

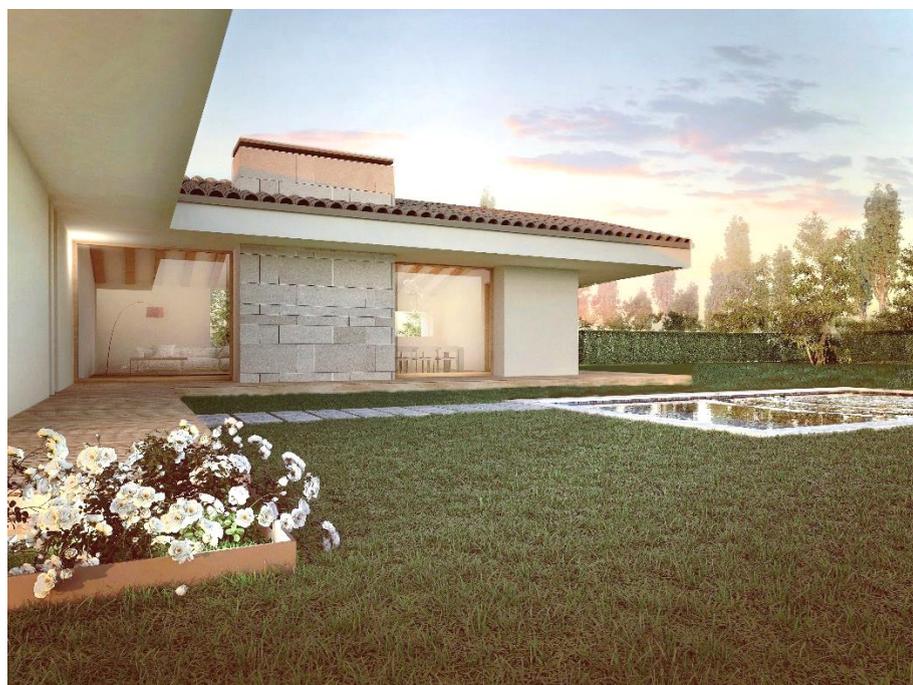
All'Ufficio Tecnico del

Comune di Camposampiero (PD)

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

(art. 146 D.Lgs 22.01.2004 n.42)

Richiedente: Toaldo Valerio (proprietario)



Via Albarella n.23, Camposampiero - PD

Architetto Giulia Beghin

iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n.2745

Piazza Vittoria 6/4 35012 Camposampiero (PD)

beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it

p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel 049/5791045 fax 049/9321665

Oggetto della presente relazione è l'intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di un'abitazione in via Albarella n.23, nel Comune di Camposampiero (Pd).

L'area in oggetto è una zona agricola esterna al centro abitato, in prossimità della strada statale SS 308 che collega Castelfranco Veneto a Padova; a nord dell'area scorre il fiume Muson Vecchio.

La presente relazione analizza la compatibilità paesaggistica del progetto rispetto ai vincoli paesaggistici presenti nell'area e le conseguenze che il nuovo edificio produce sull'ambiente. In particolare, vengono individuati e descritti gli elementi necessari a mitigare l'impatto del fabbricato sul paesaggio al fine di integrare il progetto in modo armonico all'intorno.

1 – Premessa - Quadro conoscitivo della pianificazione paesaggistica

L'importanza del tema del paesaggio

Negli ultimi anni il tema del *paesaggio* ha acquisito una crescente importanza alla luce dell'esigenza di conoscere e salvaguardare il patrimonio culturale delle società contemporanee. Alla luce dei profondi cambiamenti che il paesaggio sta subendo diventa necessario adottare un sistema strategico di interventi sul lungo periodo volto a garantire la compatibilità delle trasformazioni.

In tal senso, nel 2000 il Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa ha adottato la Convenzione Europea del paesaggio, il primo trattato internazionale esclusivamente dedicato al paesaggio europeo. Obiettivo principale della Convenzione è quello di promuovere la protezione, la gestione e la pianificazione dei paesaggi europei sugli spazi naturali, rurali, urbani e periurbani, riconoscendo pertanto in ugual misura i paesaggi che possono essere considerati come eccezionali, i paesaggi del quotidiano e i paesaggi degradati.

La Convenzione ha attribuito al paesaggio il significato di “bene culturale” in quanto modificato dall’azione umana e risultato fisico del cambiamento derivante da processi ecologici e sociali. Particolarmente importante è il rapporto esistente tra l’ambiente e l’uomo in relazione alle trasformazioni ed evoluzioni che questi comportano l’uno sull’altro. Ogni piccolo cambiamento del paesaggio influisce sul sistema nel suo complesso. Per questo motivo, l’individuazione degli ambiti paesaggistici con le loro reciproche relazioni e le dinamiche evolutive, serve a valorizzare e salvaguardare le testimonianze e le stratificazioni presenti nel territorio, oltre a riconoscere il valore di vera e propria risorsa attribuibile al paesaggio stesso.

L’occupazione del territorio da parte dell’uomo ha generato una serie di segni paesaggisticamente di grande rilevanza caratterizzando la tessitura percettiva e funzionale del paesaggio agrario e urbano. Se è vero che il paesaggio è destinato a trasformarsi sotto le esigenze continuamente mutevoli delle forze produttive vedi lo sfruttamento del suolo, è anche vero che bisogna conservare quegli elementi da cui esso deriva la sua identità, le sue peculiarità, anche in rapporto agli influssi che può avervi diffuso la cultura urbana, o che comunque può avervi depositato la storia e la memoria.

Ogni paesaggio è il prodotto di un tempo, di una storia e di una contemporaneità, dietro il visibile del paesaggio che contempliamo c’è l’invisibile paesaggio di chi ha lavorato, l’ha trasformato, l’ha reso ciò che è. L’identificazione delle collettività con il proprio passato e con il proprio territorio diventa elemento capace di generare qualità paesaggistica, nonché fattore equilibrante rispetto alle politiche più generali di sviluppo.

2 - Strumento di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore

La tutela delle risorse territoriali naturalistiche, ambientali e di interesse storico monumentale descritte in precedenza, rappresentano la “risorsa del territorio” oggetto di

salvaguardia e conservazione da parte dello strumento di pianificazione territoriale.

Nella pianificazione della tutela dei caratteri paesaggistici si considera che negli ultimi decenni l'ambito naturalistico in oggetto è stato sottoposto a notevoli cambiamenti come già descritto in precedenza. Detti cambiamenti hanno alterato l'equilibrio di alcuni ambienti in particolare, si sono verificate trasformazioni importanti nell'uso del suolo agricolo con la sostituzione delle colture tradizionali con le pratiche agricole intensive e meccanizzate più redditizie, come per esempio il mais.

Inoltre, il sistema idrografico è stato profondamente alterato dagli interventi di canalizzazione dei corsi d'acqua e tombinamento.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni, queste si sono sviluppate non solo lungo le direttrici originarie del graticolato romano ma anche nelle aree interne con elevata frammentazione. Tutto ciò ha comportato non solo la banalizzazione del paesaggio ma anche pesanti ripercussioni sulla falda acquifera, impoverimento del suolo, scomparsa delle aree ecologiche. Lo strumento di pianificazione territoriale si impegna a "proteggere e disciplinare il territorio" in un'ottica di sviluppo sostenibile e in coerenza con i processi di integrazione e sviluppo.

Con queste finalità la struttura regionale redige il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento in conformità con le indicazioni della programmazione socioeconomica.

Nello specifico, l'ambito territoriale da valorizzare e tutelare individuato dallo strumento di pianificazione territoriale per l'area oggetto di intervento comprende:

- l'ambito paesaggistico delle zone ad interesse archeologico per la presenza del **graticolato romano** ancora riconoscibile;
- l'ambito paesaggistico dei corsi d'acqua ed elementi di carattere idrogeologico e geomorfologico per la presenza del **fiume Muson Vecchio**.

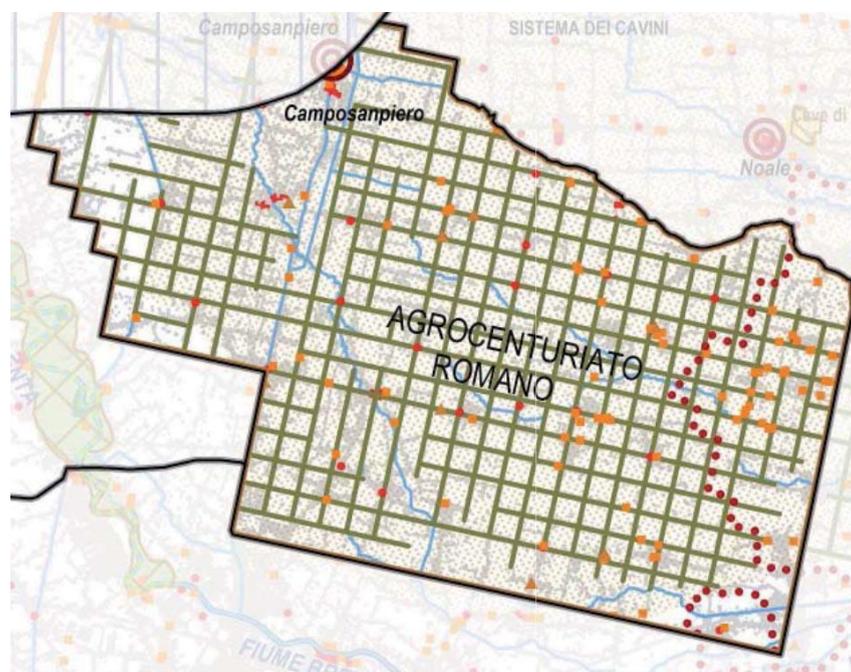
3 - Descrizione dell'ambito paesaggistico dell'area di progetto

Vincolo dell'agro centuriato

L'area in oggetto è un territorio agricolo pianeggiante in cui prevale la presenza di insediamenti agricoli e piccoli aggregati abitativi per lo più lungo gli assi stradali principali.

Come precedentemente accennato, l'ambito paesaggistico dell'area in questione è quello della **pianura centuriata** interessata dal vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004. L'area è fortemente caratterizzata dalla regolarità dell'antica centuriazione che ha come cardo massimo l'asse Padova - Camposampiero e comprende i limitrofi Comuni di Campodarsego, Massanzago, San Giorgio delle Pertiche, Santa Giustina in Colle, Santa Maria di Sala, Villanova di Camposampiero.

L'impronta lasciata da questa tessitura territoriale è tuttora testimoniata da un sistema di strade e canali che ricalca l'antica divisione parcellare romana e che ha fortemente condizionato la distribuzione e la struttura sia dei centri urbani che della maglia insediativa diffusa.



Agro centuriato romano

La sistemazione del territorio secondo l'antica divisione parcellare romana della centuriazione ha permesso la conservazione in alcune zone del tipico paesaggio a campi chiusi. Le campagne, con i fossati e i filari che fiancheggiano le diverse vie di comunicazione, costituiscono un interessante esempio di paesaggio archeologico, arricchito lungo le strade dalla caratteristica alberatura di platani e dai canali di scolo. Ancora riconoscibile appare l'interno delle centurie, solitamente suddiviso in campi sistemati alla padovana contornati da fossati e delimitati da ceppaie.

In generale si evidenzia come i modelli attuali e le tipologie edilizie proposte negli ultimi decenni abbiano reso meno riconoscibile il sistema insediativo tradizionale che era caratterizzato dall'infittirsi dell'edificazione lungo le antiche arterie romane o al loro incrocio. Le nuove espansioni dell'edificato, infatti, saturando gli spazi liberi interni alle centurie, impongono spesso delle logiche di aggregazione molto differenti da quelle storicamente consolidate; ciò è evidente in particolare lungo gli assi viari di maggior afflusso.

Oltre all'agro centuriato romano, il paesaggio è caratterizzato da un altro elemento di valore naturalistico legato alla tradizionale sistemazione idraulico – agraria del terreno in uso nella pianura veneta cioè il “**sistema a cavino o alla padovana**”.

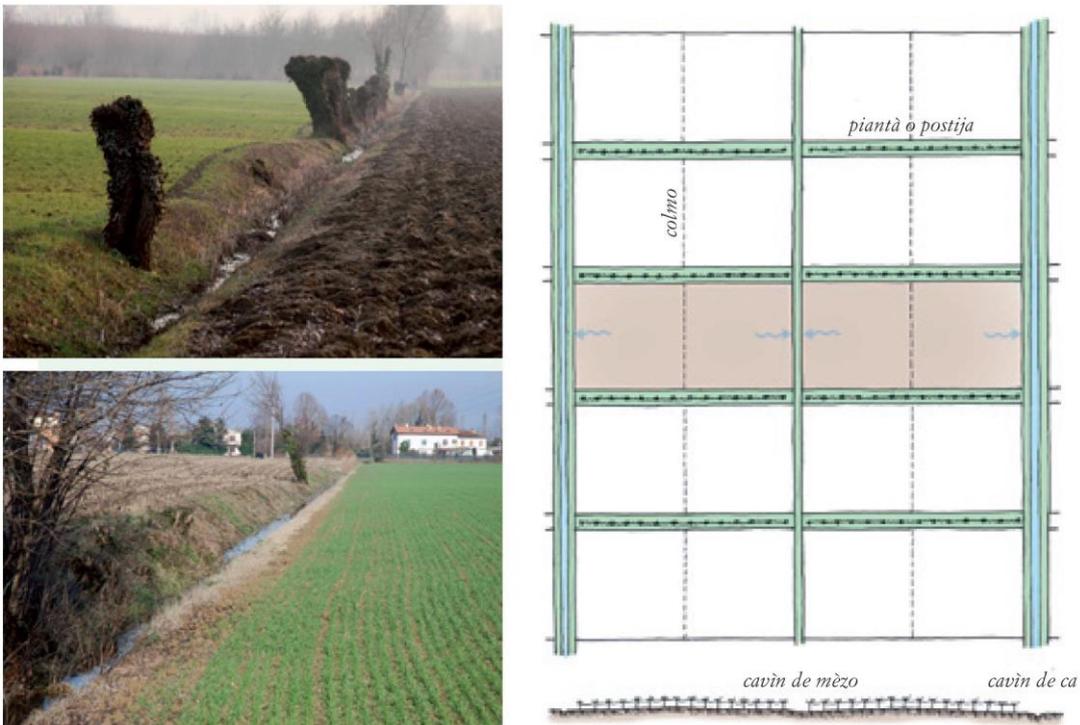
Detta sistemazione ormai pressoché in disuso, è costituita da appezzamenti di 100-120 metri di lunghezza e di 35-50 metri di larghezza. L'appezzamento è delimitato longitudinalmente da un filare di piante arboree su entrambi i lati, come gelsi, pioppi, aceri, che lo separano dagli appezzamenti adiacenti.

Caratteristica fondamentale di questa sistemazione, che la contraddistingue dalle altre sistemazioni tradizionali della pianura padana, è il marcato dislivello dell'ordine di 1-1,5 metri

fra la quota della linea di colmo e quella del cavino. Per realizzare sistemazioni di questo genere erano perciò necessari anche ingenti movimenti di terra.

Il dislivello era causa di frequenti inondazioni in corrispondenza del cavino; tuttavia, la sistemazione aveva il pregio di prevenire il ristagno superficiale, almeno nella parte dell'appezzamento a maggiore quota, anche nelle annate particolarmente piovose.

prevenire il ristagno superficiale, almeno nella parte dell'appezzamento a maggiore quota, anche nelle annate particolarmente piovose.



Sistemazione a cavino o alla padovana

Vincolo dei corsi d'acqua

Oltre al vincolo archeologico, l'area è sottoposta al **vincolo paesaggistico corsi d'acqua** per la presenza del fiume Muson Vecchio che scorre ad ovest rispetto all'area in oggetto. Sono altresì presenti numerosi scoli e fossati realizzati per la regimazione delle acque

meteoriche.

Il territorio di Camposampiero è un vero e proprio crocevia di fiumi e canali che, dalla grande alluvione del 589 alla costituzione del Canale Tergolino nel 1485, con la diversione di parte delle acque del Muson vecchio nel Tergola, e la separazione del Muson dei Sassi dal Muson Vecchio, avvenuta nel 1612 ad opera della Repubblica di Venezia, ha assunto la sua caratteristica peculiare di città d'acqua.



Mapa storica del Fondo Acque Camposampiero – archivio di stato di Padova

Caratteristiche geologiche e geomorfologiche dell'area

Dal punto di vista geologico e geomorfologico il sito in oggetto si colloca all'interno del sistema deposizionale della Pianura Veneta formatasi in tempi geologicamente recenti,

dalla deposizione di materiali prevalentemente detritici di origine fluviale e glaciale.

La deposizione di tali materiali sciolti si deve principalmente all'attività dei fiumi che hanno interessato questa porzione di territorio come il Fiume Piave ed il Brenta. L'azione di questi corsi d'acqua iniziò contemporaneamente con le prime fasi orogeniche alpine.

Dal punto di vista stratigrafico è presente una notevole variabilità di materiali, legata ai vari cicli di deposizione ed alle diverse correnti dominanti. Valutando il territorio nel suo insieme, si possono individuare situazioni stratigrafiche ed idrogeologiche tipiche che caratterizzano, seppure orientativamente, intere fasce della pianura veneta. Queste fasce hanno caratteristiche abbastanza omogenee e si susseguono da nord a sud dalle Prealpi al Mare Adriatico: esse si sviluppano per tutta l'estensione della Pianura Veneta e Friulana, in direzione subparallela rispetto al limite dei rilievi montuosi ed alla linea attuale di costa e perpendicolarmente ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista geologico i terreni presenti nel territorio di Camposampiero, inserito nella media pianura veneta, sono di tipo alluvionale e derivano dalla deposizione di sedimenti in ambiente prevalentemente fluviale, nel caso di sabbie e sabbie limose, e da ambienti palustri o lagunari nel caso di argille e limi.

4 – Breve descrizione delle fasi di progetto

Come già accennato, il presente progetto consiste nella ristrutturazione di una porzione di bifamiliare con lavori di demolizione e ricostruzione del fabbricato.

Per una più comoda comprensione del progetto, si riporta di seguito la sintesi della normativa di inquadramento dell'intervento.

- La porzione da demolire è attualmente tutelata con grado di tutela 3 (scheda 17, Zona E2 P.P.) assegnato a *edifici in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi*

architettonici ed artistici di pregio e qualità, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico (art. 18 NTA del P.P.).

- Attraverso l'analisi storica e filologica del fabbricato allegata alla presente istanza, si è dimostrato che l'immobile non rientra nella predetta categoria di patrimonio storico edilizio con grado di tutela 3.

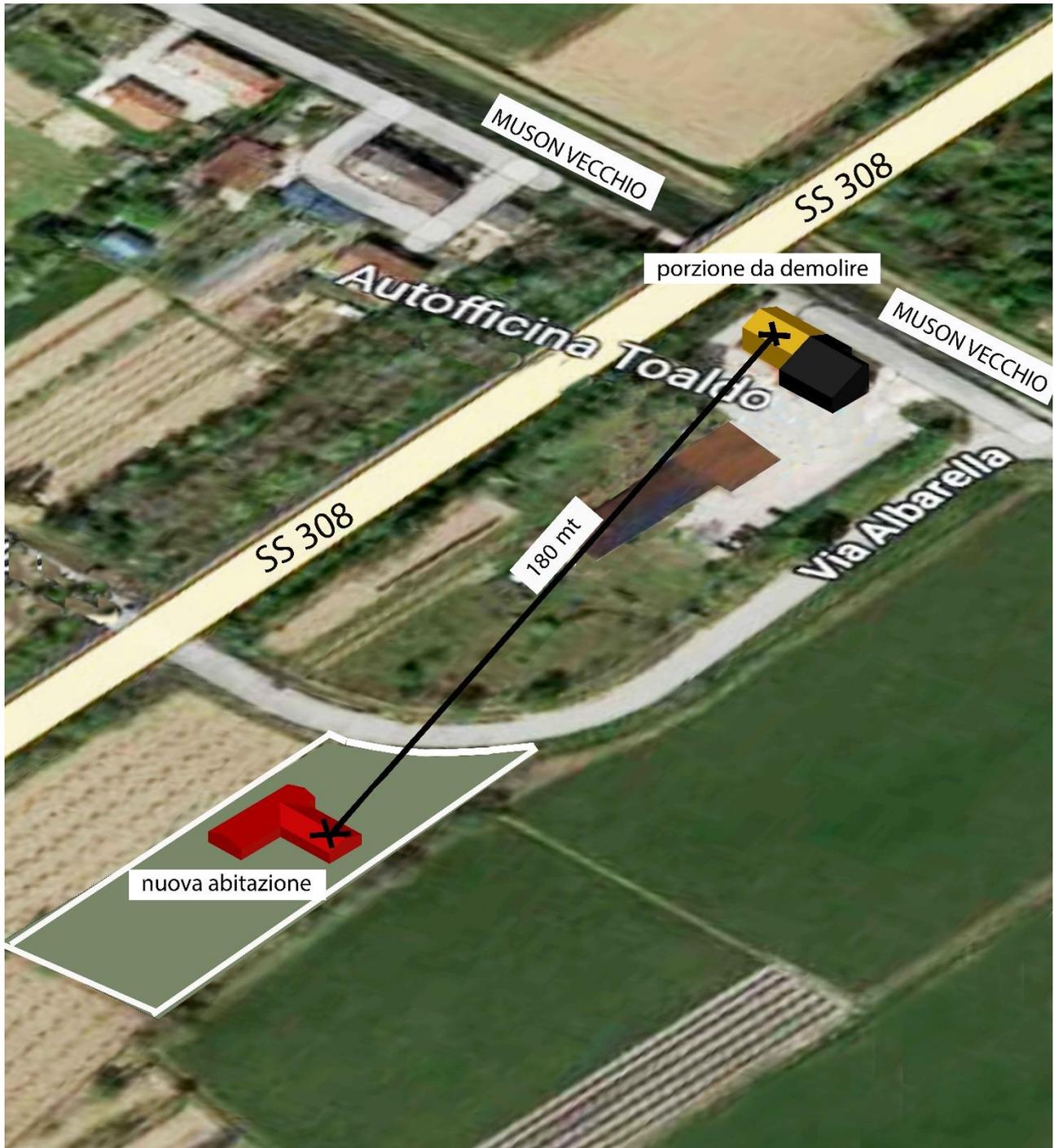
Infatti, attraverso la comparazione tra la mappa catastale attuale e le planimetrie dei catasti storici (catasto austriaco del 1845 e del 1853, catasto italiano del 1970) sono emerse differenze sostanziali tra il fabbricato odierno e quello originario a testimonianza delle diverse trasformazioni edilizie subite nel corso dei secoli dall'immobile. Dette trasformazioni edilizie hanno portato l'immobile ad un organismo diverso da quello autentico originario.

- Per i motivi elencati sopra, viene chiesto il declassamento dal grado di tutela "3" che consente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di tipo B, al grado di tutela "4" che rende invece ammissibili anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione (art.56, paragrafo B3 del P.I. "*categoria A.4 edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario e ammissibili*").

- Ebbene, il volume così demolito viene trasferito nel lotto agricolo adiacente dello stesso proprietario, posto al di fuori dell'area di rispetto stradale, a circa 180 metri dal sedime originario (art. 41, 4 ter LR 23 aprile 2004, n.11).

- In questo lotto si inserisce il progetto della nuova abitazione unifamiliare ad un piano con gli stessi parametri di superficie e di volume del fabbricato demolito.

Al successivo punto 5, viene descritto il progetto dal punto di vista architettonico, compositivo e dell'impatto sull'intorno.



Schema riassuntivo delle fasi di progetto

4 – Cartografia:

Lotto dell'edificio da demolire (A)

Lotto del nuovo progetto (B)

- **(A)** Il lotto sul quale è edificato l'edificio oggetto di parziale demolizione confina a nord, sud e est con via Albarella e a ovest con la strada SS 308; a nord scorre il fiume Muson Vecchio. Il fabbricato è identificato catastalmente nel foglio 18, mappale 48, sub 8 del catasto fabbricati del Comune di Camposampiero, PD. L'area è classificata dal vigente PI come segue:

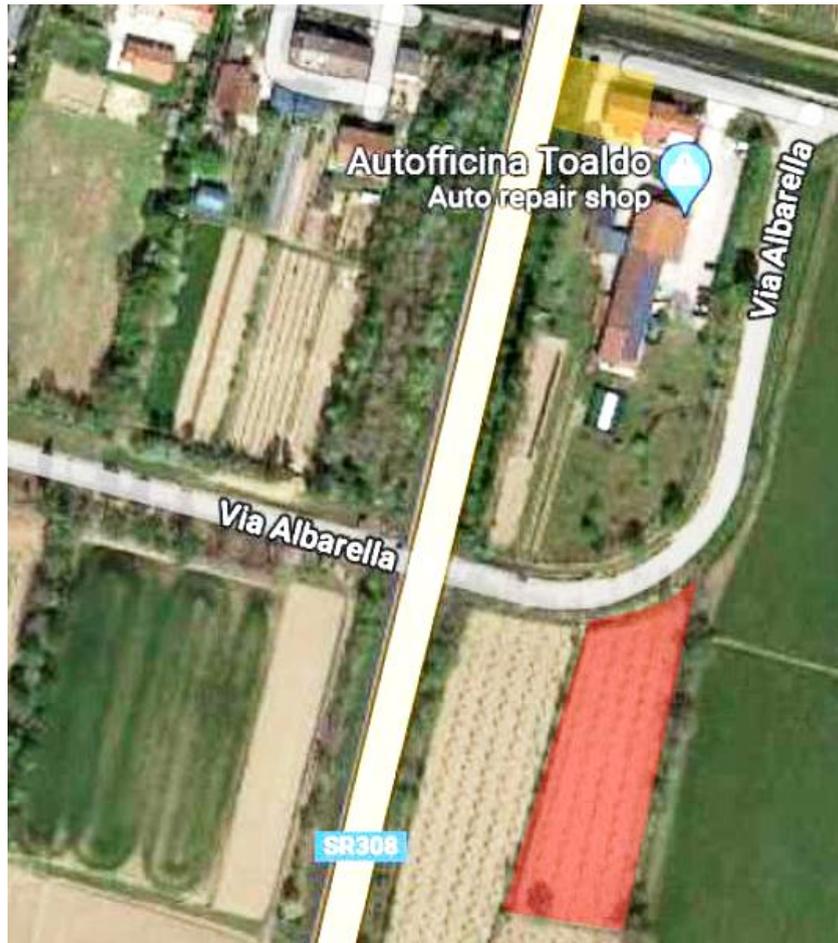
PI - Tavole serie 2 - Zone significative - Scala 1:2.000

- ZONA E agricola
- Agro centuriato (PTRC)
- Vincolo paesaggistico DLgs n° 42/2004 - Corsi d'acqua
- Vincolo archeologico DLgs n° 42/2004 agro-centuriato
- Vincolo sismico: Zona 3 (intero territorio comunale) - OPCM n° 327/2003
- Ambito Piano Particolareggiato "Zona E2 di Tutela" (PUA n° 25 - DCC n° 4 del 18/02/2002)
- Ambiti naturalistici di livello regionale (PTRC)
- Viabilità / Fasce di rispetto DLgs n° 285/1992
- Aree rilevanti per la rete ecologica territoriale
- Idrografia principale / Zone di tutela art.41 LR n° 11/2004 "a"
- Pertinenza tutelata

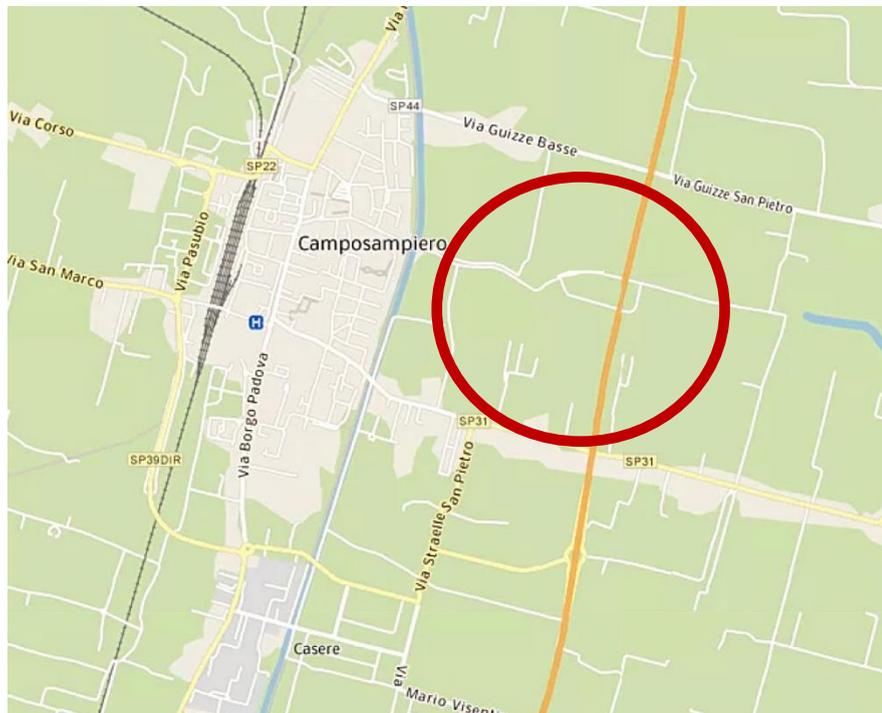
(B) Il lotto sul quale è prevista la costruzione del nuovo fabbricato confina a nord con via Albarella, a sud, est e ovest con terreni agricoli. Il lotto è attualmente occupato da un pioppeto che verrà eliminato per la sola porzione destinata al progetto, la rimanente verrà mantenuta. Il fabbricato è identificato catastalmente nel foglio 18, mappale 893 del catasto terreni del Comune di Camposampiero, PD. L'area è classificata dal vigente PI come segue:

PI - Tavole serie 2 - Zone significative - Scala 1:2.000

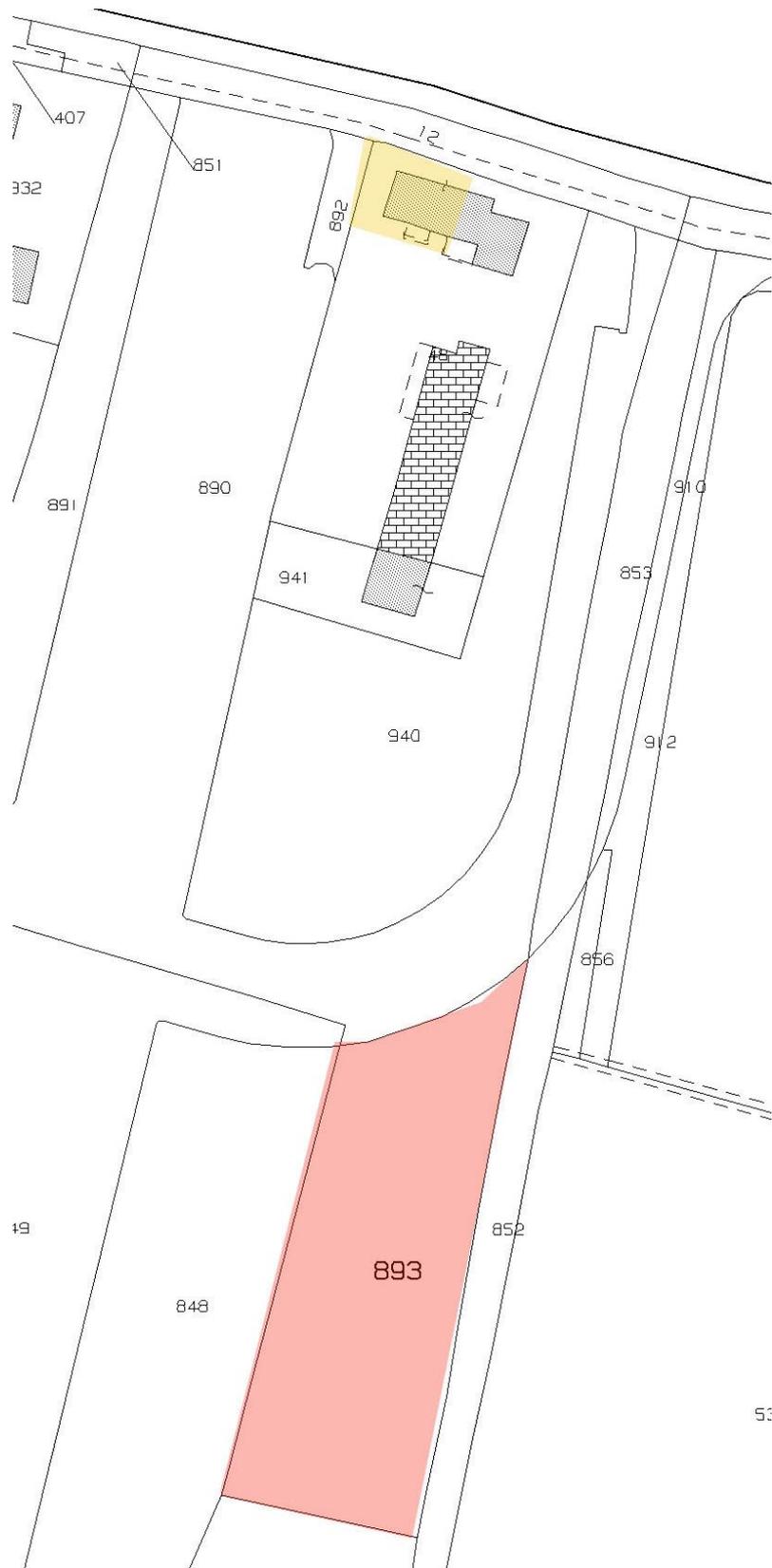
- ZONA E agricola
- Agro centuriato (PTRC)
- Vincolo archeologico DLgs n° 42/2004 agro-centuriato
- Vincolo sismico: Zona 3 (intero territorio comunale) - OPCM n° 327/2003
- Viabilità / Fasce di rispetto DLgs n° 285/1992
- Aree rilevanti per la rete ecologica territoriale



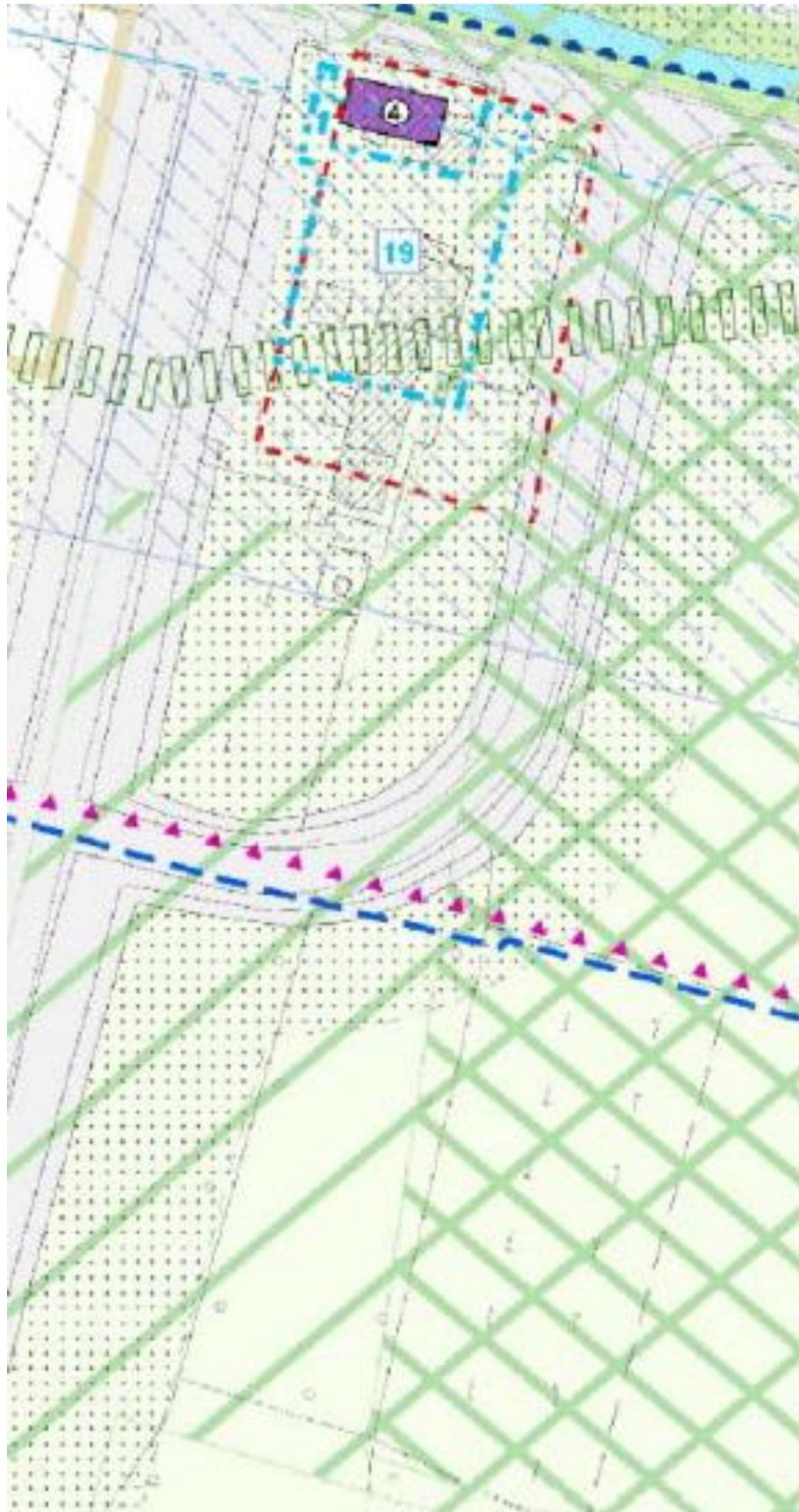
Ortofoto



Estratto stradale, via Albarella Camposampiero (Pd)



Estratto di mappa



Estratto Piano degli Interventi



Estratto della carta dei vincoli

Abitazione esistente oggetto di demolizione:



Edificio oggetto di demolizione e Fiume Muson Vecchio



Edificio oggetto di demolizione e Strada Statale SS 308



Edificio prospetto sud



Edificio prospetto nord

Lotto agricolo nuova abitazione:



5 – Descrizione dell'abitazione esistente oggetto di demolizione

L'abitazione in oggetto è di tipo bifamiliare, è sviluppata su due piani fuoriterza e presenta un corpo principale di forma rettangolare a cui è stato aggiunto successivamente sul lato ovest un nuovo volume leggermente traslato verso sud. La porzione di edificazione più recente è occupata dal richiedente Toaldo Valerio mentre nell'altra porzione più vecchia abita il figlio.

La porzione abitativa che interessa è quella ad ovest più datata, composta al piano terra dagli ambienti della zona giorno pranzo, cucina e locali di servizio e al piano primo da quattro camere da letto un bagno e un ripostiglio. Gli ambienti al piano terra sono caratterizzati da un'altezza compresa tra 2,27 m e 2,40 m.

La struttura è in muratura tradizionale con rivestimento superficiale in intonaco, la copertura è di tipo a doppia falda con manto di rivestimento in coppi, la lattoneria è in rame, i serramenti sono in legno con balconi alla padovana. Sul fronte sud è presente un porticato con travi lignee e colonne in mattoni.

L'abitazione allo stato di fatto presenta diverse problematiche legate alla vicinanza della strada statale che scorre ad est dell'immobile. Si avvertono infatti continue vibrazioni e rumori dovuti allo scorrimento continuo dei mezzi.

In particolare, si evidenziano i problemi statici del fabbricato dovuti alla presenza di una struttura muraria in mattoni e/o pietra priva di idonee strutture di fondazione e travi. Gli elementi costruttivi esistenti non sono legati strutturalmente tra loro risultando staticamente e sismicamente non a norma.

Oltre alle problematiche acustiche e statiche del fabbricato, si rilevano carenze dal punto di vista igienico sanitario legate in particolare alla già accennata altezza ridotta dei locali principali. L'altezza così ridotta rende i locali angusti e opprimenti, già poco luminosi a causa delle piccole finestrelle esistenti.

6 – Descrizione del nuovo progetto – mitigazione visiva del fabbricato sull'intorno

Il progetto consiste in un'abitazione unifamiliare sviluppata su un piano, posizionata sul terreno di pertinenza in modo da occupare esclusivamente la parte nord verso la strada del lotto, al fine di mantenere inalterata e libera il più possibile l'area agricola esistente. E' comunque mantenuta la distanza minima di 20 metri dalla strada ai sensi dell'art. 12 N.T.O.

L'accesso sul lotto da via Albarella avviene attraverso un ponte carraio già esistente; sul fronte nord è previsto lo spazio di manovra con l'area destinata ai posti auto scoperti di pertinenza dell'abitazione; il percorso di accesso e l'area di manovra sono in ghiaio.

Il fabbricato prevede una pianta sviluppata ad "L"; il lato ad est è occupato da un'ampia zona giorno mentre il lato ad ovest ospita le camere da letto e i servizi.

Con la conformazione planimetrica ad "L" gli ambienti principali interni sono rivolti verso uno "spazio raccolto" più intimo e circoscritto di giardino con una piscina privata.

Il progetto è caratterizzato dall'inserimento di due ampi portici scavati alle due estremità della zona notte e della zona giorno e dalla presenza di uno sporto lungo tutto il prospetto sud-ovest. I portici e lo sporto sono necessari per ombreggiare gli ambienti interni e dal punto di vista compositivo per creare alternanza di "pieni", "vuoti" e chiaroscuri.

Il progetto è caratterizzato da una copertura di tipo tradizionale a doppia falda con manto di rivestimento in tegole, un rivestimento in calce per le pareti esterne e serramenti in alluminio con tonalità brunito. Una porzione di parete dei prospetti sud e ovest e il volume del camino sono rivestiti in pietra locale di tonalità chiara.

L'area verde pertinenziale viene integrata con nuova vegetazione autoctona in particolare, sul fronte strada di via Albarella e sul fronte ovest viene inserito un filare arboreo per la mitigazione visiva dell'insediamento.

L'abitazione arretrata rispetto al fronte strada e caratterizzata da un unico piano, grazie all'inserimento del filtro verde diventa praticamente impercettibile sul lato nord e si integra e scompare con la campagna circostante.

Sul fronte opposto sud, l'edificio occupa solo una porzione del lotto di proprietà, la parte rimanente del lotto occupata dal pioppeto resta inalterata; il pioppeto stesso maschera la costruzione che scompare anche sul fronte sud.

L'inserimento del verde serve a mitigare la presenza e l'impatto visivo del fabbricato sull'ambiente ma ha anche lo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e confort termo - igrometrico schermando l'edificio dai venti dominanti invernali e dalle radiazioni solari estive.

Gli ambienti interni si affacciano verso l'ampio giardino circostante e grazie alle ampie vetrate si crea continuità tra interno ed esterno proiettando lo spazio verde all'interno dell'abitazione.

In sintesi, si può affermare che il nuovo fabbricato non produce alcun impatto sull'ambiente vincolato circostante o sul carattere del contesto paesaggistico e dell'area.

L'edificio grazie all'altezza contenuta, alla scelta di finiture e materiali naturali e con tonalità calde e alla vegetazione, si integra perfettamente con l'intorno.

Di seguito vengono riportate le diverse viste fotorealistiche del progetto.



Vista prospetto sud ovest



Vista prospetto sud ovest



Vista prospetto est



Vista prospetto nord



Vista prospetto sud con piscina



Vista prospetto ovest con piscina

Camposampiero, 31/07/2022

arch Giulia Beghin