COMUNE DI ROVIGO

PROVINCIA DI ROVIGO

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATA "*Le Acacie*" IN FRAZIONE DI GRANZETTE - VIA ADIGE -

GE.SI. s.a.s.
di Faggion Alida & C.
P.zza Europa, 2 - CADONEGHE (PD)
R.I. - C.F. e P.IVA 02631180284

PROGETTISTA

stefano ROSSI
ARCHITETTO

Via Don G.Minzoni,45
45100 Rovigo
telfax 0425/24825
rossiarch@libero.it

OGGETTO:

PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

E

Tavola n.

COMMITTENTE:

Soc. GE.SI. S.a.s di Faggion Alida & Co.

Piazza Europa n. 2, Cadoneghe (Pd)

data 04/09/2020

PREMESSA

Il presente prontuario di mitigazione ambientale disciplina il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata da realizzarsi pressi l'area di proprietà della Soc. GE.SI. s.a.s. di Faggion Alida & Co. avente attualmente sede in Piazza Europa, 2 35010 - Cadoneghe (PD) - Tel. e fax 049 700800.
Il presente prontuario è stato redatto in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale Veneto del 23 aprile 2004, n.11.
In particolare il presente documento intende assicurare condizioni di tutela e salvaguardia dell'ambiente rispetto agli interventi di natura edilizia connessi con la realizzazione del futuro insediamento urbanistico.
Lo scopo del presente prontuario è quello di analizzare gli effetti sull'ambiente conseguenti alla trasformazione urbanistica prevista dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA), individuandone gli eventuali potenziali impatti che potrebbero influire negativamente sulle principali componenti ambientali: aria, acqua, ambiente urbano e paesaggio.
Sulla base di tali analisi, nel Prontuario vengono essere specificate, qualora necessarie, misure di mitigazione, prescrittive e facoltative, idonee a garantire la sostenibilità degli interventi, sia in fase di realizzazione dell'intervento che in fase di avvenuto completamento degli stessi (cioè all'insediamento dei nuovi fabbricati e dei nuovi residenti).
In fase di realizzazione e messa in esercizio degli interventi del PUA dovranno quindi essere rispettate tali indicazioni.

CONTESTO AMBIENTALE

Il progetto di seguito esposto dovrà risultare in armonia con le forme tradizionali e comunque con quelle più moderne del luogo circostante ove andrà ad inserirsi l'opera.
Le aree in oggetto sono censite in Catasto nella Sezione di Rovigo Foglio 5 mappali 734, 381, 773 ed ha una superficie totale di mq 3614.00.
L'area è situata nella piccola località di Granzette (RO), alle porte di Rovigo, ed ha una forte caratterizzazione residenziale, con una storica vocazione agricola, data la vicinanza con il fiume Adige
La strada principale su cui si attesta l'area è via Adige (lato ovest). Vi si trova un recente PIRUEA a sud (PA 18/05) , altre proprietà ad est (che beneficiano della strada di lottizzazione in oggetto come servitù di passaggio) e a Nord confina con i terreni retrostanti alle abitazioni appartenenti ad altre proprietà private che affacciano su via Cavalletto.
Via Adige è posta ad una altezza di + m 2.00 dal piano stradale interno di lottizzazione ed a – 2.50 dalle aree libere attualmente a verde. A colmare questo dislivello è la strada esistente interna , realizzata sulla base di precedenti autorizzazioni, ora decadute(PdL approvato con Del. di C.C. n. 50 del 29.11.2001 rif. Prot. Gen. N. 12859/01 , successivo Rilascio di Permesso di Costruire n. 247 per opere di urbanizzazione

U.T. 299/2002 e successiva variante al PdL approvata co Del. di C.C. n. 20 del 04/03/2011 rif P.G. 62417/2006 29/09/2006 U.T. 1230/2006).

L'intervento in oggetto prevede di portare a compimento definitivo quanto realizzato fino in termini di opere di urbanizzazione (strade, verde e parcheggi) e di definire due lotti edificabili, l'uno (lotto1) di mq 609, l'altro (lotto 2) di mq 1853.29.

Dall'esame delle Tavole del Piano di Assetto del Territorio non emergono particolari criticità dal punto di vista ambientale; infatti sia l'area in questione che tutte le aree contermini risultano classificate da questo strumento come "aree di urbanizzazione consolidata".

Nelle immediate vicinanze dell'area non sono presenti aree sensibili, se non spostandoci più a Nord, verso il Fiume Adige. Di fatto, dal punto di vista dei vincoli territoriali, si può affermare che questi non interessano l'area in esame, poichè come già detto, essa è inserita comunque in un'area già urbanizzata ed il limite del vincolo della fascia di rispetto fluviale non è toccato..

Anche per quanto riguarda le fragilità ambientali, classificate in base alla pericolosità geologica e al rischio idraulico, non si riscontrano particolari criticità in prossimità della' area in esame.

Solo una parte marginale della superficie urbanizzabile, definita sulla scorta della proposta progettuale, appare classificata sulla Carta Idrogeologica del PAT come area soggetta ad inondazioni periodiche.

Inoltre si rileva che l'area, sulla scorta degli strumenti di analisi vigenti, non presenta caratteristiche ambientali tali da dover essere tutelate o valorizzate (corridoi ecologici o altre aree da tutelare, come anche siti di importanza comunitaria).

SCELTE PROGETTUALI

La progettazione del piano ha inteso valorizzare innanzitutto la prospicienza con la via principale, dedicando la superficie a verde proprio lungo Via Adige, in modo tale che possa essere facilmente usufruita dagli abitanti senza che gli stessi si debbano addentrare nei percorsi privati.

L'impatto volumetrico di sky-line sul profilo circostante degli edifici insediabili sarà particolarmente mitigato da due fattori sostanziali: i lotti non sono di grandi dimensioni e il naturale dislivello tra strada di percorrenza (via Adige) e piano di campagna.

Le indicazioni che si intendono promuovere con la presente, ai fini delle nuove realizzazioni edilizie insediabili, vanno verso lo sforzo di coniugare il confronto con realtà edilizie esistenti con le esigenze dettate dal fatto che gli edifici di progetto divengano parte essenziale ed integrante col territorio circostante, nel totale rispetto della compostezza formale dell'ambiente architettonico esistente.

Si sceglierà sostanzialmente di proporre con i nuovi fabbricati segni architettonici semplici e conosciuti utilizzando, per quanto possibile, materiali già presenti nei fabbricati adiacenti e tipologie edilizie della zona.

L'assetto ubicazionale-costruttivo dei nuovi edifici verrà prevalentemente determinato in base alle distanze minime da confini e fabbricati adiacenti, secondo quanto stabilito dalle NTA vigenti.

La destinazione d'uso degli ambienti interni vede la prevalenza residenziale. Ma saranno possibili unità direzionali o commerciali di dimensioni e destinazioni compatibili con le attività della zona.

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

I fabbricati insedialbili si eleveranno dal piano di campagna per massimo tre piani fuori terra. Potrà essere ammissibile l'utilizzo dei sottotetti aventi un'altezza media di ml 2.40 per uso ripostiglio, con una altezza minima di ml 2.00

Per quanto riguarda le strutture portanti e le tecniche costruttive da utilizzarsi si suggerisce quanto segue:

- fondazioni a platea in calcestruzzo armato, travi e pilastri in calcestruzzo armato;
- solai piani in latero-cemento armato tipo "Bausta" e/o similari, con massetto di allettamento, massetto alleggerito e isolamento acustico;
- murature in blocchi di laterizio, tramezza in termolaterizio, pannello isolante di "stiferite" e/o similari;
- pareti divisorie interne in laterizio;
- le coperture, a discrezione del progettista, potranno essere inclinata a due o più falde, in ogni caso in ottemperanza alle delle N.T.A. E' previsto un adeguato isolamento termo-acustico e guaina impermeabilizzante. Qualora fosse adattata una copertura piana si avrà la possibilità di realizzare vasche e giardini pensili con utilizzo di piante autoctone e/o sempreverdi.



Consigliato, in sostituzione o ad integrazione delle tecniche tradizionali, l'utilizzo di sistemi costruttivi innovativi a basso impatto ambientale.

MATERIALI, RIVESTIMENTI ESTERNI, FINITURE

Le tinteggiature potranno essere a pastello o a base di calce. Si potranno trattare anche porzioni di facciata con rivestimenti in mattoni faccia a vista (come da tradizione locale) o in pietra di fiume; potrà essere ammesso l'inserimento di marcapiani per le facciate esterne. Per quanto concerne i serramenti esterni, saranno utilizzati preferibilmente oscuri in legno, previa scelta congiunta con l'Amministrazione comunale; gli infissi potranno essere in legno, PVC o alluminio (purchè verniciato omogeneamente). Per le aperture di gradi dimensioni, quali vetrine e/o porte finestre, si prevede la possibilità di utilizzare serramenti in materiale metallico.

Tinteggiatura a calce-tonalità pastello

Copertura con manto in coppi



Infisso in alluminio per attività commerciale







Infisso e oscuro in legno

FOROMETRIE

Il criterio di distribuzione delle fonometrie è dettato dal tipo di intervento e dalle diverse destinazioni d'uso dei due piani, ed anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture dei corpi di fabbrica adiacenti esistenti. Si garantisce un equilibrato rapporto vuoto/pieno, con presenza anche di possibili logge rientranti, piccoli balconi a sbalzo in facciata principale o terrazze nelle facciate secondarie. Infine, si porrà particolare attenzione alla logica distributiva delle forometrie dei fabbricati circostanti, cercando di adeguare le aperture dei fabbricati di progetto con quelle preesistenti; dunque, le principali dimensioni dei fori (compreso rapporto tra altezza e larghezza) dovranno essere in armonia con quelle dei fabbricati adiacenti.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'installazione di antenne radiotelevisive, pannelli solari o fotovoltaici ed impianti satellitari sarà da evitare nelle fronti principali dei fabbricati; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura e comunque posizionate in modo tale da produrre il minor impatto visivo per una corretta mitigazione ambientale. Il progettista avrà la libera facoltà di poter utilizzare dei corpi illuminanti a basso consumo (led) atti a garantire degli effetti chiaro-scurali sulle facciate che costituiranno i futuri fabbricati.

EDILIZIA SOSTENIBILE E OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Per le finalità di sostenibilità ambientale (edilizia naturale, edilizia ecosostenibile, bioecologia, bioedilizia e simili) si definiranno possibilmente nel rispetto dei requisiti sotto riportati, come segue:

- un'elevata qualità e criteri avanzati di compatibilità ambientale e di sviluppo sostenibile, in modo tale da soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle future generazioni;
- con l'obiettivo di ottenere la minimizzazione dei consumi di energia e delle risorse ambientali in generale, nonché di contenere gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
- concepito e realizzato in maniera tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti;
- promuovendo e sperimentando sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento al ciclo di vita dell'edificio, anche attraverso l'utilizzo di metodologie innovative e/o sperimentali.

Un aspetto da considerare, se pur la dimensione del Piano di Lottizzazione e la densità volumetrica dei nuovi edifici previsti sia molto scarsa, è l' impatto sull'atmosfera.

Per questo si prevede che, in fase di conclusione delle opere di urbanizzazione e di costruzione degli edifici, l'emissione nell'aria di componenti inquinanti (quali gas di scarico e polveri) sarà mitigato attraverso l'obbligo di ridotte velocità di transito dei mezzi di cantiere. Inoltre, per abbassare il grado di rumorosità del cantiere, potranno essere utilizzate attrezzature a minor impatto acustico.

Durante il periodo di cantiere sarà inoltre previsto

Un altro impatto previsto in fase di esercizio, benchè, si ripete, contenuto per la scarsa densità volumetrica prevista, è l'aumento del traffico veicolare, con relativo incremento di emissione dei gas di

scarico e del rumore. Per mitigare questi effetti è prevista la piantumazione di essenze arboree lungo l'area destinata a verde prevista lungo via Adige e lungo la strada interna di lottizzazione, al fine di ottenere un filtro di verde utile a filtrare una quota delle polveri inquinanti e del particolato sottile, oltre ad offrire occasioni di riposo agli abitanti.

Gli interventi di sistemazione a verde previsti per il presente progetto (schermature stradali, arredo a giardini privati, schermi visivi) dovranno di massima utilizzare piante autoctone o naturalizzate sotto elencate in quanto queste ultime consentono una migliore integrazione nel paesaggio.
Si elencano di seguito alcune piante autoctone compatibili, le quali verranno scelte in maniera compatibile allo spazio esistente, alla posizione cardinale ed alle peculiarità delle piante stesse.

Latifoglie:

Acer campestre (acero campestre);
Oppio platanoides (acero riccio);
Pseudo platanus (acero montano);
Aesculus hippocastanum (ippocastano);
Alnus glutinosa (ontano nero comune);
Cordata (ontano napoletano);
Incana (ontano bianco);
Amelanchier ovalis (pero corvino);
Carpinus betulus (carpino bianco);
Orientalis (carpino orientale);
Castanea sativa (castagno);
Celtis australis (bagolaro);
Cercis siliquastrum (albero di guida);
Corylus avellana (nocciolo);
Cornus mas (corniolo);
Sanguinea (anguinello);
Cotynus coggygria (scotano);
Crataegus monogyna (biancospino);
Oxycantha;
Euonymus europaeus (berretta del prete, fusaggine);
Ornus orniello;
Mespilus germanica (nespolo);
Aucuparia (sorbo degli uccellatori);
Torminalis (sorbo selvatico);
Tilia cordata (tiglio riccio);
Platyphillos (tiglio nostrano);
Ulmus glabra (olmo);
Verruco susfusaggine (verrucosa);
Ficus carica (fico);
Fraxinus excelsior (frassino);
Hippophae rhamnoides;
Ilex aquifolum (agrifoglio);
Junglans regia (noce);
Laburnum anagyroides (maggiociondolo);
Laurus nobilis (alloro);
Ligustrum vulgare (ligustro);
Magnolia grandiflora (magnolia);
Soulangeana;
Malus sp. (meli);
Morus alba/nigra (gelso);
Ostrya carpinifolia (carpino nero);
Populus sp. (pioppi);
Prunus sp. (pruni);
Pyrus sp. (peri);
Pubescens (roverella);
Quercus robur farnia;
Rhamnus cartharticus spin (cervino);
Salisx sp. (salici);
Sorbus domestica (sorbo);
Sorbus aria (sorbo montano);

Minor (olmo campestre);
Viburnum lantana (viburno);
Opulus (pallon di maggio).

Conifere:
Cedrus atlantica (cedro dell'Atlante);
Deodora (cedro);
Libani (cedro del Libano);
Cupressus sempervirens (cipresso);
Juniperus communis (ginepro comune);
Taxus bassata (tasso).

OPERE DI MITIGAZIONE IDRAULICA

Le nuove edificazioni non dovranno far aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, oltre i limiti di compatibilità con la rete scolante. L'assetto idraulico sarà studiato ed attuato adottando tecniche costruttive in grado di migliorare la sicurezza e di far diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti adeguati.
Ad interventi edilizi eseguiti, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno superiori a quelli stimabili nella situazione che precede l'intervento (invarianza idraulica). A questo fine, si dovranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. In sede di progetto di PdL è già verificata la compatibilità idraulica dell'intervento urbanistico con relativa Asseverazione ai sensi del DGRV 2948/2009 comma 2 lettera d.
Si prevederà, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio). L'opera di mitigazione idraulica dei singoli fabbricati verrà debitamente concordata con gli Enti competenti. La superficie a verde (sia pubblica che privata) e la pavimentazione drenante dei parcheggi privati sarà preferibilmente realizzata in blocchi di cls a poro aperto per limitare e regolamentare il deflusso delle acque meteoriche. Il controllo del deflusso mediante i sopracitati accorgimenti comporta una diminuzione dei volumi di scarico.

IMPATTI SULLA VEGETAZIONE. FLORA, FAUNA, ECOSISTEMI.

Il presente intervento ha dimensioni limitate e non comporta impatti significativi sulla flora e la fauna locale, dato che si vanno a realizzare in ambito urbano già antropizzato o comunque classificato dai vari

strumenti in essere ad urbanizzazione consolidato; la strumentazione urbanistica vigente non mette in luce la presenza di specie animali e superfici coltivate di rilievo.
Le distanze dai siti rete natura 2000 sono notevoli.
Benchè l'ambito di intervento sia relativamente prossimo all'alveo del fiume Adige, data l'urbanizzazione a bassa densità edilizia e la vocazione agricola delle aree circostanti ila località di insediamento, vi è ragionevolezza nel ritenere che non si produrranno impatti negativi sull'avifauna.

IMPATTI SUL PAESAGGIO

Gli impatti sul paesaggio, potenzialmente compromesso durante la fase di cantiere, saranno compensati in fase di esercizio con l'auspicabile apertura ai cittadini dell'area verde posta lungo le strade di percorrenza. La distribuzione e la dimensione ridotta dei nuovi edifici, l'organizzazione dei percorsi e la realizzazione del verde sono elementi che concorreranno alla creazione di coni visuali compatibili con le prospettive sull'area circostante. La piantumazione di essenze arboree a fianco dei percorsi pedonali e nel verde attrezzato contribuirà ad una mitigazione della lottizzazione.
Conclusioni
Quanto sopra descritto riguarda la mitigazione specifica dell'area oggetto di intervento considerata nella sua estensione. Per gli aspetti di mitigazione riguardante l'edificazione dovranno essere osservate tutte le norme vigenti in materia, tenendo ben presente che ogni miglioria apportata a queste può rappresentare un guadagno sia per la collettività che per ogni singolo Cittadino.

I punti descrittivi sopra esposti dovranno rigorosamente confrontarsi con le specifiche indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano di Lottizzazione in oggetto.

Rovigo 27/07/2020

Il tecnico incaricato
Arch. Rossi Stefano