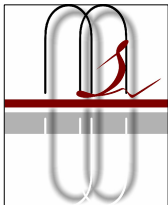




Geom. Denis Vian
Arch. Massimo Giuriato

in collaborazione con:



Geom. Sergio Morao



FIRMATO DIGITALMENTE DA:
PROGETTISTA E PROCURATORE
PROGETTISTA

arch. GIURIATO MASSIMO

geom. MORAO SERGIO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO C.SA. 16.3

Opere di Urbanizzazione in via XXIV Maggio e via IV Novembre

RICHIEDENTE
COSTRUZIONI VIAN SRL, PSC COSTRUZIONI SRL, EMMEGI S.A.S.

VENDRAMIN CINZIA e VENDRAMIN DUILIO
(con procura a COSTRUZIONI VIAN SRL e PSC COSTRUZIONI SRL)

UBICAZIONE AMBITO DI INTERVENTO
COMUNE DI PAESE (TV), Via XXIV Maggio/Via IV Novembre
Fg. 25 mapp. 662-663-664-665-667

ELABORATO
PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

SCALA
-

DATA
giugno 2025

ALLEGATO

M

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NELL'AMBITO

C.SA. 16.3 - PAESE VIA IV NOVEMBRE

1. UBICAZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO E DISPOSIZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE

Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in oggetto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della Scheda Ambito C.SA. 16.3, ex scheda Ambito ATR/10 comparto 3, sito in via IV Novembre angolo XXIV Maggio, in Comune di Paese, che andranno a completarsi anche lungo un tratto di via XXIV Maggio.

Trattasi di Piano Urbanistico Attuativo per l'edilizia residenziale redatto ai sensi dell'articolo 19, comma 1, della L.R.V. n.11/2004 e s.m.i. e si inserisce nelle previsioni dello strumento urbanistico generale in vigore nel Comune di Paese, costituito dal Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei Servizi del 22/01/2009 e dal Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 15/03/2014.

Come classificato dal vigente P.I., il piano in oggetto riguarda una zona ricadente in ambito C/3.2 SA. 16.3 e quindi subordinata all'approvazione di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) di iniziativa privata, le quali superfici a servizi e gli altri standard urbanistici sono calcolati sulla base della superficie catastale, applicando i parametri fissati dal P.I. vigente;

2. OBIETTIVI E FINALITÀ DEL PRONTUARIO

Il presente prontuario è stato redatto in conformità a quanto previsto all'art.19, comma 2, lettera l della LR 11/2004. In particolare, il presente documento intende assicurare condizioni di tutela e salvaguardia dell'ambiente agli interventi edilizi connessi con la realizzazione del futuro insediamento residenziale.

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 devono essere specificate 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 residenti). In fase di realizzazione e messa in esercizio degli interventi del PUA dovranno quindi essere rispettate tali indicazioni.

3. INQUADRAMENTO AMBIENTALE

Dall'esame delle Tavole del Piano non emergono particolari criticità dal punto di vista ambientale per la zona considerata.

Nelle immediate vicinanze dell'area non sono presenti aree sensibili. Dal punto di vista dei vincoli territoriali si può quindi affermare che questi non interessano l'area in esame, considerato anche il fatto che quest'ultima è inserita nelle immediate vicinanze di un'area già urbanizzata.

Anche per quanto riguarda le fragilità ambientali, classificate in base alla pericolosità geologica e al rischio idraulico, non si riscontrano particolari criticità in prossimità dell'area in esame. Inoltre si rileva che l'area non presenta caratteristiche ambientali tali da dover essere tutelate o valorizzate. Nelle vicinanze, infatti, non sono state rilevate zone boscate o altre aree da tutelare, come anche siti di importanza comunitaria.

4. QUADRO PREGETTUALE

Il presente Piano si caratterizza principalmente per la netta suddivisione tra aree ad uso pubblico poste a sud-est e quella ad uso privato (lotti edificabili) posti a Nord-ovest. Questo è dovuto al fatto che la strada di distribuzione ha un solo punto obbligatorio di innesto nella viabilità esistente.

La rete stradale progettata prevede una nuova strada che dà accesso all'ambito di urbanizzazione da via XXIV Maggio. La nuova strada terminerà con un cul de sac di diametro 12.00 m. e verrà corredata di marciapiede pubblico al fine di evitare ostacoli al camminamento, della larghezza di 1.50 m, lungo il lato destro nel senso di ingresso all'ambito. I parcheggi pubblici saranno collocati, per la maggior consistenza, sull'estremità della strada di lottizzazione e parte sul lato sinistro dell'ingresso strada. Si prevede anche l'allargamento della porzione di via XXIV Maggio di competenza fino a 3.25 m dall'asse di carreggiata attuale, come previsto nella Scheda d'Ambito, dotandola di marciapiede pubblico in aderenza. L'incrocio tra via XXIV Maggio e via IV Novembre verrà allargato in previsione della costruzione di una possibile rotatoria, come previsto dai grafici della Scheda d'Ambito.

La progettazione dell'area a verde pubblico vuole creare uno spazio funzionale, accessibile e realmente utilizzabile dai cittadini, che curi anche l'aspetto percettivo e paesaggistico, mentre la superficie fondiaria in adiacenza a via IV Novembre viene corredata da una fascia di larghezza 3 m da piantumare a verde come barriera verde a tutela dell'inquinamento atmosferico ed acustico.

La zona a verde pubblico a standard sarà trattata a prato ed alberata ed è posta all'ingresso del comparto, di facile raggiungimento dalla strada di progetto, si trova tra le due aree a parcheggio pubblico e ospita l'alberatura che li ombreggia. La tipologia degli alberi scelta rientra nella rosa di essenze arboree previste dal Prontuario Piano del Verde (scheda 4U e 10U) per i filari dei parcheggi.

5. MITIGAZIONE AMBIENTALE

Di seguito vengono indicate le azioni di mitigazione atte a perseguire una politica ambientale di miglioramento delle prestazioni ambientali. Queste azioni di mitigazione hanno a volte carattere prescrittivo e altre carattere previsionale. Le prime sono dettate dal presente prontuario o dalle norme stesse di attuazione del Piano Attuativo, mentre le seconde potranno essere adottate in fase di progettazione dei singoli interventi.

La prima analisi da svolgere sull'area è quella relativa alla presenza di vincoli ambientali nell'ambito di intervento e nel dettaglio, ai sensi dell'art. 40 delle N.T. del vigente P.T.C.P., va definita la compatibilità ambientale delle previsioni progettuali, relativamente alla "buffer zone" che lambisce l'ambito di intervento in prossimità di Via IV Novembre per una piccola porzione del PUA, buffer zone relativo al corridoio ecologico presente a nord del comparto oggetto di intervento, a circa 400 mt. di distanza.

Le valutazioni sulla compatibilità ambientale dell'intervento definiscono una modifica dell'aspetto ecologico non rilevante e poco impattante con il corridoio individuato nella cartografia comunale dei Vincoli e del Piano del Verde per le opere previste ma definiscono anche interventi di mitigazione ambientale "compensativi" così come previsto dalle vigenti N.T. del P.T.C.P.

Le prime considerazioni sono volte all'analisi dello stato attuale dei luoghi, dove l'ambito di intervento

si presenta come un terreno incolto, privo di vegetazione di pregio da salvaguardare e ai margini di un'area fortemente antropizzata che, per queste caratteristiche, è stata individuata nel piano regolatore come area idonea per l'espansione del tessuto urbano consolidato.

Altro elemento vincolante per la definizione degli aspetti ambientali della porzione di area in progetto individuata come buffer zone, è dato dalla la presenza di via IV Novembre lungo il confine nord del comparto, che oltre a delimitare l'ambito di intervento, definisce una sorta di limite ecologico esistente di particolare rilevanza che fisicamente esclude l'area soggetta a PUA dalla fascia afferente e collegata al corridoio ecologico.

Dal punto di vista ambientale quindi l'intervento si configura come compatibile con gli obiettivi di tutela del corridoio ecologico, in quanto non direttamente collegato a quest'ultimo, non interessato da emergenze ambientali e inserito in ambito antropico. Ciò nonostante l'intervento di progetto prevede ugualmente degli interventi a salvaguardia della predetta buffer zone in mitigazione ambientali, che verranno di seguito illustrati, e che sono anticipabili nella creazione di una fascia di mitigazione ambientale posta lungo il perimetro nord del lotto che consente la tutela del corridoio ecologico e della relativa fascia di rispetto.

Nel suo complesso, il sistema del Verde di progetto interessa non solo gli spazi pubblici ma coinvolge anche spazi privati, trovando una continuità qualitativa nei giardini delle residenze. Come opera di mitigazione ambientale ed in conformità del Piano del Verde, accanto al verde pubblico sono state previste aree a verde da collocarsi in zone strategiche private, soluzioni necessarie per realizzare la sostenibilità ambientale dell'intervento progettuale e garantire la compatibilità del progetto con le finalità e gli obiettivi della Valutazione Ambientale Strategica definita dal Piano comunale.

Come previsto dalla Scheda Norma, la superficie fondiaria in adiacenza a via IV Novembre viene corredata da una fascia di larghezza 3 m da piantumare a verde come barriera verde a tutela dell'inquinamento atmosferico ed acustico. Le essenze arboree saranno quelle previste dal Prontuario Piano del Verde (schede 2U e 3U) e dovranno essere messe a dimora dai singoli lottisti del lotto A che contiene la fascia verde, in contemporanea con la costruzione dei fabbricati, prima della dichiarazione di agibilità della prima unità utile. Sarà a loro cura e spesa anche la manutenzione nel tempo di tali essenze arboree e del verde generale della barriera verde.

L'altra superficie a verde del comparto si trova nell'estremità sud e sarà completamente privata e riservata ai lottizzanti. Tutte le piante, essenze arboree e arbustive, utilizzate saranno specie autoctone previste dal Prontuario del Piano del Verde (schede 6U e 9U).

In adempienza alle prescrizioni della Scheda ambito C.SA. 16.3 e al Piano del Verde Comunale, viene garantito il progetto del verde, che congloba verde pubblico e privato, garantendo la realizzazione del 30% della superficie territoriale a verde, di cui almeno il 30% con copertura arborea ed almeno il 20% con copertura arbustiva mentre la rimanenza è consentita una copertura a prato. Sia il verde pubblico che il verde privato nei lotti sarà composto da una percentuale minima di verde che contempla ciascuna delle diverse tipologie di copertura previste dal Piano del Verde, che dovranno essere insediate rispettando le superfici di progetto.

Pertanto:

PROGETTO DEL VERDE (ART. 11 Piano del verde)	Mq.
SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE	6.720
VERDE ECOLOGICO minimo 30% St, di cui:	2.016
- COPERTURA ARBOREA (minimo 30% Ve)	605
- COPERTURA ARBUSTIVA (minimo 20% Ve)	403
- RIMANENZA A PRATO	1.008

VERDE MINIMO DI PROGETTO	Verde Ecologico	Arboreo mq	Arbustivo mq.
VERDE PUA (standard)	548	259	29
VERDE LOTTO A	1.068	252	272
VERDE LOTTO B	400	94	102
TOTALE	2016	605	403

VERDE PRIVATO IN PREVISIONE	Verde Ecologico	Arboreo mq	Arbustivo mq.
PUA (standard)	548	259	29
VERDE LOTTO A	1.283 > 1.068	337 > 252	284 > 272
VERDE LOTTO B	417 > 400	98.50 > 94	148 > 102
TOTALE	2248 > 2016	694,50 > 605	461 > 403

6. CONCLUSIONI

Quanto sopra descritto riguarda la mitigazione specifica dell'area di progetto. Per gli altri aspetti di mitigazione riguardante l'edificazione dovranno essere osservate tutte le norme vigenti in materia, tenendo ben presente che ogni miglioria alle stesse sarà un guadagno sia alla collettività che ad ognuno di noi che la pratichiamo.

Paese lì, 16 giugno 2025

VIAN&GIURIATO ASSOCIATI

Firmato digitalmente da Giuriato arch. Massimo

Firmato digitalmente da Morao geom. Sergio