

Città di Noale

All'Ufficio Tecnico settore IV°

Urbanistica-Edilizia Privata

Ditta: F.Ili Lando spa. – Noale

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Oggetto: progetto di variante al P.d.C. n° 76/2015 per la riqualificazione, ristrutturazione e cambio di destinazione, ad uso commerciale di un complesso produttivo esistente. Richiesta permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 14 c.1-bis del D.p.R. 380/2001.

La presente relazione è redatta in ottemperanza all'art. 142-146, comma 3, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, (Codice dei beni culturali e del paesaggio), in quanto il fabbricato ricade per una piccola porzione all'interno della fascia di rispetto fluviale del corso d'acqua Marzenego. L'analisi è stata elaborata al fine di esaminare tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, in particolare l'esame:

- dello stato attuale del contesto paesaggistico e dell'area di intervento;
- della proposta di progetto;
- la valutazione degli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- la definizione degli eventuali elementi di mitigazione e compensazione.

IL COMPLESSO PRODUTTIVO ESISTENTE

Il complesso produttivo oggetto d'intervento è stato costruito verso la fine degli anni '60 su un lotto appartenente al primo nucleo della zona industriale di Noale; l'aggregato edilizio è composto da vari corpi di fabbrica i cui locali hanno ospitato nel tempo diverse attività produttive, e commerciali.

Attualmente i fabbricati e l'area scoperta, presentano un elevato stato di degrado, accelerato dallo stato di abbandono, dopo che, da qualche anno, le due ultime aziende presenti nel complesso edilizio, la "Tirsa s.r.l." (attività di logistica e trasporti) e la "Sviluppo Discount S.p.a." (specializzata nella commercializzazione e la distribuzione all'ingrosso di generi alimentari) si sono spostate in altra sede.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il complesso industriale è ubicato ai margini (nord-est) della zona industriale del Comune di Noale su un lotto che fa angolo tra via L. da Vinci e via Pacinotti;

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è identificato al catasto terreni del Comune di Noale al foglio 16 mappale 1317-1321 per una superficie fondiaria di mq. 36.010 e nel Comune di Salzano, al foglio 3 mappale 686 , con una superficie di mq.17.331, per complessivi mq. 53.341 di superficie fondiaria.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Noale, classifica l'area sopra descritta come zona industriale-artigianale D1 di completamento (ZTO D1 - industria e artigianato di produzione); le Norme Tecniche di Attuazione del PRG consentono oltre all'insediamento di attività industriali e artigianali anche la previsione di edifici e spazi ad uso commerciale al servizio della produzione fino al 20% dell'indice di copertura delle singole unità edilizie.

In base a questa norma è stato recentemente autorizzato dal Comune (P.d.C. n. 76/2015) un progetto di ristrutturazione del complesso produttivo che prevede la destinazione d'uso commerciale per una porzione del complesso edilizio, nei limiti previsti dalla N.T.A dello strumento urbanistico vigente.

L'obiettivo della proprietà dell'immobile è quello di riqualificare l'area tramite la ristrutturazione del complesso edilizio esistente al fine di ottenere spazi di vendita ad uso commerciale da conseguire con il permesso di costruire in deroga come previsto dall'art. 14-bis del D.p.R. 380/2001.

DESCRIZIONE INTERVENTO EDILIZIO

Il progetto di variante prevede la ristrutturazione del complesso produttivo esistente mantenendo comunque l'ubicazione e il sedime originari, riducendo ulteriormente la superficie coperta a 16.140 mq. rispetto al progetto approvato che prevede una superficie coperta di 18.810 mq. già ridotta rispetto all'esistente (22.985 mq.)

Il progetto di variante in deroga prevede il cambio di destinazione d'uso commerciale dell'intero complesso edilizio con una superficie lorda di 14.390 mq. e una superficie di vendita, pari a 7.990 mq.

La nuova proposta mantiene a grandi linee l'impostazione precedente approvata, improntata alla riqualificazione architettonica del complesso produttivo esistente, accompagnata da criteri costruttivi finalizzati alla sostenibilità edilizia e ambientale.

Esternamente è confermata la presenza di un percorso pedonale coperto e protetto, che costeggia tutto il fronte est e buona parte del fronte nord e sud, favorendo l'accessibilità in sicurezza alla struttura al riparo da eventi atmosferici e dalla circolazione delle auto.

La distribuzione interna prevede, oltre agli spazi di vendita situati sui lati sud-est (in prossimità dell'accesso), anche i locali ad uso lavorazione prodotti e magazzino-deposito situati sui lati nord-ovest, mentre i locali di servizio e spogliatoi per gli addetti sono stati ricavati vicino alla zona ingresso su una porzione di fabbricato suddivisa in due piani;

MATERIALI COSTRUTTIVI

Il complesso produttivo sarà realizzato con struttura formata da elementi di calcestruzzo prefabbricato; I vari componenti strutturali avranno elevati standard di qualità per soddisfare sia le esigenze estetiche sia quelle relative al contenimento dei consumi energetici del confort interno;

I pannelli di tamponamento saranno del tipo a taglio termico (pannello isolante interno continuo senza soluzione di continuità) con finitura esterna a fughe orizzontali di colore blu e di colore grigio chiaro all'interno delle aree porticate.

La copertura sarà caratterizzata da un sistema costruttivo che prevede la presenza di lucernari a shed che permetterà di avere locali ampiamente illuminati consentendo alla luce di entrare in modo obliquo e non zenitale, ma allo stesso tempo di costituire la base di appoggio per i pannelli fotovoltaici.

La pensilina perimetrale sarà realizzata in struttura metallica tinteggiata di colore rosso.

I serramenti saranno in alluminio di colore grigio scuro con vetrocamera a taglio termico antisfondamento

La nuova sistemazione esterna prevede la realizzazione dell'area a parcheggio visitatori sul lato est del lotto, interessando anche l'area ricadente nel comune di Salzano, mentre dalla parte opposta, sul lato ovest, è prevista la zona di carico – scarico delle merci con la previsione di due accessi carrai (ingresso-uscita) su via L. DaVinci;

La pavimentazione dei posti auto sarà realizzata con masselli in cls grigliati per favorire il drenaggio delle acque meteoriche e la crescita del tappeto erboso, mentre gli spazi di manovra saranno realizzati con manto bituminoso; lungo le aiuole di delimitazione dei parcheggi saranno piantumate alberature di medio fusto

Sull'area scoperta, lungo il perimetro a confine con la zona agricola, è prevista la realizzazione di una superficie a verde sistemata a prato erboso e piantumata con alberature di alto fusto allo scopo di formare un " quinta verde" verso la campagna;

Tutta l'area a parcheggio sarà adeguatamente illuminata con illuminazione a LED

ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ

Nella realizzazione del complesso edilizio saranno utilizzate tecniche, impianti e materiali improntati alla sostenibilità edilizia, con l'uso di risorse ed energie rinnovabili, la riduzione dei consumi energetici, la salubrità e la qualità dell'aria interna, la gestione dell'acqua, la prevenzione dell'inquinamento, l'utilizzo di materiali riciclabili.

In particolare le soluzioni previste sono:

- **Isolamento termico** elevato dell'involucro edilizio (isolamento pareti, vetri, serramenti e coperture con elevato grado di inerzia termica);
- **isolamento acustico** di alto livello, con conseguente aumento del comfort per addetti e clienti.
- **riscaldamento** (caldaie ad alta efficienza di cogenerazione, abbinate a pompe di calore , raffrescamento centralizzato e sistemi ad accumulo di freddo);
- **climatizzazione degli ambienti** tramite un impianto costituito da diffusori ad alta induzione caratterizzati da un'elevata miscelazione dell'aria.
- **trattamento aria** primaria all'interno dei locali con impianto di immissione di aria esterna con recupero energetico tramite scambiatori d'aria a flusso incrociato ad alta efficienza che garantisce un'ottima salubrità degli ambienti con un numero di ricambi d'aria controllati, recuperando una parte consistente del calore dell'aria in uscita per riscaldare l'aria pulita in ingresso agli ambienti.
- **Impianto a pannelli fotovoltaici** installato sulla copertura, per la produzione di energia elettrica sufficiente al 50% del fabbisogno.
- **illuminazione** (lampade e corpi illuminanti interni ed esterni ad alta efficienza con, dispositivi per la regolazione del flusso, sensori di luminosità e di presenza) e lo stand-by (tenere sotto controllo tale voce di consumo nascosta, ma rapidamente crescente).
- **recupero acqua**. Le soluzioni architettoniche e impiantistiche prevedono anche di limitare lo spreco di acqua potabile, tramite un alternativo approvvigionamento idrico dell'acqua non potabile tramite un impianto di recupero e riciclo delle acque meteoriche (pulizie, wc e l'innaffiamento delle aree verdi).
- **illuminazione** interna ed esterna a LED
- **pavimentazione parcheggi** con elementi drenanti.

IMPATTO VIABILITÀ

Accessibilità

L'attività svolta in precedenza nel complesso produttivo esistente (centro distribuzione commerciale di prodotti alimentari) generava un traffico veicolare quasi esclusivamente di mezzi pesanti che cambierà radicalmente una volta insediata la nuova struttura di vendita, trasformandosi quasi esclusivamente in traffico veicolare leggero.

Il cambiamento della tipologia di traffico veicolare non causerà particolari pressioni sulla rete viaria esistente in quanto l'area è situata in una zona ottimamente servita e connessa ad un sistema viario funzionale e ben articolato costituito essenzialmente da una viabilità principale a scorrimento veloce ed ad alta capacità di traffico (variante alla S.R. 515) con cui l'area produttiva è collegata a sud con due svincoli di accesso diretto e dalla viabilità secondaria rappresentata dalla rete viaria della zona industriale di Noale, a cui l'area è collegata con accesso diretto sul fronte nord-ovest.

IMPATTO DEL PROGETTO NEL SISTEMA INSEDIATIVO

Nel suo complesso, il progetto proposto non interviene sul sistema paesaggistico del fiume Marzenego, mantenendo l'attuale destinazione delle aree, senza influire sui processi ecologici e ambientali dell'ambito fluviale. La scelta tipologica dell'intervento da realizzare è stata anche volta a ridurre quanto più possibile gli eventuali impatti ambientali e paesaggistici.

In particolare l'intervento edilizio, si pone il duplice obiettivo di migliorare la qualità architettonica rispetto al complesso esistente, e allo stesso tempo adottare criteri costruttivi e tecnologici propri dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabile

In questo caso, il linguaggio architettonico adottato, fa riferimento alle esperienze dell'architettura industriale contemporanea, e il rischio di provocare frammentazioni o distorsioni del contesto ambientale, è molto basso in quanto l'edificio oggetto di ristrutturazione attualmente ha una destinazione ad uso produttivo e occupa un'area ai margini della zona industriale in un contesto contaminato dalla presenza diffusa di edifici a destinazione produttiva che presentano tipologie, forme e materiali molto vari e diversi tra loro.

ELEMENTI DI MITIGAZIONE

All'interno del lotto, la pavimentazione dei parcheggi sarà realizzata con elementi modulari in cls autobloccanti per consentire il drenaggio delle acque meteoriche e la crescita del tappeto erboso. L'area a verde alberato all'interno del lotto avrà una superficie circa 5.700 mq. Per l'area a parcheggio è prevista la piantumazione di filari di alberature a medio fusto lungo le aiuole di delimitazione dei posti auto;

Lungo tutto il confine che costeggia l'area agricola sarà creata una fascia verde, caratterizzata da una stratificazione di alberi ad alto fusto, arbusti e siepe a foglia arbustiva sempreverde tipiche delle formazioni forestali di pianura al fine di creare un naturale sfondo scenografico, un efficace filtro, in dialogo con la campagna che si apre appena più in là, lasciando al contempo libere alcune fughe prospettiche verso i campi coltivati.

Noale, ottobre 2015

ARCH. LINO SORATO