



Comune di Porto Tolle

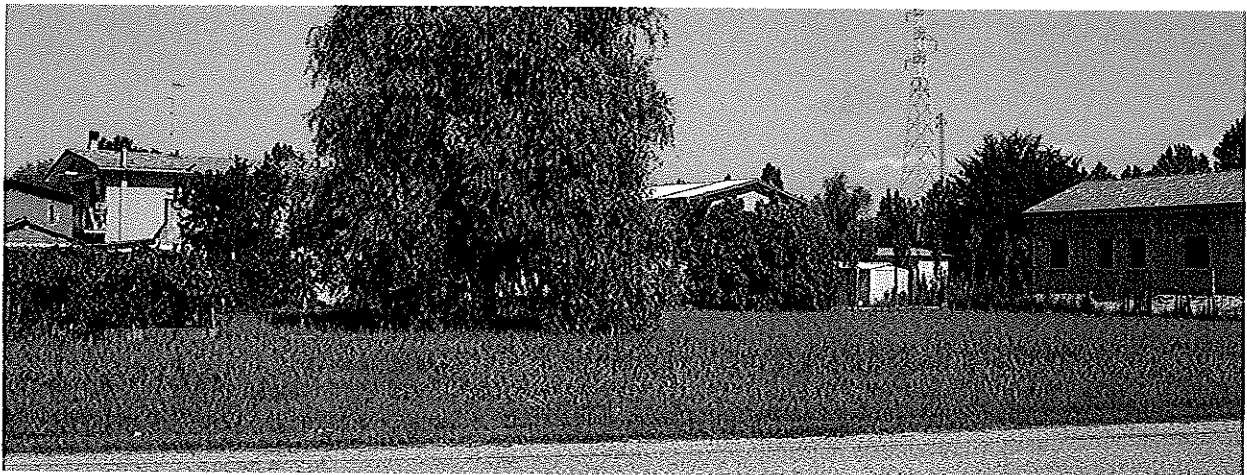
Provincia di Rovigo

UFFICIO TECNICO COMUNALE

P.zza Ciceruacchio, 9 Tel. 0426 – 394411 Fax 0426 – 394490

E-mail: tecnico_portotolle@tin.it P. Iva 00201720299

LAVORI DI: Realizzazione parcheggio ambulatorio di
Polesine Camerini



PROGETTO DEFINITIVO - ESECUTIVO

Elab. d1 RELAZIONE PAESAGGISTICA

PROGETTISTA

Geom. Bertaglia Massimo

Porto Tolle, 16 Aprile 2010



COMUNE DI PORTO TOLLE

Provincia di Rovigo

45018 via P.zza Ciceruacchio, 9 -tel. 394411 - Fax 394490

E-mail tecnico-portotolle@tin.it

Ufficio Tecnico

OGGETTO: REALIZZAZIONE PARCHEGGIO AMBULATORIO DI POLESINE CAMERINI

DITTA: AMMINISTRAZIONE COMUNALE

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ai sensi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

PREMESSA E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'intervento oggetto della presente relazione è la nuova realizzazione di un'area verde attrezzata con relativo parcheggio a servizio dell'ambulatorio medico di Polesine Camerini frazione di Porto Tolle, Provincia di Rovigo, in via D. Giulio su terreno distinto al catasto al foglio n. 34, mappale n. 481 censuario di Porto Tolle ed attualmente risulta essere intestato dell'Azienda Regionale per i settori Agricolo, Forestale e Agro-Alimentare "VENETO AGRICOLTURA" come risulta anche dalla visura catastale allegata al progetto Definitivo Esecutivo.

L'immobile attualmente comunque è oggetto di cessione infatti si stanno perfezionando i rapporti tra l'Amministrazione comunale di Porto Tolle e l'Ente di cui sopra.

L'area di progetto in questione ricade in un'unica Zona Territoriale Omogenea di tipo B2/2, normata in base all'art. 12 delle n.t.a. del vigente P.R.G. Variante 1/98 approvata con D.G.R.V. Nr. 2785/1999 e Variante 2/03 adottata con D.C.C. Nr. 72 del 06.10.2004.

B2/2:

ART.12 - ZONA B2/2 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO IN ZONE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE

a) In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro. Sono escluse tutte le attività ricettive, produttive, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona. Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, casa a blocco, in linea o composto;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all' altezza minima interna di m 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;
- Numero dei piani abitabili : non può essere superiore a 2 oltre al piano terra;
- Altezza dei fabbricati : non può superare i m 10,00;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a m 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00, nel caso di allineamenti preesistenti rilevati su un fronte minimo di m 100, il Sindaco sentito il parere della C.E. può autorizzare distanze inferiori.
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;
- Distacco tra i fabbricati o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00.
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine

comune, è ammesso il rispetto dei soli m 5,00 da l confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a m 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica del distacco tra i fabbricati.

Ogni nuova unità abitativa dovrà prevedere un posto auto coperto nel corpo stesso della nuova costruzione o comunque armonicamente inserito e/o integrato con il fabbricato principale.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'articolo 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n. 122.

Diversificazioni tipologiche, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi, con prescrizioni planovolumetriche, redatti ai sensi degli art. 12 e 15 della L.R. 27 giugno 1985 n. 61.

b) Nelle zone di interesse paesistico-ambientale si mantengono le potenzialità edificatorie previste dalle norme del presente articolo come previste al punto a) ma garantendo la qualità ambientale nella conservazione e nella trasformazione degli insediamenti esistenti e nella formazione di quelli di nuovo impianto.

Deve inoltre essere prevista un'adeguata progettazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde delle aree scoperte circostanti sia per le nuove costruzioni che per interventi sui fabbricati esistenti.

Per le recinzioni compresi i casi di demolizione e di ricostruzione dovranno essere seguite le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.R.G..

In caso di presenza di elementi esistenti, o di progetto, che costituiscono punti detrattori della qualità ambientale ed urbana, devono essere usati tutti gli accorgimenti utili per mitigare l'impatto visivo quali ad esempio: l'uso di particolari materiali e colori, sistemi costruttivi e mascherature con idonee piantumazioni secondo le indicazioni dei sussidi operativi.

Per le nuove costruzioni, e per interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della legge 05.08.1978 n. 457 e per gli ampliamenti, tutti i componenti visibili, compresi quelli esistenti, dovranno essere tinteggiati con particolare attenzione ai rapporti cromatici dei diversi elementi (fabbricati, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) rispettando le eventuali indicazioni del regolamento del colore.

Gli allargamenti e la nuova viabilità secondaria e di servizio, come classificata all'art. 53, dovrà prevedere, su almeno un lato, quinte arboree, con messa a dimora di specie tipiche dei luoghi secondo le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.R.G..

NATURA DEL VINCOLO

L'ambito di progetto non è compreso nelle aree tutelate per legge ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i..

CONTESTO PAESAGGISTICO

La superficie di terreno dove si prevede la costruzione in argomento ricade all'interno del centro abitato nella zona nord della frazione Polesine Canmerini in unica zona territoriale omogenea come meglio specificate nell'art. sopra elencato e descritto.

L'area d'intervento quindi si sviluppa all'interno della zona (B2/2) che urbanisticamente parlando non prevede interventi di realizzazione come quelli precedentemente citati, quindi si renderà necessario in fase d'approvazione del progetto definitivo - esecutivo da parte dell'Amministrazione Comunale apportare una piccola variante urbanistica in modo tale da far ricadere la fascia oggetto d'esecuzione lavori in apposita destinazione urbanistica.

Le opere di urbanizzazione che devono essere realizzate non comportando grosse modifiche all'intera zona che nel caso specifico risulta totalmente residenziale e quindi atta a ricevere simili infrastrutture.

Per quanto riguarda i parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale, il comprensorio in esame non si presenta molto sensibile.

Infine per aver un migliore inquadramento dell'area interessata dalla nuova urbanizzazione si precisa che tale superficie è compresa tra una strada comunale nella parte ad est ed una zona residenziale con presenza di centro abitato.

LIVELLI DI TUTELA

Nell'area di progetto non sono presenti beni culturali tutelati ai sensi della parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. Il contesto paesaggistico e l'area interessata dall'intervento, oltre alle disposizioni già nominate, relative all'applicazione del vincolo paesaggistico, sono soggetti ad altre normative di carattere ambientale quale il Piano d'area del Delta del Po art. 23b e l'intervento edilizio non rientra nei territori S.I.C. e zona a protezione speciale (ZPS).

PROGETTO

DESCRIZIONE DEI LAVORI

L'intervento sarà realizzato in zona pianeggiante adiacente all'entrata dell'ambulatorio medico in via D. Giulio località Polesine Camerini e si svilupperà su di un'area di circa mq 2.180 collocata tra la strada comunale toponomasticamente individuata come via D. Giulio ed area residenziale privata.

L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio per autovetture, suddiviso in n. 2 file per complessivi n. 20 posti auto scoperti a servizio dell'ambulatorio ed una piccola area verde attrezzata.

La realizzazione dell'opera è costituita da una scarifica e pulizia generale dell'intera area oggetto d'intervento con relativo riporto ove necessari di materiale quale; terreno vegetale per formazione aiuole, sabbia di fiume, tout-venant o ciottolato e misto naturale stabilizzato, per formare il piano di posa alle future pavimentazioni realizzate in conglomerato bituminoso per quanto riguarda i posti auto e le vie di accesso, mentre nella zona prospiciente il verde attrezzato verrà realizzata una di pavimentazione in massello tipo mattoncino senese, in calcestruzzo ed in elementi modulari aventi uno spessore di cm 6, il tutto previa posa di materiale geotessile. Saranno posizionate cordonate in calcestruzzo vibrato e lisciato di diverso spessore per delimitare le aiuole ed i posti macchina, saranno posizionate condotte in pvc per drenaggio e relativo smaltimento acque meteoriche e l'esecuzione dell'opera verrà completata con una piantumazione realizzata con aceri di diversa varietà, siepi e recinzione in legno per contornare l'intera zona oggetto d'intervento compreso anche l'area destinata a parco giochi composto da vari giochi a molla, altalene, ecc..

PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto è descritto da n. 5 elaborati grafici di seguito elencati e da un Capitolato Speciale D'appalto, una Relazione Tecnico-Economica, una Relazione di Valutazione Incidenza Ambientale, un Elenco Prezzi Unitari, un Computo Metrico Estimativo, una Documentazione Fotografica dello stato di fatto completa di planimetria dei coni visuali:

- Tav. n. 1: Planimetria dello Stato di Fatto;
- Tav. n. 2: Planimetria dello Stato di Progetto;
- Tav. n. 3: Estratto Catastale Estratto P.R.G.;
- Tav. n. 4: Particolari Costruttivi;
- Tav. n. 5: Tavola Esecutiva.;

- Elab. "A": Capitolato Speciale d'Appalto;
- Elab. "B": Elenco Prezzi Unitari;
- Elab. "C": Computo Metrico Estimativo;
- Elab. "D": Relazione Tecnico-Economica;
- Elab. "D1": Relazione Paesaggistica;
- Elab. "E": Documentazione Fotografica e Coni Visuali;
- Elab. "E1": Documentazione Fotografica (simulazione dello stato di progetto mediante modellazione realistica rendering);

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Non si prevedono particolari effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera in oggetto in quanto il nuovo parcheggio in progetto con relativa area verde attrezzata si inserisce bene all'interno del contesto senza creare grosse modifiche al paesaggio circostante, infatti la nuova esecuzione va ad incrementare urbanisticamente parlando solamente gli standard urbanistici standard che vista la zona in cui si va ad operare risultano insufficienti all'attuale e futuro abitato locale.

Sarà modificata la prospettiva generale del luogo in quanto vi sarà un aumento della piantumazione, l'inserimento delle attrezzature da gioco e le superfici verranno ad assumere una destinazione più consona alla zona in cui si trovano. il tutto ben mitigato all'interno dell'intervento per la realizzazione del parcheggio ambulatorio medico di Polesine Camerini.

In definitiva, considerato quanto sopra espresso, si ritiene che le opere progettate siano compatibili con il contesto paesaggistico dell'area oggetto d'intervento.

Porto Tolle, Aprile 2010

Il Tecnico
Bertaglia geom. Massimo

