

COMUNE DI SPINEA (VE) - PIANO NORMA 8

PROGETTISTI:

Arch. Claudio BIANCON
v. Rossignolo, 11 Spinea - Tel. 041-994521



Arch. Massimo CHINELLATO
v. Cici, 17 Spinea - Tel. 041-997271



Arch. Giovanni MARCATO
v. Ghebba, 67 Origgio - Tel. 041-5630816



SPAZIO RISERVATO AL COMUNE:

ELABORATO ~~ABBOZZATO~~ APPROVATO
CON DELIBERAZIONE DI
GIUNTA n. 38
CONSIGLIO del 20.06.11

Comune di Spinea
14/01/2009
0000971-2009
06.02



Arch. Michele CARLIN
v. Seriola, 6/B Dolo - Tel. 041-412699



COMMITTENTI:

BOZZATO Gino

Bozzato Gino
CAVALLIN Maria

CAVALLIN Maria

Campbell Maria
CAMPANALE Marco

CAMPANALE Marco

Campbell Roberta
CAMPANALE Roberta

CAMPANALE Roberta

Campbell Roberto
CAMPANALE Roberto

CAMPANALE Roberto

Martinello Onorina
MARTINELLO Onorina

MARTINELLO Onorina

Casarin Alessandra
CASARIN Alessandra

CASARIN Alessandra

Casarin Enrico
CASARIN Enrico

CASARIN Enrico

ANOE' Alessia

Alessia Anoe'

ANOE' Arianna

Anoe' Arianna

DA LIO Giuseppe

Da Lio Giuseppe

VANIN Teresa

Vanin Teresa

DA LIO Danilo

Da Lio Danilo

DA LIO Lina

Da Lio Lina

DA LIO Santina

Da Lio Santina

DA LIO Santina

DE ZORZI Anna Maria

De Zorzi Anna Maria

DE ZORZI Gabriele

De Zorzi Gabriele

DE ZORZI Giovanni

De Zorzi Giovanni

DE ZORZI Gianfranco

De Zorzi Gianfranco

PALMERI Loris

Palmeri Loris

PALMERI Stefano

Palmeri Stefano

PARROCCHIA S. VITO

Don Antonio GENOVESE (parroco pro tempore)

Genovese

Allegato A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

SCALA:

DATA:

1	12 Mar. 2007	3	11 Dic. 2008	5
2	22 Ott. 2007	4		6

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il progetto attiene la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area identificata dal P.R.G.C. come P.N. 8.

Il perimetro del Piano Norma n.8 interessa le Z.T.O. C1.88, 01.89 per intero e porzioni delle Z.T.O. C1.87 e C1 90.

In data 12/03/2007 è stato presentato il P.U.A. preliminare per il P.N.8., l'A.C. ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni, che sono state interamente ottemperate con gli elaborati di progetto.

Le Previsioni del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. prevede una viabilità che si innesta su Via Matteotti e su Via Fornase; si sviluppa ortogonalmente ai predetti percorsi veicolari attestandosi su un'area a parcheggio contigua ad un'area per attrezzature collettive, espansione di quella esistente destinata a "Centro religioso e dipendenze".

Verso nord, è ubicata una consistente area a verde pubblico, parte del previsto Parco urbano.

Sempre sul versante nord sono rappresentate le linee elettriche che lambiscono il P.N. 8 e il limite di rispetto cimiteriale.

Lo Stato di fatto

La Tav. 01 rappresenta con un dettagliato rilievo planoaltimetrico lo stato dei luoghi evidenziando le proprietà interessate.

Il rilievo delle reti fognarie e dell'illuminazione esistenti completano la descrizione.

Si evidenziano:

- la presenza di un fosso di guardia con orientamento nord/sud, un sistema di scoline e due aste di fognatura acque bianche; la prima sul termine est del P.N. 8, la seconda centrale, entrambe fanno defluire le acque meteoriche verso sud;
- la presenza della rete di fognatura acque nere;
- la presenza della rete di pubblica illuminazione lungo Via Matteotti;
- la posizione dei cavi elettrici.

A tale proposito sono state effettuate le rilevazioni di campo elettrico e magnetico da parte del P. I. Dino Damian, professionista abilitato, che ha indicato le distanze che i nuovi fabbricati dovranno avere dagli elettrodotti per soddisfare i parametri previsti dalla normativa vigente in materia.

Il progetto urbanistico

La documentazione prodotta per l'istanza del parere in argomento è composta da :

- Tav. 1 Stato di fatto - rilievo planaltimetrico delle aree, viabilità, illuminazione, reti fognarie, ripartizione delle proprietà;
- Tav. 2 Stato di Progetto - viabilità, distribuzione dei lotti, verde pubblico, parcheggi, segnaletica stradale;
- Tav. 3 Stato di progetto - reti fognatura bianca e nera;
- Tav. 4 Stato di progetto - planimetrie sottoservizi gas, telefono, acqua, ENEL e pubblica illuminazione.

Allegati:

- . A – Relazione illustrativa – prontuario per la mitigazione ambientale
- . B – Norme Tecniche di Attuazione
- . C – Computo metrico estimativo
- . D – Documentazione fotografica
- . E – Schema di convenzione

Relazione geologica – geotecnica

Relazione sulla misurazione del campo elettromagnetico

Parere idraulico

L'impianto urbanistico

Il progetto prevede la rivisitazione dell'impianto urbanistico indicato dal Piano che passa attraverso una specializzazione tra la viabilità carraia e quella ciclopedonale.

L'accesso viario al P.N. 8 avviene da Via Matteotti attraverso un percorso che si sviluppa assialmente, nel senso est/ovest, assumendo quale elemento di riferimento la chiesa, trovando la naturale conclusione su una consistente area a parcheggio posta in prossimità dell'edificio di culto; tale asse viario dà accesso a tutti i lotti del P.N. 8.

Il parcheggio oltre a garantire un comodo servizio al verde pubblico e alla vicina chiesa costituisce anche una valida "rotatoria" per l'inversione di marcia .

I rimanenti parcheggi sono distribuiti sul primo tratto di viabilità, secondo il senso di marcia.

Ortogonalmente all'asse viario est-ovest si sviluppa un importante percorso ciclopedonale che, da Via Fornase, si innesta su Via Matteotti attraversando il verde pubblico localizzato a ridosso del previsto parco urbano di PRGC.

Questo percorso ha prevalenza funzionale sulla viabilità carraia, infatti costituisce "piattaforma rialzata" in corrispondenza dell'intersezione con la sede stradale .

I marciapiedi completano il sistema dei percorsi, si sviluppano lungo la sede stradale e in aderenza agli spazi pubblici, favoriscono l'accesso al verde pubblico e un agevole collegamento, solo ipotizzato, con la chiesa e gli spazi parrocchiali antistanti.

Su Via Matteotti si prospetta un marciapiede che si innesta con quello esistente a sud, garantendo una adeguata sezione stradale sostanzialmente equivalente all'esistente .

La distribuzione del verde pubblico conferma le previsioni del PRGC; si dispone prioritariamente sul versante nord ove è ricavato il bacino previsto per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, secondo le indicazioni del Consorzio di Bonifica.

Il bacino sarà conformato con " argini perimetrali " di modesta pendenza in modo da garantire una facile manutenzione del manto erboso in assenza d'acqua e la sicurezza per i cittadini che passeggiano sul parco .

Sarà realizzato a prato con alcune aggregazioni arboree.

Un'area attrezzata per il gioco, lo stallo delle biciclette e le panchine completano l'organizzazione di questo spazio pubblico .

Porzioni significative di verde pubblico sono collocate lungo il segmento del percorso ciclo pedonale che si sviluppa da Via Fornase in senso nord-sud.

Appropriate alberature, vedi tav. 2, disposte parallelamente al percorso, conferiranno l'effetto visivo di " viale alberato " .

La piccola porzione di area denominata "verde privato", priva di potenziale edificatorio, viene accorpata alla proprietà adiacente di PALMIERI Gino e BERGAMIN Maria.

Una porzione di verde trova collocazione in prossimità della facciata ovest della chiesa in modo da garantire un efficace rispetto dall'edificio di culto migliorandone la sua ambientazione

E' prevista un'isola ecologica sul fronte di Via Matteotti costituita da n° 4 cassonetti interrati (2 secco, 1 carta, 1 vetro) e in superficie un cassonetto per il verde e n° 3 contenitori per l'umido.

La soluzione è stata preventivamente concordata con l'ufficio preposto del consorzio "VERITAS S.p.a." e confermata dall'Ufficio Tutela Ambiente che ha rilasciato il proprio parere in data; il costo dell'isola ecologica è stato inserito nel computo metrico estimativo (allegato C).

I lotti sono dimensionati e distribuiti tenendo in considerazione la perequazione fondiaria delle singole proprietà .

L'Edilizia Residenziale Pubblica è disposta sul versante nord/ovest ad eccezione del Lotto 9 che è prossimo all'area del Centro religioso .

L'edificazione su questo versante del Piano sarà rispettosa della normativa vigente in materia di campi elettromagnetici .

A tale scopo vengono allegati relazione e rilievo da parte di professionista abilitato per la verifica dei parametri di legge sull'inquinamento elettromagnetico.

I limiti di inviluppo indicano la massima espansione fisica ammessa per ogni singolo manufatto edilizio .

I dati urbanistici ed edilizi sono riportati nei prospetti della Tav. 2.

Caratteristiche tecniche e costruttive della viabilità, dei marciapiedi, delle aree a verde nonché delle reti di fognatura e dei singoli sottoservizi sono descritte dalle Tav. 2, 3 e 4.

Gli standard urbanistici

La dimensione delle aree a parcheggio e verde pubblico previste dal PN.8 , sono rispettate come si rileva dalla tav. 2; in particolare si rileva che il verde pubblico è significativamente superiore alla quantità prevista dal P.N. 8.

In considerazione di quanto sopra, la differenza del verde pubblico superiore ai 9 mq/abitante, sino alla concorrenza prevista dal P.N. 8, sarà oggetto di compensazione sugli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'ad. 12 comma 4-5 delle N.T.A. e art. 10 R.E. del P.R.G. vigente.

Fascia di rispetto cimiteriale

La fascia in argomento è stata definita dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 30 gennaio 2004 esecutiva e risulta esterna all'ambito del P.N. 8.

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO P.N. 8

L'area interessata dal progetto di Piano di Lottizzazione è un'area di espansione di medie dimensioni (mq. 21251), ora utilizzata per scopi agricoli. L'area di intervento è situata nella località di Fornase, tra via Fornase a sud e via Matteotti ad ovest. I terreni da urbanizzare si attestano su via Matteotti e ricadono a ridosso di una linea di lotti costruiti con edificazione disomogenea per altezza e tipologia, che li separano da via Fornase. Solo un canale di apertura consente la congiunzione tra via Fornase e la lottizzazione. Il lato nord della lottizzazione si affaccia su terreno agricolo con tre reti di tralicci elettrici che ne lambiscono il limite e con in lontananza lo skyline del muro di cinta del cimitero comunale. Un affaccio alquanto compromesso soprattutto dal punto di vista visivo e con nessuna valenza significativa di carattere agricolo, né di alberature e di tracciati agrari. Il lato est della lottizzazione si prospetta su un fronte laterale della chiesa di "Fornase" e sul retrostante terreno parrocchiale ineditato, privo di alcuna caratteristica ambientale rimarchevole. L'area interessata dal progetto di lottizzazione si colloca insomma in un'area suburbana di margine, sfrangiata e senza alcun pregio ambientale: tant'è che il P.R.G. e i piani di area non le riconoscono alcun vincolo ambientale.

Stante la situazione, il piano di lottizzazione dovrebbe prevedere, più che un progetto di mitigazione ambientale, un intervento di ricucitura e definizione di ambiti ambientali con il preciso obiettivo di definire il limite tra ambiente urbano e agricolo o suburbano.

E' interessante notare che la scelta dei progettisti del P.R.G. a riguardo del P.d.L. in oggetto, ben interviene a sanare questa discrasia urbanistica, configurando il limite del centro abitato e indicando a confine di questo limite il verde di standard previsto per il piano (PN8); ma non solo, creando un polmone verde senza soluzione di continuità sino all'area cimiteriale. La soluzione è urbanisticamente corretta e viene condivisa dagli scriventi progettisti del PN8, assumendo l'indicazione ubicativa, seppure non prescrittiva, suggerita dal P.R.G.

La creazione di una fascia verde a parco, localizzata sul limite nord del piano di lottizzazione, attenua inoltre l'impatto visivo dei tralicci elettrici, mitigandone l'impatto ambientale.

La creazione di una depressione nel parco al fine di invaso idraulico di contenimento dell'acqua piovana in eccesso e la piantumazione di essenze autoctone lacustri ai suoi bordi, comprime la morfologia del terreno indirizzando e contenendo i punti di vista all'interno del parco. Il percorso pedonale interno al parco è posizionato longitudinalmente ad esso al fine di creare una sensazione estensiva e, correndo al di sotto dei tralicci, ne diminuisce la percezione visiva.

La progettazione del piano ha optato per non accettare l'indicazione, prevista nel P.R.G., di penetrazione carraia da via Fornase alla lottizzazione, trasformandola in percorso ciclopedonale alberato; ritenendo che una ulteriore strada avrebbe solo sottratto spazio pubblico fruibile senza apportare benefici funzionali di rilievo. Il percorso ciclopedonale creato assume funzione di collegamento tra il "centro urbano" (via Fornase) e lo spazio a verde pubblico localizzato sul limite nord della lottizzazione, attraversando in senso prioritario la lottizzazione stessa e saldando fruitivamente il centro abitato con il parco.

Pertanto da via Fornase, la fascia di verde posta a lato del percorso, induce una penetrazione visiva nel tessuto urbano, omogenea nella scelta delle essenze (ciliegio da fiore) e rettilinea nella forma, rafforzando il senso e la volontà di penetrazione, sia visiva, che fisica, aumentando il senso di prossimità del parco urbano: una cerniera tra il tessuto edilizio esistente e la parte di nuova formazione.

L'intervento progettuale ha interposto un'area a verde tra l'entrata laterale della chiesa di "Fornase" e la lottizzazione, al fine di creare una zona di rispetto.

La grande parte dei parcheggi è stata posta in prossimità della Chiesa e della parte dimensionalmente più consistente del parco. Tra le file centrali dei parcheggi e sui lati corti di questi è stata ricavata una fascia verde alberata in modo da attutirne l'impatto formale.

Il parco è separato dai parcheggi mediante una siepe che difende le funzioni sportive e ricreative che il parco contiene.

Anche il fronte del parco su via Matteotti è filtrato da siepi che ne attutiscono i rumori e le polveri.

Le alberature di alto fusto sono localizzate e raggruppate tra loro nel parco in punti visivi strategici, sia al fine di attenuare l'inquinamento sonoro delle strade, che l'impatto visivo dei tralicci elettrici.

Infine occorre rilevare che le indicazioni contenute nel piano per un utilizzo possibile di tre piani di altezza, induce ad una riduzione di superficie edificata di utilizzo dei lotti, a beneficio dei giardini condominiali e privati, che saranno trattati a prato con essenze arboree in prevalenza di basso/medio fusto.

Le aree a verde pubblico sono state attentamente pianificate e progettate e, anche se di medie dimensioni, hanno consentito una notevole mitigazione ambientale con il contesto edificato e da edificare, qualificando l'intero tessuto urbano.

Nell'insieme, sotto l'aspetto ambientale, si ritiene che il nuovo insediamento, stante le ridotte dimensioni volumetriche complessive e lo scarso ingombro possibile dei fabbricati rispetto ai lotti (max 35% della superficie), abbia una assoluta compatibilità ambientale con la zona contermina che, anzi, a seguito dell'intervento in oggetto, sarà a sua volta integrata e riqualificata.