

netproject

ALL.B

Net Project s.r.l.

Ing. Benato Sandro
Arch. Quaglio Antenore
Arch. Tacchetto Nicola
Arch. Visentini Nicola

PADOVA 35129
P.zza Modin 12
T. 049 8935081
info@npsrl.net
P.iva 04275010280

www.npsrl.net



Comune di Marostica

Provincia di Vicenza

committente

AGB - ALBAN GIACOMO S.P.A.

timbro

progetto

Realizzazione di un nuovo insediamento produttivo e magazzino centrale

tavola

RELAZIONE PAESAGGISTICA

scale del disegno

stato disegno

DEFINITIVO

rev.

01

file

disegnato da

V.O.

data

17/04/2026

data prima presentazione

X:\863_AGB_Marostica\863_A_PROGETTO DEFINITIVO\863_PROGETTO DEFINITIVO 03 - integrazioni spontanee.pln

progettista

arch. Antenore Quaglio

timbro

elaborazioni grafiche a cura della Net Project s.r.l.
ai termini delle vigenti leggi in materia, questo elaborato
NON può essere copiato, riprodotto o divulgato ad altri senza l'autorizzazione dell'autore

COMUNE DI MAROSTICA

PROVINCIA DI VICENZA

Progetto di:

**REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO E
MAGAZZINO CENTRALE**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

IL RICHIEDENTE

AGB – ALBAN GIACOMO S.P.A.

IL TECNICO

ARCH. ANTENORE QUAGLIO

**SCHEMA PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA
DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

COMUNE DI MAROSTICA

1. RICHIEDENTI: AGB – ALBAN GIACOMO SPA

- ☐ persona fisica
- ☒ società
- ☐ impresa
- ☐ ente

2. PREMESSA

Tale relazione è prevista per la richiesta di autorizzazione paesaggistica in merito alla vicinanza al corso d'acqua denominato "Roggia Marosticana" (ex L. 431/85 Fascia di rispetto per m 150) del nuovo insediamento produttivo oggetto di richiesta di Permesso di Costruire.

Essendo l'area soggetta a Vincolo Paesaggistico, in base al D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, si farà riferimento al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento della Regione Veneto.

Il lotto oggetto di intervento si trova nel comune di Marostica (VI), raggiungibile da Via Torresin (laterale della S.P. n. 248 Via Palazzon) ed è identificato dal PRG del Comune di Marostica quale Zona Produttiva Agro-Industriale "D4-1247".

Catastralmente, l'area è identificata al foglio 15 particelle 102-103-130-131-180-186, foglio 16 particelle 123-434-436.

L'area in oggetto confina a nord, est e sud con zone agricole, e a ovest con via Palazzon.

In corrispondenza dell'area oggetto di intervento la topografia è pianeggiante e priva di elementi di particolare rilievo.

Dal punto di vista idrografico l'elemento più importante è il canale "Roggia Marosticana", che in questo tratto presenta andamento lievemente curvilineo con direzione di deflusso verso sud.

La superficie del lotto risulta pari a mq 75.996 mq.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RIFERIMENTI NORMATIVI

P.T.R.C. - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento della regione Veneto

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) rappresenta lo strumento regionale di governo del territorio. Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 11/04, "il piano territoriale regionale di coordinamento, in coerenza con il programma regionale di sviluppo (PRS), indica gli obiettivi e le linee principali di organizzazione e di assetto del territorio regionale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione". Il vigente PTRC è stato approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020, ma non ha la valenza di piano paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

I principali obiettivi del Piano sono:

Tema 1: Uso del suolo

L'obiettivo consiste nel tutelare e valorizzare la risorsa suolo. Tale obiettivo è in linea con gli assunti della politica ambientale comunitaria che ritengono il suolo una delle matrici più sensibili e determinanti nella caratterizzazione dei sistemi ambientali e delle conseguenti eventuali criticità. Si esplicita in razionalizzare l'utilizzo della risorsa suolo; adattare l'uso del suolo in funzione dei cambiamenti climatici in corso; gestire il rapporto urbano/rurale valorizzando l'uso dello spazio rurale in un'ottica di multifunzionalità; preservare la qualità e la quantità della risorsa idrica.

Tema 2: Biodiversità

L'obiettivo consiste nel tutelare e accrescere la biodiversità, alla luce delle indicazioni che da più anni portano univocamente a leggere in questo tema uno degli elementi qualificanti dei paesaggi naturali e delle reti ecosistemiche. Si manifesta in: assicurare un equilibrio tra ecosistemi ambientali e attività antropiche; salvaguardare la continuità ecosistemica; favorire la

multifunzionalità dell'agricoltura; perseguire una maggiore sostenibilità degli insediamenti.

Tema 3: Energia e ambiente

Il tema va letto come traduzione alla scala regionale dell'adesione del nostro Paese al Protocollo di Kyoto e alle conseguenti strategie per la limitazione della produzione di gas-serra, ai fini di evitare processi di global warming. L'obiettivo consiste nel ridurre le pressioni antropiche climalteranti e si esplicita in promuovere l'efficienza nell'approvvigionamento e negli usi finali dell'energia e incrementare la produzione di energia da fonti rinnovabili; migliorare le prestazioni energetiche degli edifici; prevenire e ridurre i livelli di inquinamento di aria, acqua, suolo e la produzione di rifiuti.

Tema 4: Mobilità

L'obiettivo consiste nel garantire la mobilità preservando le risorse ambientali e va letto come intenzionalità pianificatoria di una mobilità sostenibile, tanto più urgente in quanto il territorio regionale è caratterizzato dall'addensarsi di pressioni alteranti sui sistemi a rete della mobilità. Si manifesta in: stabilire sistemi coerenti tra distribuzione delle funzioni e organizzazione della mobilità; razionalizzare e potenziare la rete delle infrastrutture e migliorare la mobilità nelle diverse tipologie di trasporto; migliorare l'accessibilità alla città e al territorio; sviluppare il sistema logistico regionale; valorizzare la mobilità slow.

Tema 5: Sviluppo economico

L'obiettivo consiste nel delineare modelli di sviluppo economico sostenibile e va letto con particolare riguardo al cosiddetto "modello veneto" di sviluppo e alle sue possibili conseguenze negative sulle risorse ambientali e territoriali e alla necessità di individuare motori di sviluppo più adeguati alle ricchezze e alle fragilità del territorio. Si esplicita in: migliorare la competitività produttiva favorendo la diffusione di luoghi del sapere, della ricerca e della innovazione; promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari.

Tema 6: Crescita sociale e culturale

L'obiettivo consiste nel sostenere la coesione sociale e le identità culturali, assumendo quindi due apparentemente contrapposti interessi: da un lato la cultura della "coesione", assunto chiave delle politiche comunitarie in particolare in coerenza con i recenti processi di allargamento dell'Unione nonché in considerazione dei fenomeni di mobilità internazionale, anche oltre i confini comunitari, e, dall'altro, la valorizzazione delle specificità e delle identità, argomento fortemente sentito come contrappunto alle tendenze di global melting. Si manifesta in: promuovere l'inclusività sociale valorizzando le identità venete; favorire azioni di supporto alle politiche sociali; promuovere l'applicazione della Convenzione europea del paesaggio; rendere efficiente lo sviluppo policentrico preservando l'identità territoriale regionale; migliorare l'abitare nelle città; l'analisi di coerenza della proposta rispetto ai temi sopra evidenziati non ha rilevato particolari divergenze. Nelle pagine seguenti, vengono riportati gli estratti cartografici riferiti ai temi di maggiore attinenza rispetto al tipo di modifica introdotta.

Dall'esame degli elaborati cartografici del PTRC, si evidenzia in particolare quanto segue:

- Tav. 1.a - Uso del suolo risorsa Terra: l'area d'intervento ricade all'interno dell'area ad agricoltura mista a naturalità diffusa, posta ai margini delle aree a tessuto urbanizzato e ad elevata utilizzazione agricola;
- Tav. 1.b - Uso del suolo risorsa Acqua: l'area ricade all'interno delle aree vulnerabili ai nitrati e delle aree di primaria tutela quantitativa degli acquiferi;
- Tav. 1.c - Uso del suolo – Idrologia e rischio sismico: l'area ricade all'interno dell'ambito della superficie irrigua;
- Tav. 2 - Biodiversità: l'ambito di intervento risulta esterno da elementi appartenenti al sistema della rete ecologica e ricade nella diversità degli spazi agrari con densità medio-alta;
- Tav. 3 - Energia e ambiente: il sito di progetto rientra tra gli ambiti in cui si registra una bassa concentrazione di inquinamento da NOx;

- Tav. 4 - Mobilità: l'ambito di progetto è caratterizzato da un elevato livello di infrastrutturazione risultando attiguo ad una strada statale;
- Tav. 5.a - Sviluppo economico produttivo: l'area di progetto è caratterizzata da un'incidenza della superficie ad uso industriale sul territorio comunale pari a 0,025;
- Tav. 5.b - Sviluppo economico turistico: il comune di Marostica si inserisce in un contesto turistico locale ma con un elevato numero di produzioni DOC, DOP, IGP;
- Tav. 6 - Crescita sociale e culturale: parte del Comune di Marostica è incluso negli itinerari principali di valore storico ambientale. L'area di intervento ricade negli elementi territoriali di riferimento della collina;
- Tav. 7 - Montagna del Veneto: l'area di progetto ricade all'interno dell'area pedemontana;
- Tav. 8 - Città, motore del futuro: l'area ricade all'interno dell'ambito pedemontano compreso nell'area della pianura centrale veneta;
- Tav. 9 - Sistema del territorio rurale e della rete ecologica: anche dalla lettura della tavola di dettaglio si riscontra che l'ambito di progetto è inserito in un'area priva di particolari valenze.

Difesa del suolo e degli insediamenti.

Dalla lettura del PTRC il territorio del Comune di Marostica non è soggetto a esondazioni per alluvioni o per mareggiate e quindi da' garanzie di solidità territoriale.

P.T.C.P. – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La Giunta Regionale Veneta ha approvato il PTCP della Provincia di Vicenza con deliberazione n. 708 del 02/05/2012.

Il P.T.C.P. è lo strumento di pianificazione con il quale la Provincia attua le proprie competenze di governo del territorio secondo le previsioni della Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004, n. 11, "Norme per il Governo del Territorio", nel rispetto dei principi di sussidiarietà, coerenza, adeguatezza ed efficienza.

Dall'esame degli elaborati cartografici del piano che riportano le principali caratteristiche del territorio e le azioni specifiche previste dal piano emerge quanto segue:

- Tav.1 "Vincoli e pianificazione territoriale": l'area è interessata da vincoli relativi ai corsi d'acqua (art. 34);
- Tav.2.1 "Fragilità": l'area ricade in zona di rischio idraulico R1 del piano provinciale di emergenza;
- Tav.2.2 "Geolitica": l'area ricade nell'area dei depositi alluvionali "Materiali granulari più o meno addensati dei terrazzi fluviali e/o fluvio-glaciali antichi a tessitura prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa"
- Tav.2.3 "Idrogeologica":
- Tav.2.4 "Geomorfologica": l'area ricade nell'area delle isoipse del Microrilievo curve 1m;
- Tav.2.5 "Rischio idraulico": l'area ricade in zona di rischio idraulico R1 del piano provinciale di emergenza;

- Tav. 3 "Sistema Ambientale": l'area intervento intercetta l'area di rinaturalizzazione e le aree ad elevata utilizzazione agricola;
- Tav. 4 "Sistema Insediativo Infrastrutturale": l'area oggetto di intervento è individuata all'interno del sistema produttivo delle aree produttive e all'interno della maglia principale del trasporto pubblico locale;
- Tav.5 "Sistema Paesaggistico": l'area ricade all'interno delle aree dell'agrocenturiato.

P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio del Comune di Marostica

Il Comune di Marostica, in conformità alla nuova Legge Regionale n. 11/2004, è dotato di PAT definitivamente adottato con la delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 22/12/2022 e contestualmente è stata approvata la Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Questo strumento di pianificazione comunale definisce gli obiettivi di sviluppo, tutela e conservazione del territorio. Il PAT si concentra sugli aspetti fondamentali o strutturali del territorio, ed è una parte strategica del vecchio Piano Regolatore Generale (PRG)

Di seguito si riportano alcuni estratti dalle cartografie e dalle Norme Tecniche del P.A.T. in relazione all'ambito di progetto al fine di verificarne la congruenza. Dall'esame degli elaborati cartografici del piano che riportano le principali caratteristiche del territorio e le azioni specifiche previste dal piano emerge quanto segue:

- Tav.1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale": l'area di intervento ricade parzialmente all'interno della fascia di vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 generato dalla presenza del canale "Roggia Marosticana". L'intero territorio comunale di Marostica è classificato in classe sismica 2
- Tav.2 "Carta delle invarianti e dei lavori": l'area di intervento non è interessata da invarianti e ricade all'interno delle aree di agricoltura mista a naturalità diffusa;
- Tav.3 "Carta delle fragilità": dal punto di vista geologico, l'ambito ricade in "area idonea a condizione I" e in "zona di attenzione per faglia attiva e capace (FAC);
- Tav. 4 "Carta delle trasformabilità)": l'area di intervento ricade all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva.

P.R.G. - Piano Regolatore Generale del Comune di Marostica.

Il PRG è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

L'area oggetto d'intervento ricade in zona "D4" agroindustriale ed è soggetta a vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 corsi d'acqua e alla fascia di rispetto art. 24 pt.2 delle NTA e fasce rispetto stradali pt.2.1.

4. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo e magazzino centrale.

5. OPERA CORRELATA A:

- ☒ edificio
- ☐ area di pertinenza o intorno all'edificio
- ☐ lotto di terreno
- ☐ strade
- ☐ corsi d'acqua
- ☐ territorio aperto

6. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- ☐ temporaneo o stagionale
- ☒ permanente
- ☐ fisso
- ☐ rimovibile

7. DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata

- ☐ residenziale
- ☐ ricettiva / turistica
- ☒ industriale / artigianale
- ☐ agricolo
- ☐ commerciale / direzionale

8. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

- ☐ insediamento rurale
- ☒ area di margine
- ☐ area limitrofa al centro storico
- ☐ nucleo storico
- ☐ casa sparsa

9. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- ☐ costa (bassa / alta)
- ☐ ambito lacustre / vallivo

- ☒ pianura
- ☐ versante (collinare / montano)
- ☐ altopiano
- ☐ promontorio
- ☐ piana valliva (montana / collinare)
- ☐ terrazzamento
- ☐ crinale

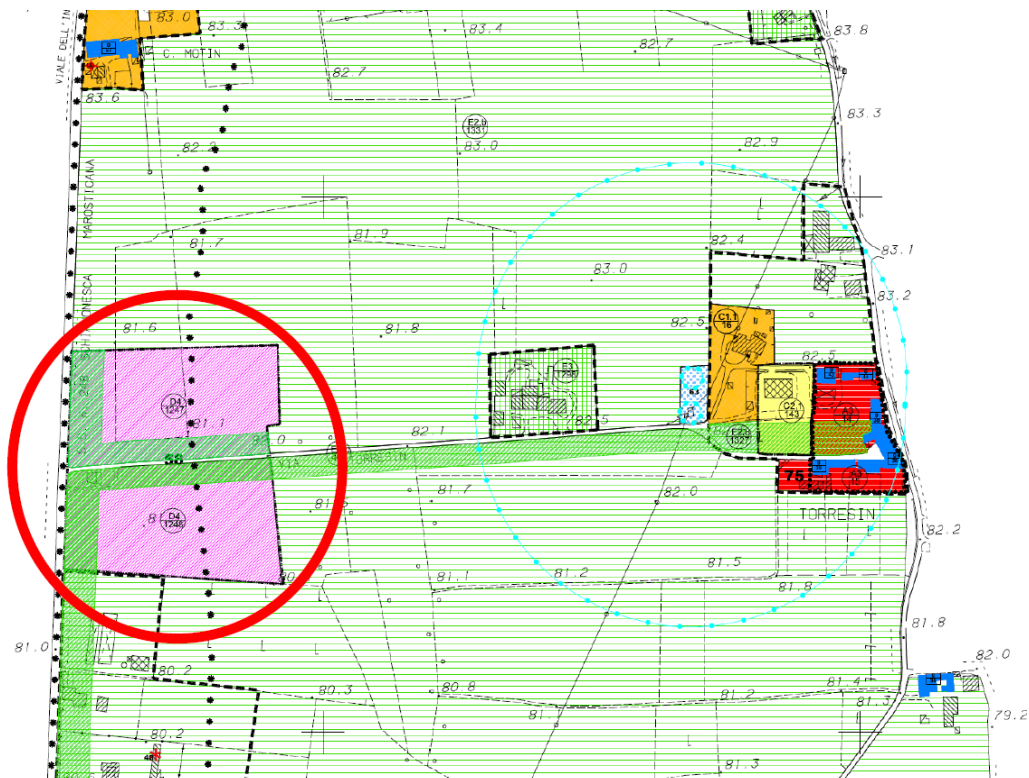
10. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

L'area in oggetto è catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Marostica al Foglio 15 particelle 102-103-130-131-180-186 e Foglio 16 particelle 123-434-436.



Estratto N.C.T. Comune di Marostica

Nel PRG vigente del Comune di Marostica l'area in oggetto ricade in Zona "D4" a destinazione agroindustriale.



PRG Comune di Marostica - Zona Omogenea "D4"



Estratto Google Maps

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Di seguito vengono riportate alcune foto rappresentanti lo stato di fatto dell'area oggetto d'intervento.





FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03

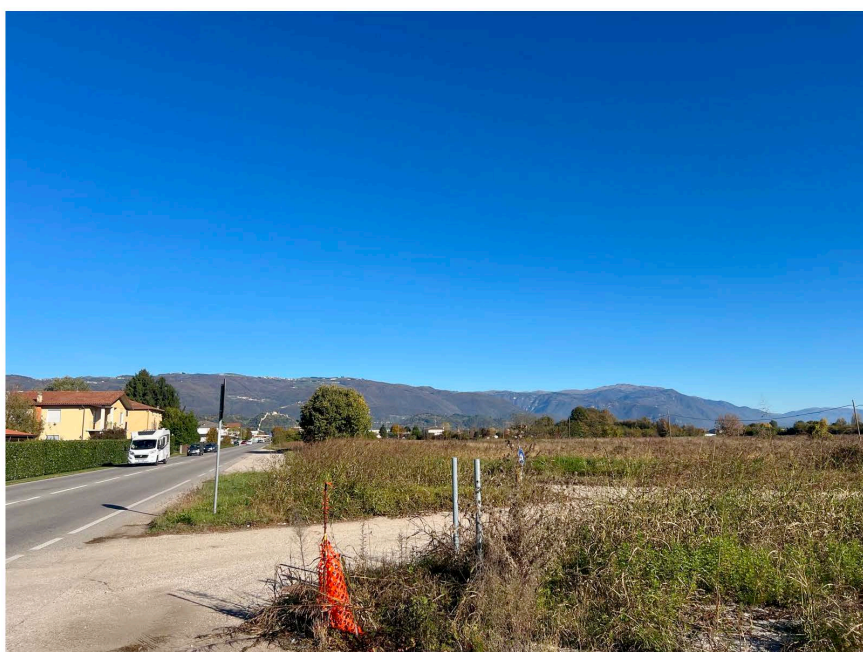


FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08



FOTO 09



FOTO 10

11. PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04)

Nelle vicinanze dell'area è presente il canale "Roggia Marosticana".

La Roggia Marosticana, chiamata anche in accoppiata con la "Roggia Vallonara", è un canale artificiale/paletto in provincia di Vicenza, che attraversa il territorio fra Marostica, Nove e Schiavon, collegandosi ad altri scolatoi minori locali per convogliare le acque in un più grande sistema capace di defluire nel fiume Brenta. Fa parte del reticolo idraulico del bacino Brenta e serve da scolmatore per le acque piovane nei momenti di piena, specialmente per lo scolo Torresino. Un'opera idraulica ha previsto deviazioni e manufatti per limitare il rischio di allagamenti tra Marostica, Nove e Schiavon.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA.

Il complesso produttivo è organizzato secondo un impianto compatto, studiato per garantire uno scambio rapido ed efficiente tra tutti i reparti operativi e gli uffici. Dal punto di vista formale e funzionale, l'insieme si articola in due grandi ambiti: il reparto produttivo e il reparto logistica/magazzino, entrambi strutturati attorno al fulcro dell'intero sistema, rappresentato da un magazzino verticale automatizzato che serve integralmente l'attività e ottimizza i flussi interni.

Le operazioni di carico e scarico delle merci su mezzi pesanti si svolgono attraverso le baie di carico del settore logistico, collocate sul lato sud nella campata ovest, consentendo un accesso agevole ai veicoli industriali. L'ingresso del personale è invece posizionato sul lato sud della campata est, separando i flussi pedonali da quelli veicolari e garantendo maggiore sicurezza.

Lo sviluppo planimetrico del fabbricato si articola verso nord, dove si dispongono i due reparti principali - produzione e logistica/magazzino - che definiscono l'organizzazione funzionale e volumetrica dell'intero complesso.

L'edificio è articolato principalmente su tre livelli:

- piano terra, dove si svolge l'intera attività produttiva;
- piano primo, destinato unicamente alla gestione degli impianti tecnici;
- piano interrato, necessario per la realizzazione del corridoio di evacuazione.

A una quota inferiore rispetto al piano terra si trova inoltre l'imposta di base del magazzino verticale automatizzato.

Dal punto di vista funzionale, il fabbricato può essere suddiviso schematicamente in:

- fronte sud della campata est: ingresso principale e blocco servizi;
- campata est: area di produzione principale;
- campata ovest: comparto logistica/magazzino;
- area nord: vano tecnico e seconda zona di produzione;
- parte centrale: magazzino verticale automatizzato.

Ingresso e blocco servizi

L'accesso al fabbricato avviene dal blocco servizi principale, situato sul lato sud della campata est. Dalla reception si accede direttamente al comparto logistico, alla produzione principale e al disimpegno che conduce agli spogliatoi, distinti per sesso e dimensionati rispettivamente per 69 occupanti femmine e 89 occupanti maschi. Ogni spogliatoio è dotato di lavabi, docce di servizio e armadietti.

Sempre dal medesimo disimpegno si raggiungono i servizi igienici, anch'essi separati per sesso, ciascuno con antibagno attrezzato con lavabi e 4 WC. Adiacente è collocata la sala medica, completa di sala d'attesa, antibagno e servizio igienico. In fondo al corridoio è situata la mensa, corredata da un'area dedicata alle funzioni di ristoro e gestione.

L'intero blocco è concepito per concentrare i servizi, favorendo funzionalità e condivisione degli spazi tra spogliatoi e mensa.

Zona logistica/magazzino

Dal blocco servizi si accede direttamente al comparto logistico, un'area di circa 15.535 mq, dotata di un ulteriore blocco servizi e di due uffici dedicati alle attività di carico e scarico. L'altezza utile interna è di 5 m, definita dal solaio del piano primo che si estende anche sull'area nord.

Sul lato nord è presente un ulteriore ufficio a servizio dell'accesso ai due portoni carrai. Al centro del comparto si colloca il vano scale che collega all'uscita di emergenza nel piano interrato; quest'ultima risale alla quota esterna grazie a una scala realizzata sul fronte nord.

Reparto produzione principale

Il reparto produzione principale, esteso per circa 7.595 mq lungo la campata est, è accessibile dal blocco servizi e si sviluppa longitudinalmente verso nord, dove si trovano i portoni di accesso al compartimento. Un ulteriore portone è collocato sul lato est.

Il comparto è collegato direttamente al reparto logistica/magazzino, garantendo fluidità nei flussi di lavorazione.

Area nord: produzione secondaria e vano tecnico

A nord del compartimento logistico è collocata una zona di produzione più contenuta di circa 1055mq, direttamente collegata con l'area a sud e con il compartimento a est, un vano tecnico di circa 745mq, a sua volta collegato con la produzione principale. È presente un solaio intermedio a nord della produzione. Il vano tecnico privo di portoni sul lato nord ha diretto accesso verso l'esterno.

Piano primo e impianti

Gli angoli dei vari compartimenti ospitano blocchi servizi separati per sesso e le scale che conducono al piano primo. Sul lato sud, il primo piano presenta un collegamento continuo tra le due campate, mentre sul lato nord è suddiviso in tre zone indipendenti, ciascuna servita dal proprio vano scale.

Il piano primo è interamente dedicato alla gestione degli impianti dell'edificio: vi sono vani tecnici specifici per ogni zona e terrazzi scoperti destinati all'installazione delle macchine esterne. Questi spazi permettono di nascondere gli impianti dalla vista e mantenere un profilo volumetrico pulito. Una scala marinara a gabbia consente l'accesso in copertura per la manutenzione dei pannelli fotovoltaici e degli impianti.

Coperture e illuminazione

La copertura è prevalentemente costituita da travi a shed, che consentono l'illuminazione naturale indiretta da nord e ospitano i pannelli fotovoltaici orientati a sud. I lati sud e nord sono caratterizzati da solai piani, mentre al centro il magazzino automatizzato è coperto da una struttura a due falde.

Gli ambienti produttivi e di stoccaggio hanno un'altezza utile interna di 10 m, mentre i locali di servizio raggiungono i 3 m. Le aree sottostanti i solai del piano primo riportano 5 m di altezza. Il magazzino automatizzato raggiunge i 23 m, partendo da quota -5 m rispetto al piano terra.

Le altezze esterne del fabbricato risultano differenziate:

- 12,50 m sui fronti principali;
- 13,70 m in corrispondenza delle baie di carico;
- 19,00 m per la porzione emergente del magazzino verticale.

Struttura e materiali

La struttura dell'edificio è realizzata con sistema prefabbricato in calcestruzzo armato precompresso: pilastri, travi primarie e secondarie, solai e pannelli di chiusura costituiscono l'ossatura portante.

Il piano interrato del magazzino e il corridoio d'esodo sono invece realizzati in opera, sempre in calcestruzzo armato. Le fondazioni sono di tipo continuo e a platea, con plinti dedicati ai pilastri prefabbricati. La pavimentazione del piano terra è in calcestruzzo elicotterato armato.

Le divisioni interne degli uffici, spogliatoi, bagni e mensa sono costituite da pareti in doppia lastra di cartongesso, con controsoffitti in cartongesso o quadrotti ispezionabili per favorire il passaggio degli impianti.

I servizi igienici sono rivestiti con gres porcellanato, scelto per resistenza e facilità di pulizia.

La copertura a shed e i solai piani sono isolati termicamente e impermeabilizzati con doppia membrana bituminosa.

Aspetto esteriore e rivestimento

Il fabbricato presenta una chiusura perimetrale in pannelli prefabbricati verniciati in tonalità RAL 7021 grigio nerastro, mentre il volume del magazzino automatizzato è trattato in RAL 7035 grigio luce per attenuarne l'impatto visivo e favorirne l'integrazione con il contesto.

Gli angoli dell'edificio sono caratterizzati da getti in calcestruzzo armato a vista, sporgenti rispetto alla sagoma dei pannelli: tali elementi delimitano le aree in cui si installa il rivestimento di facciata.

Il rivestimento esterno è realizzato con lamiera metallica RAL 6012 verde nerastro, installata a diverse altezze (da 3 m nelle aree pedonali a 6 m presso le zone di carico/scarico). La pelle metallica alterna porzioni piene e porzioni microforate in corrispondenza delle finestre, garantendo protezione solare, filtraggio della luce e miglioramento estetico. La lamiera sporge di 55 cm nelle aree pedonali, svolgendo funzione protettiva. In corrispondenza dei portoni il

rivestimento lascia spazio alle pensiline operative esterne, con profondità variabili tra 3 e 6 m.

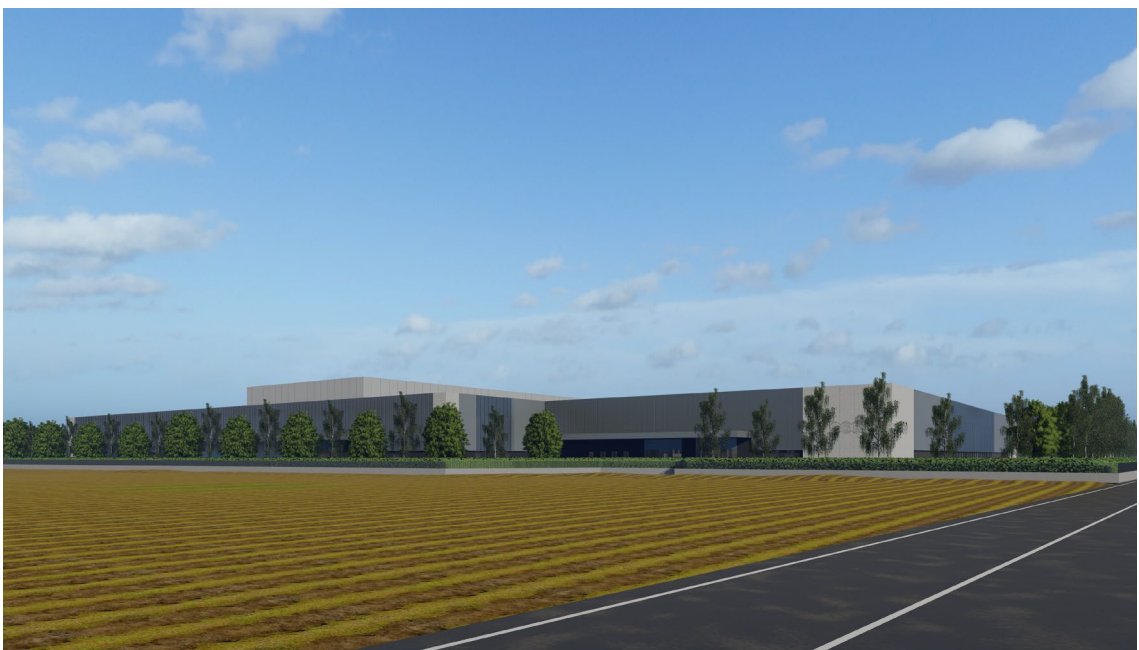
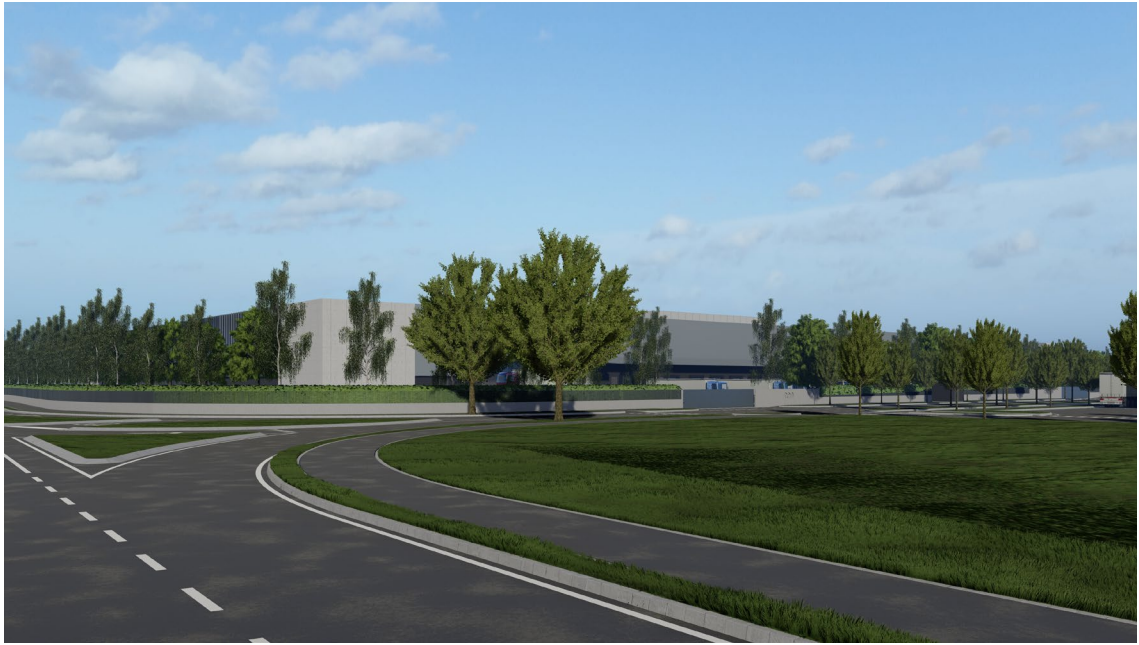
Il magazzino semiautomatizzato si presenta come un grande corpo edilizio ipogeo, un volume puro e compatto di 43,75 metri di larghezza per 88,84 di lunghezza e 24 metri di altezza complessiva, di cui cinque interrati rispetto al piano di campagna. La scelta di collocare l'impianto a una quota inferiore rispetto al terreno circostante permette di ridurre l'impatto visivo dell'infrastruttura tecnologica, rendendola parte integrante dell'orografia artificiale dell'area produttiva. Il volume appare così come una presenza controllata e misurata, dove la tecnologia viene assorbita dal suolo e la massa costruita dialoga con il paesaggio in modo discreto e funzionale.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'opera di realizzazione del fabbricato non peggiorerà lo stato esistente in quanto, come descritto precedentemente, esso segue le caratteristiche tipiche degli edifici artigianali già presenti nella zona, una tipologia che riesce ad inserirsi nel contesto senza alterare la sistemazione morfologica attuale.







14. MITIGAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Dal punto di vista ambientale, l'intero intervento è stato concepito con particolare attenzione all'integrazione paesaggistica e alla mitigazione dell'impatto sul territorio. Il progetto del verde assume un ruolo strategico, finalizzato a garantire che il nuovo fabbricato si armonizzi con il paesaggio circostante, caratterizzato da un'alternanza di insediamenti residenziali e produttivi inseriti in un tessuto ricco di aree verdi. Sebbene il comparto sia articolato in due lotti privati e in una porzione destinata alla cessione pubblica, la progettazione del verde è stata sviluppata in modo unitario, così da ottenere un risultato coerente e più efficace dal punto di vista ecologico e percettivo.

Fasce verdi perimetrali e alberature

Attorno al perimetro del lotto su cui insiste il fabbricato è stata prevista una fascia alberata continua, costituita dall'alternanza di specie arboree di medio fusto quali *Betula pendula* e *Fraxinus excelsior*.

La *Betula pendula* è caratterizzata da rametti sottili spesso pendenti, foglie triangolari con margine doppiamente seghettato e colorazioni autunnali giallo-marroni prima della caduta. I fiori sono amenti e i semi, leggeri e alati, vengono facilmente dispersi dal vento.

Il *Fraxinus excelsior*, o frassino maggiore, è un albero slanciato con foglie pennate, legno elastico e naturale predisposizione a condizioni luminose e umide.

Rappresenta un'importante specie per la biodiversità e per la qualità ecologica dei paesaggi temperati.

Lungo il fronte che prospetta sulla Strada Provinciale, l'impianto arboreo è stato rafforzato mediante la disposizione di due file parallele di alberi, così da aumentare la capacità schermante della vegetazione e migliorare la percezione verde tra la strada e il nuovo fabbricato.

A completare la fascia di mitigazione, su tutto il perimetro è prevista una siepe mista di *Ligustrum texanum*, specie sempreverde a foglia coriacea, caratterizzata da elevata densità, buona resistenza al caldo e fioritura primaverile con piccoli fiori bianchi profumati. La siepe, insieme alle alberature, costituisce un sistema vegetale continuo, in grado di mascherare efficacemente il volume edilizio e garantire un inserimento paesaggistico rispettoso e di qualità.



Specie arboree in progetto

Aree verdi meridionali e parco

Nella porzione sud della proprietà il progetto del verde si articola nelle aiuole dei parcheggi, nel parco lineare lungo il limite sud-est e nella fascia alberata adiacente composta nuovamente da *Betula pendula* e *Fraxinus excelsior*.

All'interno delle aiuole dei parcheggi è stata introdotta una specie unica, l'*Acer campestre* 'Elsrijk', albero di medio fusto con chioma compatta, rami corti e fogliame verde intenso che vira al giallo in autunno. La scelta monovarietale garantisce uniformità compositiva e una manutenzione semplificata.

Il parco è attraversato da percorsi pedonali in ghiaio lavato che distribuiscono la mobilità lenta lungo tutto il confine sud, consentendo la fruizione immersiva della nuova area verde. Sul limite meridionale è presente un piccolo fossato esistente, già caratterizzato da una vegetazione mista di specie arbustive e arboree di piccole dimensioni, che viene mantenuto e valorizzato come elemento naturale di continuità ecologica.

15. CONCLUSIONI

Quanto proposto si presenta con forme pulite e un dimensionamento calibrato sulle effettive esigenze funzionali dell'attività interna, risultando al contempo armonico e coerente con il contesto ambientale. La nuova barriera verde, progettata per mitigare le visuali e schermare le funzioni interne, consente di ridurre significativamente l'impatto percettivo del fabbricato, garantendo una piena integrazione con l'ambiente circostante.

Arch. Antenore Quaglio