistente su Via Milani, costituito da edifici plurifamiliari in linea di tre o più piani fuori terra e da un capannone ad uso artigianale-commerciale.



IMMAGINE 12 - VEDUTA DA VIA BORGO PADOVA (S.S. 516)

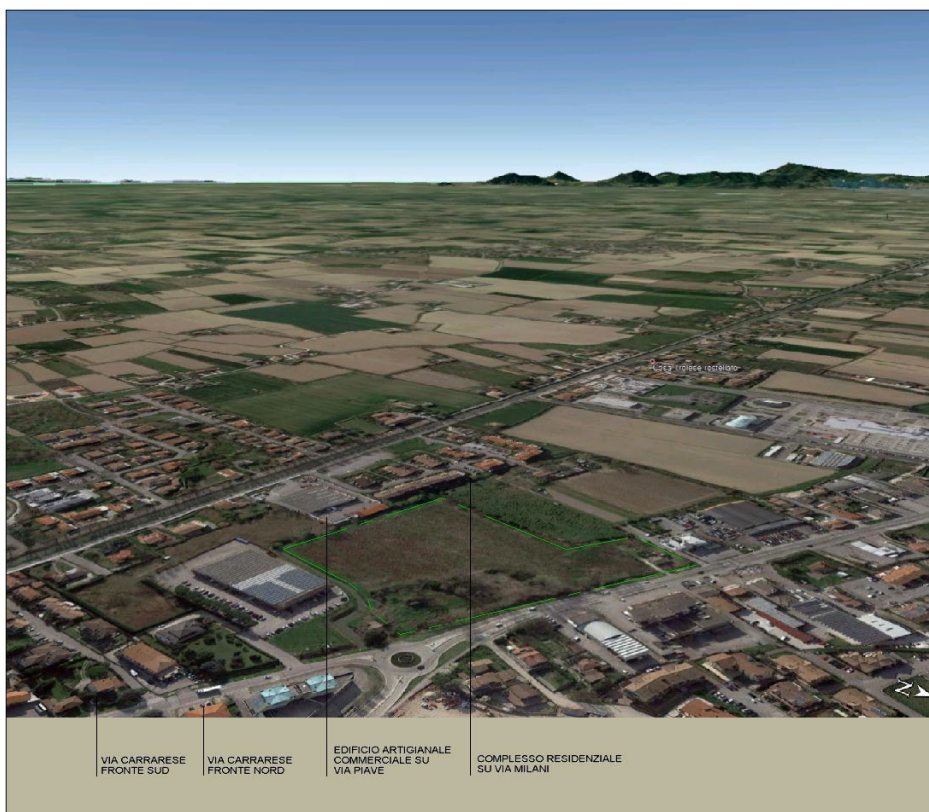


IMMAGINE 13 - VEDUTA DA VIA CARRARESE (S.S. 516)



IMMAGINE 14 - VEDUTA DA VIA PIAVE

1.11 STATO ATTUALE: PROVVEDIMENTI DI TUTELA

VINCOLO E PROVV. DI TUTELA	ESTREMI DI APPROVAZIONE E/O PREVISIONE PER IL SITO IN ESAME	RELAZIONE COL SITO IN ESAME
PIANO DEGLI INTERVENTI	<ul style="list-style-type: none"> - Variante n. 3 D.C.C. 19/2009 - Variante n. 8 D.C.C. 42/2011 - Variante n. 14 D.C.C. 46/2012 - Variante n. 16 D.C.C. 54/2014 - Variante n. 18 D.C.C. 64/2015 - Variante n. 19 D.C.C. 4/2017 - Variante n. 23 D.C.C. 25/2018 	Compatibile
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE tra Brenta e Bacchiglione	<p>D.G.R.V. n. 2377/2008</p> <p>Compatibilità idrogeologica: Area idonea a condizione</p>	Compatibile
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE di Padova	D.G.R.V. n. 4234/2009	Compatibile
PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO	D.G.R.V. n. 372/2009	Compatibile
PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO del Distretto Alpi Orientali	<ul style="list-style-type: none"> - D. SEGRETERIALE 13/2019 - D. SEGRETERIALE 2/2014 - D. SEGRETERIALE 8/2014 - D. SEGRETERIALE 53/2014 - Pericolosità Idraulica P1 moderata 	Compatibile
PIANO PER LA GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI	Non presente	-
PIANO PER LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	<ul style="list-style-type: none"> - D.C.C. N. 70/2005 - Varian. n. 1 D.C.C. n. 17/2007 - Varian. n. 2 D.C.C. n. 26/2018 	Compatibile
AREE PROTETTE E RETE NATURA 2000	Non presente	-

VINCOLO AMBIENTALE PAESAGGISTICO (D.LGS N. 42/2004)	E' presente	Compatibile
ELENCO DELLE ZONE SISMICHE OPCM NN. 3274/2003 E 3519/2006	Aggiornamento elenco con D.C.R. N. 67/2003 Zona 4	Compatibile
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA D.M. 11.03.1988 E CIRC. MIN. LL.PP. 30483/88	Non presente	-

TABELLA 3 - PROVVEDIMENTI DI TUTELA

2.1 STATO DI PROGETTO: DESCRIZIONE GENERALE

L'**intervento di progetto** si inserisce in una frazione di area periurbana che si sviluppa lungo la direttrice tra il centro di Piove di Sacco e la città di Padova.

Quest'area ha iniziato la sua trasformazione da agricola in commerciale e produttiva ed in parte residenziale, presumibilmente intorno agli anni '70, lasciando al suo interno alcuni "vuoti urbanistici" che si stanno via via riempiendo, tra cui il lotto commerciale da poco concluso all'inizio di Via Alessio Valerio e il lotto in esame.

La trasformazione è quindi avvenuta in modo frammentario e discontinuo, con una scarsa attenzione al valore estetico dell'edificato ed al valore paesaggistico del territorio.

L'area all'interno della quale si interviene progettualmente è un'area abbandonata da molti anni, quasi interamente occupata da verde incolto e da vegetazione spontanea, se si esclude il fabbricato ex rurale, anch'esso abbandonato, sulla porzione all'estremità occidentale.

L'area è interessata lungo il proprio perimetro da una rete idrografica locale, composta da uno scolo consorziale (lati est e sud), un fosso privato (lato ovest) ed un fosso di guardia (porzione del lato nord).

Nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico comunale (P.I.), il progetto riguarda la realizzazione di un complesso commerciale composto da tre fabbricati destinati rispettivamente a:

- lotto 1: ristorazione;
- lotto 2: supermercato;
- lotto 3: rifornimento di carburante.

I primi due lotti avranno un accesso comune e saranno serviti da un'unica strada di penetrazione interna, mentre il lotto tre, in posizione marginale, avrà un proprio accesso.

Per l'uso cui sono destinati ed in rispondenza agli standard urbanistici, in particolare i fabbricati da realizzarsi sui lotti 1 e 2, disporranno di un elevato numero di spazi a parcheggio, in parte alberati.

Saranno inoltre previste diverse fasce ed aree a verde, soprattutto in corrispondenza dei corsi d'acqua che verranno preservati e dei nuovi percorsi pedonali e/o ciclabili di collegamento che verranno realizzati.

Le caratteristiche del progetto che verrà realizzato saranno quelle contenute nelle Tabelle 4 e 5 che seguono:

ELEMENTO	DESCRIZIONE/ MAT. IMPIEGATI	MORFOLOGIA/ LINEE DEL PAESAGGIO	TESSITURA/COLORE/ PERCEZIONE VISIVA
Cancelli, accessi	I lotti, ad esclusione dell'area di scarico merci dietro al supermercato per cui è prevista una recinzione tipo	Elementi a forma semplice	Elementi orizzontali in acciaio di colore grigio scuro

	frangisole, sono privi di elementi di recinzione e cancelli		
Viabilità: percorsi	La strada di penetrazione e quelle interne ai lotti sono pavimentate in asfalto	Lineare	Grigio
Viabilità: aree di manovra	Analoga alla viabilità a cui è correlata	Legati alle attività commerciali, grandi spiazzi	Grigio
Viabilità: aree di sosta	Gli spazi di sosta sono previsti in masselli di cls drenanti	Legati alle attività commerciali, grandi spiazzi	Grigio
Viabilità: percorsi pedonali e ciclabili	La pista ciclo-pedonale lungo Via Borgo Padova è in asfalto mentre i marciapiedi di nuova realizzazione sono in masselli di cls	Lineare	Grigio e mattone
Scoli canalizzati	Naturali con letti e sponde in terreno erborato	Lineari, interpoderali	Verde
Vegetazione	Alberi 2 ^a grandezza e arbusti: Cotoneaster, Sanguinella, Carpino Bianco, Acero Campestre, Albero di Giuda, Acero Negundo, Biancospino, Bagolaro (esistente), Calame eromatico, Calta palustre	In filari, isolati e a macchie	Verde, fioriture bianca e rosa. Aceri con colorazioni giallo-rosso in autunno

Irrigazione	Prevedibile	Nelle aree a verde	Non visibile
Illuminazione	Pali in acciaio zincato h. ml. 9,00 o h. ml. 4,00 a seconda dell'area servita	Lineare, a bordo strada	Grigio

TABELLA 4 - DESCRIZIONE DELLO SCOPERTO

ELEMENTO	DESCRIZIONE/ MAT. IMPIEGATI	MORFOLOGIA/ LINEE DEL PAESAGGIO	TESSITURA/COLORE/ PERCEZIONE VISIVA
Facciate degli Edifici	Le facciate dei fabbricati di progetto saranno per i lotti 1 e 2 in ampie facciate vetrate continue e pannelli prefabbricati tipo sandwich in calcestruzzo con finitura esterna liscia, mentre per il lotto 3 saranno presumibilmente in muratura esternamente intonacata e tinteggiata	Semplici e privi di decorazioni	Trasparente e colori della terra (dal beige al nocciola)
Coperture degli edifici	Le coperture dei fabbricati di progetto saranno per i lotti 1 e 2 in tegoli prefabbricati tipo TT o Omega in c.a.p. con cappa in calcestruzzo, barriera al vapore, strato termoisolante e	Le coperture saranno per tutti i fabbricati piane, con lungo il perimetro muretti di contenimento atti a svolgere la funzione di "protezione anticaduta" e a	Bianco

	membrana sintetica impermeabilizzante Le copertine perimetrali saranno in alluminio verniciato. La copertura per il fabbricato sul lotto 3 sarà presumibilmente in latero-cemento con cappa collaborante, isolato e impermeabilizzato	mascherare l'area tecnica per gli impianti tecnologici e i pannelli fotovoltaici. Nelle coperture dei fabbricati di cui ai lotti 1 e 2, saranno posizionati dei lucernari continui tipo "Caoduro"	
--	---	--	--

TABELLA 5 - DESCRIZIONE DELLE COSTRUZIONI

2.2 STATO DI PROGETTO: CRITERI ADOTTATI PER L'INSERIMENTO DELLE NUOVE OPERE NEL CONTESTO PAESAGGISTICO

L'intervento progettuale proposto, pur comportando una **trasformazione urbanistica ed edilizia dei luoghi in cui si inserisce**, cerca di adattarsi, senza abbassarne la qualità paesaggistica, ai suoi caratteri per:

- destinazione d'uso: zona prettamente commerciale;
- forme: sviluppo planimetrico regolare e compatto;
- altezze e volumetrie: entro i ml. 10,00 da piano terreno.

In merito ai materiali ed ai colori del costruito esistente, pur non riconoscendone un carattere proprio, gli edifici di progetto con le proprie facciate trattate in modo continuo (finitura liscia tinteggiata) e in tinte naturali (colori della terra) armonizzano con il contesto.

Così, a livello urbanistico, non viene modificato sostanzialmente l'assetto morfologico del terreno con la fascia fronte strada, in corrispondenza dei cumuli di detriti di cui, per questioni di bonifica, se ne prevede il mantenimento in situ, a quota stradale e la restante parte di area, su cui si andranno a posare i due fabbricati (lotti 1 e 2), ad una quota più bassa rispetto alla stessa quota di circa ml. 1,00.

Solamente per il lotto 3, per questioni di sicurezza in base alla sua previsione d'uso (rifornimento di carburante), si prevede il riempimento con terreno di riporto fino a raggiungere la quota stradale.

Inoltre, a seguito di accordi intercorsi con l'Amministrazione Pubblica, gli interventi sconfinerebbero dall'ambito di intervento ad est lungo Via Carrarese, a sud verso il Complesso residenziale di Via Milani e a nord in corrispondenza dell'incrocio tra Via Borgo Padova, Via Carrarese e Via A. Valerio mediante la realizzazione di:

- 1) una pista ciclo-pedonale che crei un legame tra questa parte di territorio, il centro del paese e l'edificazione su Via Piave (verso il Santuario Madonna delle Grazie);
- 2) un "golfo" per le fermate degli autobus che faciliti lo scorrimento veicolare sulla via di accesso al paese (Via Carrarese) e renda più sicura l'attesa da parte dei fruitori del servizio;
- 3) una nuova rotonda che permetta la creazione del nuovo accesso all'area di progetto oltre agli accessi già esistenti, evitando un aggravio nel traffico veicolare.

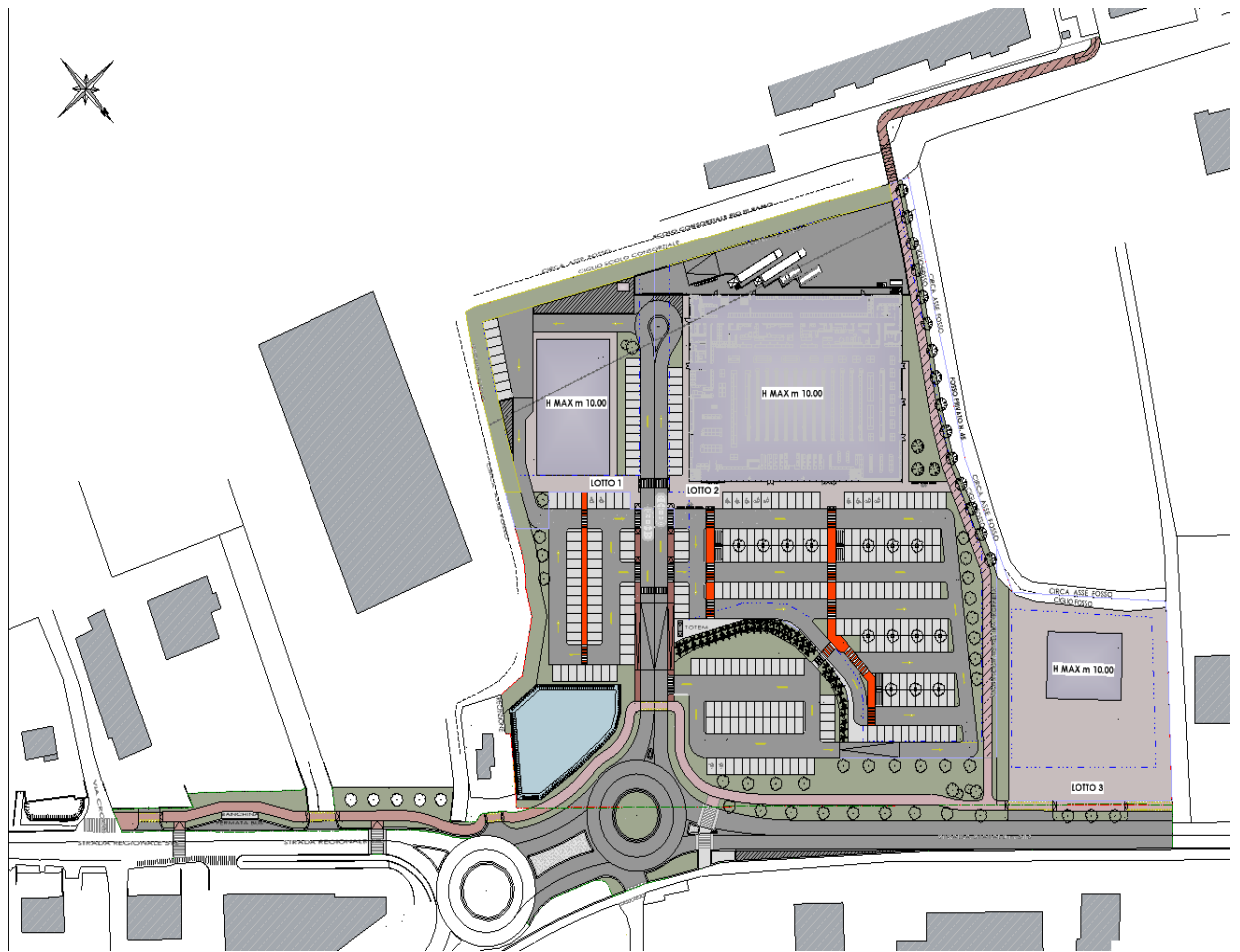


IMMAGINE 15 - PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO

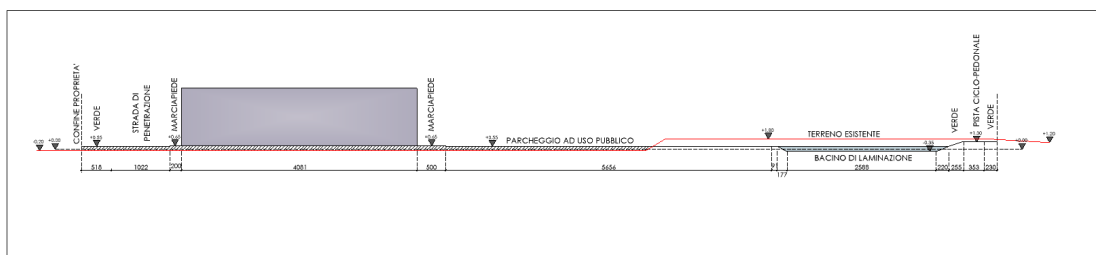


IMMAGINE 16 - SEZIONE TRASVERSALE DI PROGETTO SU LOTTO 2
(direttrice nord-sud)



IMMAGINE 17 - PROSPETTO NORD LOTTO 2

(verso Via Borgo Padova)



IMMAGINE 18 - ANGOLO NORD-EST LOTTO 2

(verso la strada di penetrazione)



IMMAGINE 19 - ANGOLO NORD-OVEST LOTTO 2

(verso il capifosso privato)

2.3 STATO DI PROGETTO: MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Riguardo ai materiali ed ai colori di progetto, al di là dei dati già riportati nelle Tabelle 4 e 5 che precedono, al fine di mitigare l'inserimento del "nuovo" nell'"esistente", sulla base delle ultime scelte fatte dall'amministrazione comunale nelle immediate vicinanze, si è propensi ad adottare per le pavimentazioni di marciapiedi e pista ciclo-pedonale di progetto la betonella di colore rosso nello stesso formato già utilizzato.

Riguardo al verde, premesso che tutta la vegetazione cresciuta spontaneamente sopra ai cumuli di detriti dovrà necessariamente essere rimossa al fine di consentire l'intervento di bonifica, sarà conservata una fascia di verde lungo tutto l'argine dello scolo consorziale (lati est e sud) e saranno conservati gli alberi (bagolari) lungo il fosso privato (lato ovest) e verranno piantumati nuovi alberi e/o arbusti in filare sul fronte principale verso Via Borgo Padova **(dopo l'intervento di bonifica)**, isolati all'interno dell'area maggiore a parcheggio e a macchie in alcuni aiuole **(di cui si allegano le foto)**.

Infine, sia per questioni di sicurezza aziendale che per estetica, l'area di carico-scarico sul retro del supermercato verrà mascherata con una recinzione di tipo frangisole.



IMMAGINE 20 - BAGOLARO



IMMAGINE 21 - ALBERO DI GIUDA



IMMAGINE 22 - ACERO CAMPESTRE



IMMAGINE 23 - ACERO NEGUNDO



IMMAGINE 24 - COTONEASTER



IMMAGINE 25 - SANGUINELLA



IMMAGINE 26 - BIANCOSPINO

2.4 STATO DI PROGETTO: ESCLUSIONE DA PROCEDURE DI V.I.A.

Il progetto in esame è soggetto, non a procedura di V.I.A. ma a **“Verifica di assoggettabilità a VAS”** ai sensi del D.Lgs. 152/2006, per la cui stesura si avrà la collaborazione del Dott. Alberto Dacome e dei suoi collaboratori.

2.5 STATO DI PROGETTO: ELEMENTI PER L'ESPRESSIONE DEL GIUDIZIO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Al fine di valutare la qualità paesaggistica dell'intervento proposto, si svolge dapprima mediante la compilazione di due Tabelle n. 6 e 7 la lettura delle caratteristiche dello stato di fatto e delle sue criticità:

VALUTAZIONE DI SINTESI	ELEMENTI PAESAGGISTICI	QUALITA'				
		DIVERSITA'	INTEGRITA'	QUALITA' VISIVA	RARITA'	DEGRADO
Bassa	Contesti paesaggistici di area vasta	Bassa	Bassa	Bassa	Media	Elevato
Bassa	Contesti paesaggistici propri del sito	Bassa	Media	Bassa	Bassa	Elevato

Bassa	Caratteri geomorfologici	Bassa	Media	Bassa	Bassa	Elevato
-	Sistemi naturalistici di pregio	-	-	-	-	-
-	Sistemi insediativi storici	-	-	-	-	-
-	Tessiture territoriali storiche	-	-	-	-	-
-	Appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione e locale	-	-	-	-	-
-	Appartenenza a percorsi panoramici	-	-	-	-	-
-	Appartenenza ad ambiti di forte valenza simbolica	-	-	-	-	-

TABELLA 6 - QUALITA' ELEMENTI PAESAGGISTICI STATO DI FATTO

VALUTAZIONE DI SINTESI	ELEMENTI PAESAGGISTICI	RISCHIO PAESAGGISTICO				
		SENSIBILITA'	VULNERABILITA'	ASS. VISUALE	STABILITA'	INSTABILITA'
Media	Contesti paesaggistici di area vasta	Elevata	Bassa	Elevata	Media	Media
Media	Contesti paesaggistici propri del sito	Media	Bassa	Media	Media	Media
Media	Caratteri	Media	Elevata	Media	Media	Media

	geomorfologici					
-	Sistemi naturalistici di pregio	-	-	-	-	-
-	Sistemi insediativi storici	-	-	-	-	-
-	Tessiture territoriali storiche	-	-	-	-	-
-	Appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale	-	-	-	-	-
-	Appartenenza a percorsi panoramici	-	-	-	-	-
-	Appartenenza ad ambiti di forte valenza simbolica	-	-	-	-	-

TABELLA 7 - CRITICITA' ELEMENTI PAESAGGISTICI STATO DI FATTO

In base alle valutazioni sopra indicate, si svolge ora una verifica della potenziale incidenza degli interventi proposti sullo stato del contesto paesaggistico e dell'area, anche questa, per semplificazione, in modalità tabellare (Tabella n. 8):

TIPOLOGIA DI MODIFICAZIO. PAESAGGIST.	ASPETTI SALIENTI OPERE PROPOSTE	INCIDENZA
Modificazioni morfologiche	Rimozione del degrado	Migliorativa

Modificazioni della compagine vegetale	Abbattimento vegetazione spontanea per necessità di bonifica	Migliorativa
Modificazione dello skyline antropico	Rimozione del degrado (demolizione fabbricato fatiscente)	Migliorativa
Modificazione della funzionalità ecologica	Nessuna opera	Nulla
Modificazione della funzionalità idraulica ed equilibrio idrogeologico	Mantenimento della rete esistente e realizzazione di nuove reti per lo smaltimento di acque bianche e nere	Nulla
Modificazione dell'assetto percettivo, scenico o panoramico		Migliorativo
Modificazione dell'assetto insediativo storico	Non sussiste tessuto storico	Nulla
Modificazione dei caratteri tipologici	Non sono presenti sistemi tipologici nel territorio	Nulla
Modificazione dell'assetto fondiario	Realizzazione di opere di urbanizzazione	Migliorativa
Modificazione dei caratteri strutturanti del territorio	Nessuna opera	Nulla

TABELLA 8 - MODIFICAZIONI DEL PAESAGGIO E LORO INCIDENZA

Segue un report fotografico dei luoghi oggetto di intervento:



IMMAGINE 27 - VISTA DEL LOTTO DA VIA CARRARESE



IMMAGINE 28 - VISTA DELLO SCOLO CONSORZIALE LATO EST



IMMAGINE 29 - VISTA DEL FABBRICATO ANGOLO N-E (mapp. 945)



IMMAGINE 30 - VISTA DELL'INIZIO DI VIA CARRARESE



IMMAGINE 31 - VISTA DELL'INCROCIO VIA CARRARESE-VIA A. VALERIO



IMMAGINE 32 - VISTA DEL LOTTO DA VIA BORGO PADOVA
(in direzione Piove di Sacco)



IMMAGINE 33 - VISTA DEL LOTTO DA VIA BORGO PADOVA
(in direzione Padova)



IMMAGINE 34 - VISTA DEL LOTTO DA VIA BORGO PADOVA
(in direzione Padova)



IMMAGINE 35 - VISTA DELL'INTORNO (fronte nord Via B. Padova)



IMMAGINE 36 - VISTA DELL'INTORNO (fronte sud Via B. Padova)



IMMAGINE 37 - VISTA DA AREA VERDE LUNGO SCOLO

(lato sud verso Via Milano)



IMMAGINE 38 - VISTA DA AREA VERDE LUNGO SCOLO

(lato sud verso Via Milano)



IMMAGINE 39 - VISTA DA AREA VERDE LUNGO SCOLO

(lato sud verso Via Milano)



IMMAGINE 40 - VISTA DELL'AREA

(lato sud verso Via Milano)



IMMAGINE 41 - VISTA DELL'AREA VERDE LUNGO SCOLO
(lato sud verso Via Milano)



IMMAGINE 42 - VISTA DELL'AREA VERDE LUNGO SCOLO
(lato sud verso Via Milano)



IMMAGINE 43 - VISTA DELL'AREA A P SU VIA MILANO
(sbocco nuova ciclabile)



IMMAGINE 44 - VISTA DEL COLLEGAMENTO PEDONALE VS
SANTUARIO MADONNA DELLE GRAZIE



**IMMAGINE 45 - FOTORENDERING VISTA DALL'INCROCIO VIA CARRARESE-
VIA A. VALERIO**

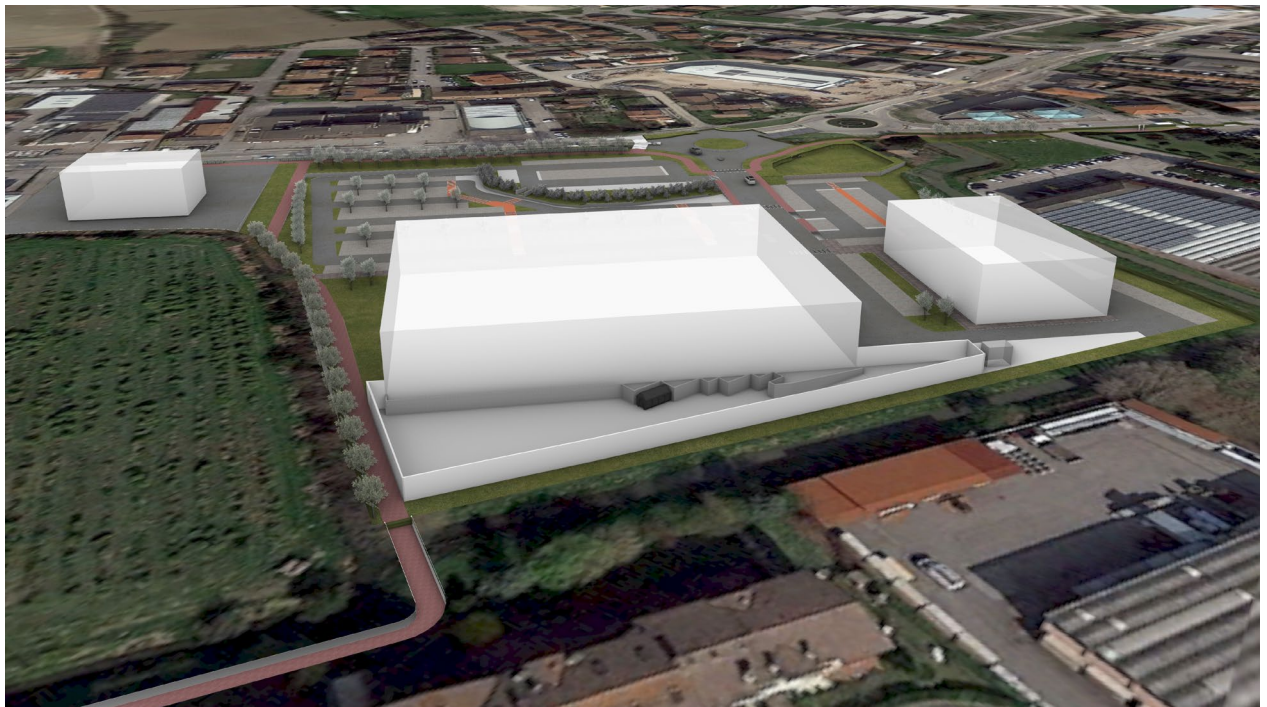


IMMAGINE 46 - FOTORENDERING VISTA DA VIA MILANO



IMMAGINE 47 - FOTORENDERING LUNGO VIA CARRARESE

Con osservanza.

(ing. Salvatore Franchi)

Padova, 15 dicembre 2020