

COMUNE DI CHIOGGIA

PROVINCIA DI VENEZIA

# **PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE**

REALIZZAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO C2/3

SITO A SOTTOMARINA - CHIOGGIA (VE)

## **1. Introduzione**

Il presente “*Prontuario per la mitigazione ambientale*” accompagna l’attuazione del Piano di Lottizzazione Z.T.O. C2/3. Esso contiene un corpo articolato di indicazioni normative e descrittive che integrano le Norme Tecniche di Attuazione per la regolamentazione degli interventi urbanistici, edilizi ed ambientali previsti dal Piano di Lottizzazione.

## **2. Ambito di applicazione**

L'area oggetto del P.d.L. è ubicata, in località Sottomarina di Chioggia (Ve), e confina a Nord con Viale Mediterraneo, a sud con il Comparto C2/4, ad est con Via Morosini e ad ovest con il comparto C2/21.

La lottizzazione è una delle cinque ricadenti all’interno della perimetrazione del “Parco degli Orti”, zona tutelata dal P.A.L.A.V. con la finalità di salvaguardare il paesaggio rurale tipico, caratterizzato dalla presenza di percorsi e “casoni”.

La Regione in sede di approvazione ha ritenuto le lottizzazioni consone alla collocazione proposta dal Comune dando come unica prescrizione l’obbligo (vedi allegato A1 alla DGR 2149 del 14/07/2009) di inserire una fascia di standard e servizi lungo la nuova viabilità di progetto tra la zona edificata e quella degli Orti; tale zona ricade all’esterno del comparto C2/3. Di fatto il comparto C2/3 non ha nessun obbligo ulteriore se quelli di legge e quelli previsti dal PRG.

Il terreno attualmente destinato a seminativo e prato presenta un andamento pressoché pianeggiante con una leggera inclinazione verso sud-est e possiede una quota media di campagna inferiore a cm 100 rispetto alla quota di Viale Mediterraneo, strada di collegamento al comparto.

Per le sue caratteristiche l'area possiede un discreto pregio ambientale e paesaggistico.

In tal senso il progetto di urbanizzazione dell’area punta alla realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità nel rispetto dei caratteri insediativi e dei particolari costruttivi contenuti nelle norme generali al fine di armonizzare quanto più possibile il nuovo insediamento al contesto circostante.

A tale scopo il Piano pone particolare attenzione alla definizione delle tipologie edilizie e degli elementi di finitura degli edifici che dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali tradizionali. Le coperture saranno del tipo a “falde” con rivestimento in coppi.

Si ritiene inoltre che in tale ambito potranno trovare ideale applicazione le tecniche costruttive proprie dell’architettura biologica la quale, come noto, prevede il rispetto di particolari requisiti a livello di progettazione edilizia, di materiali e tecniche costruttive.

Anche per quanto riguarda le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici il Piano ne prevede la sistemazione a verde/giardino con la piantumazione di essenze arbustive e/o d'alto fusto tipiche della flora locale. E proprio la destinazione a verde piantumato della gran parte delle aree scoperte, sia pubbliche che private, potrà determinare condizioni favorevoli per la formazione di altre nicchie ecologiche in aggiunta a quelle esistenti nella territorio agricolo circostante.

Per quanto riguarda inoltre le problematiche legate all'accessibilità dell'area, essa risulta facilmente collegabile in quanto già collegata a Viale Mediterraneo importante strada comunale e Via Morosini.

Da una attenta valutazione delle alterazioni delle componenti ambientali eventualmente indotte dagli interventi previsti, si può affermare che trattandosi di interventi volti a consentire la realizzazione di nuove costruzioni in zone già in parte edificate non si verificheranno significative azioni di disturbo o alterazioni sulle componenti ambientali; gli effetti negativi saranno soprattutto correlati alla durata dei cantieri ed alle modalità di realizzazione degli stessi. I materiali dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente e si dovranno mettere in atto tutte le precauzioni per ridurre al minimo l'inquinamento acustico, del suolo e delle acque. Si ritiene inoltre necessario che vengano comunque rispettate le norme di attuazione proposte che prevedono per ogni singolo intervento edificatorio la sistemazione a verde dell'area scoperta, con la prescrizione di mettere a dimora piante arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

Nel complesso si può dunque concludere che le scelte operate nella redazione del Piano di Lottizzazione, sia per quanto riguarda le soluzioni tipologiche/architettoniche degli edifici che la sistemazione a verde non solo delle aree scoperte private ma anche di gran parte delle aree a servizi quale viabilità e parcheggi, consente di mitigare significativamente l'impatto ambientale determinato dalla realizzazione del nuovo insediamento residenziale.

### **3. Prescrizioni normative**

Le disposizioni contenute nei paragrafi seguenti integrano e dettagliano il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione fornendo indicazioni per quanto attiene in particolare l'aspetto architettonico degli edifici di cui è ammessa la costruzione e la sistemazione delle aree scoperte.

### **3.1 Disciplina per i nuovi fabbricati**

I nuovi fabbricati devono riproporre in via generale i caratteri tipici dell'edilizia tradizionale al fine di armonizzarsi con il contesto insediativo ed ambientale circostante.

In particolare è ammessa la realizzazione di piccole palazzine ( massimo 3 piani fuori terra) edifici uni-bifamiliari/schiere con massimo di tre/quattro unità contigue a pianta di forma pressoché rettangolare e sviluppo longitudinale preferibilmente sul lato est-ovest. Ove possibile, è consigliabile la realizzazione del portico, architravato o no.

Le murature degli edifici, quando non siano in pietra naturale a vista, dovranno essere trattate con intonaco tradizionale.

Le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali costituite dalle terre gialle naturali, mattone chiaro, terre d'ombra giallo bruno, ocra rosse, rosso veneziano chiaro, terre bruciate. Vanno in ogni caso evitate le tinte violente e/o i contrasti troppo forti.

Le coperture dei fabbricati dovranno essere a due falde, con andamento perpendicolare a quello dell'asse longitudinale del fabbricato, e con pendenze comprese tra il 30% e il 45%.

Potranno essere consentiti i tetti piani e/o l'apertura di terrazze inserite nella copertura.

E' ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari integrati nonché l'apertura di lucernari del tipo "a raso" di forma rettangolare con lato corto parallelo alla linea di colmo di dimensioni non superiori a cm 80x120.

Le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere di tipo semicilindrico in rame o lamiera verniciata: i pluviali a sezione circolare del tipo tradizionale.

Le dimensioni dei fori finestra dovranno riprendere le forme ed i caratteri dimensionali tipici dell'architettura tradizionale. Al piano terra possono essere ammesse aperture di dimensioni maggiori sia per ricavare autorimesse, che per aumentare la luminosità in presenza di porticati.

I serramenti per i fori di finestre, porte e portoni dovranno essere del tipo tradizionale. Possono essere previste inferriate, in ferro color nero, che riprendano motivi tradizionali.

Le canne fumarie dovranno essere intonacate e rifinite con lo stesso colore o trattamento delle pareti su cui poggiano. Le torrette di camino dovranno avere le caratteristiche di quelle tradizionali: non sono ammesse torrette prefabbricate.

### **3.2 Recinzioni**

Le recinzioni delle aree private devono essere realizzate in cancellate, muri, grigliati, siepi ecc., e non superare l'altezza di ml. 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante ad eccezione delle siepi che possono raggiungere l'altezza massima di ml.3

Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile molto importante, deve essere ricercata l'omogeneità tipologica e cromatica lungo gli stessi fronti stradali.

### **3.3 Disciplina degli spazi a verde**

Gli spazi aperti di proprietà sia pubblica che privata dovranno essere preferibilmente sistemati a verde, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, e andranno accuratamente mantenuti.

Le essenze arboree dovranno essere tipiche della flora locale e di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche della zona; a tal fine le piante arboree poste a dimora dovrà appartenere a specie autoctone.

Le pavimentazioni dei percorsi e/o degli spazi funzionali strettamente necessari saranno realizzate in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche. A titolo orientativo si consigliano materiali quali: ciottolato, selciato, lastricato, pietra lavorata, cubetti di porfido, "macadam", terra stabilizzata con GLORIT-A. Sono comunque ammessi: lastre di porfido, lastre di cemento lavorato, elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo erborella, asfalto a semipenetrazione.

Gli elementi di arredo (panchine, cestini portarifiuti, insegne luminose, corpi illuminanti ecc.), dovranno armonizzarsi con il contesto sia per quanto riguarda i materiali che le caratteristiche formali.

L'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari è ammessa solamente negli eventuali appositi spazi indicati dal Comune, previa autorizzazione.

### **3.4 Disciplina degli spazi a parcheggio**

Gli spazi destinati a parcheggio pubblico sia a servizio degli insediamenti residenziali che della nuova struttura pubblica dovranno essere opportunamente curati nella loro realizzazione. È consentita la pavimentazione con elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo erborella e/o in asfalto a semi penetrazione. La pavimentazione dovrà in ogni caso garantire un facile deflusso delle acque meteoriche.

Ai piedi delle piante dovranno essere previsti degli spazi non pavimentati per assicurare l'irrigazione e l'aerazione dell'apparato radicale.

Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata con apposita segnaletica orizzontale la separazione dalle corsie di marcia.

Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

Chioggia,

I TECNICI

Geom. Nicola Tiengo

---

Arch. Laura Fabbris

---