

Dino Favero architetto

Cell.: 0039.348.54.93.651

–

e-mail: arkfavero@gmail.com

COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

PROVINCIA DI VENEZIA

PROGETTO: **PIANO UNITARIO PER TERRENO SUDDIVISO IN DUE
LOTTE DI DIVERSA PROPRIETA'**

RELAZIONE

TECNICA

PAESAGGISTICA – pag.7

FOTOGRAFICA – pag.10
con FOTOINSERIMENTI

RICHIEDENTI: Erika Hoenl – Via G.Ancilloto, 8 Cavallino 30013 (VE)

Tommaso Chinellato
Monica Grandin – Via Luigi Rizzo 13/2, 8 Cavallino 30013 (VE)

IL PROGETTISTA: Dino Favero Architetto
Via Siese, 5
31023 Resana (TV)

Premessa

L'intervento oggetto della presente relazione è il Piano Unitario di un terreno suddiviso in due lotti nel Comune di Cavallino-Treporti (VE), in località Cavallino.

Inquadramento territoriale

L'area del progetto in questione è situata in adiacenza all'intersezione di Via Ancilloto con la Via Ammiana, in località Cavallino (fig. 1 e 2) identificata dal N.C.T.R. foglio 22, mappali 259 (Hoenl) e 260 (Chinellato - Grandin) (fig. 3), dal PI come ZTO C1 art. 63 (fig. 4).

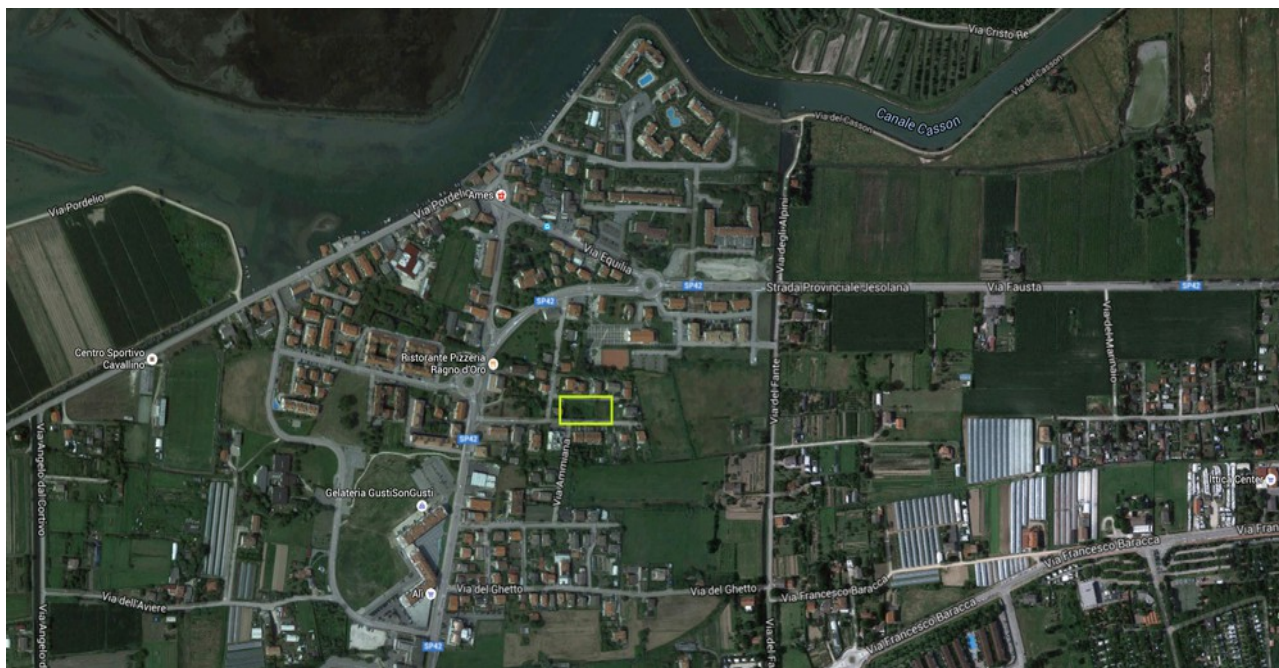


fig.1



fig.2



fig.3

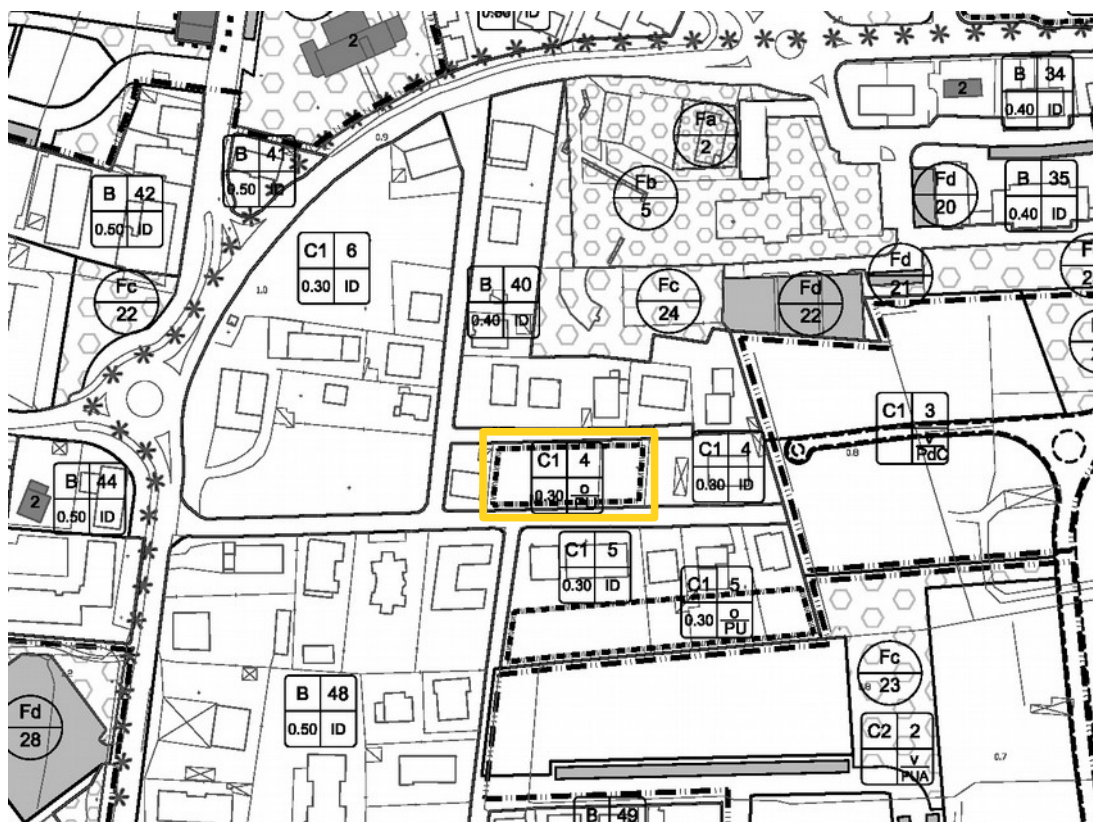


fig.4

Inquadramento normativo

PAT

- tavola B04 TRASFORMABILITA': area di urbanizzazione consolidata (art. 30 NTA), A.T.O.R.1 (art. 30 NTA).
- tavola B01 VINCOLI: area di media pericolosità idraulica (art. 26 NTA) (fig.5)

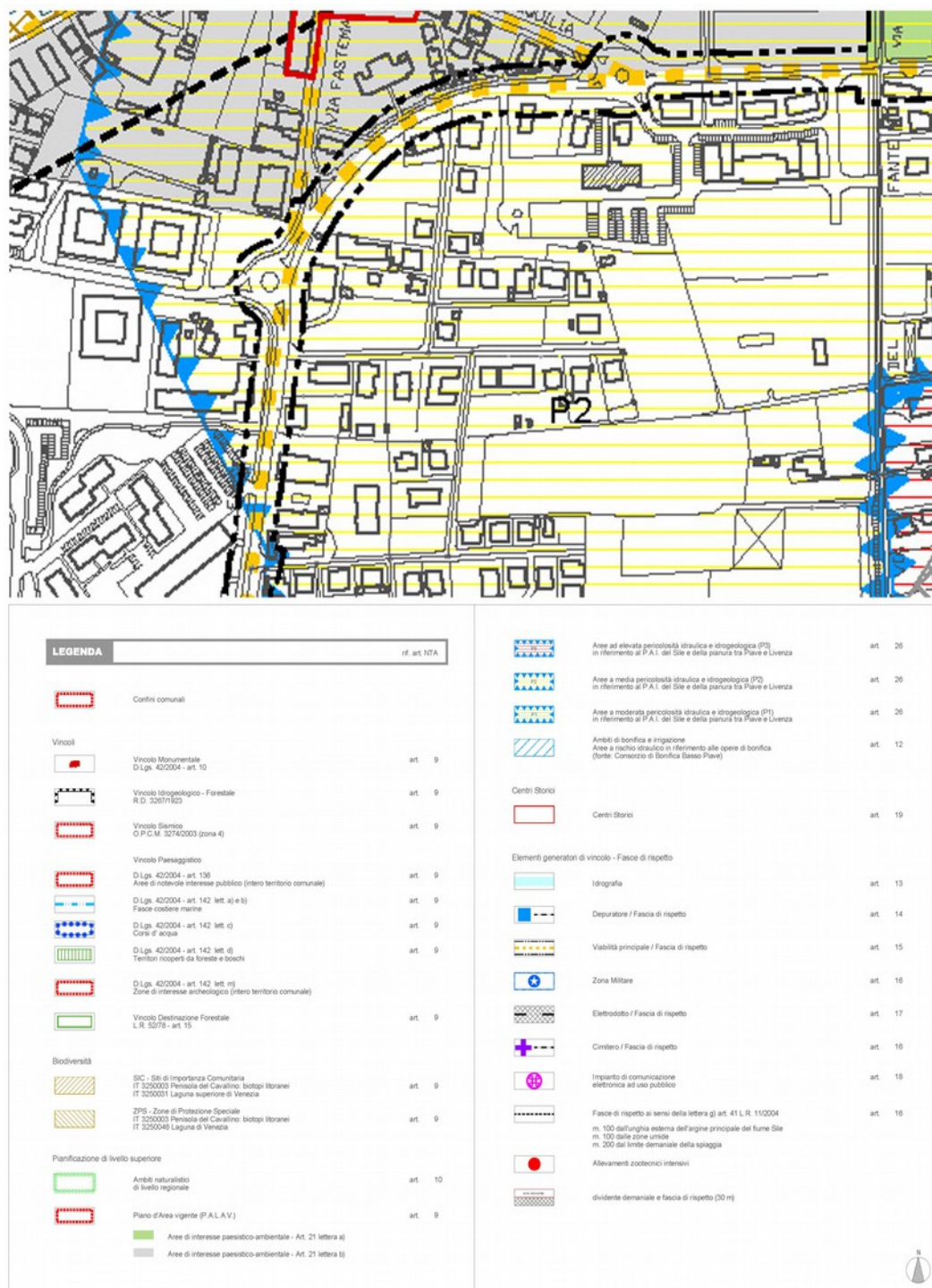


fig. 5

- tavola B03 FRAGILITA': area idonea a condizione (art. 23 NTA), area soggetta ad allagamenti (art. 25 – 28 NTA) *fig.06*

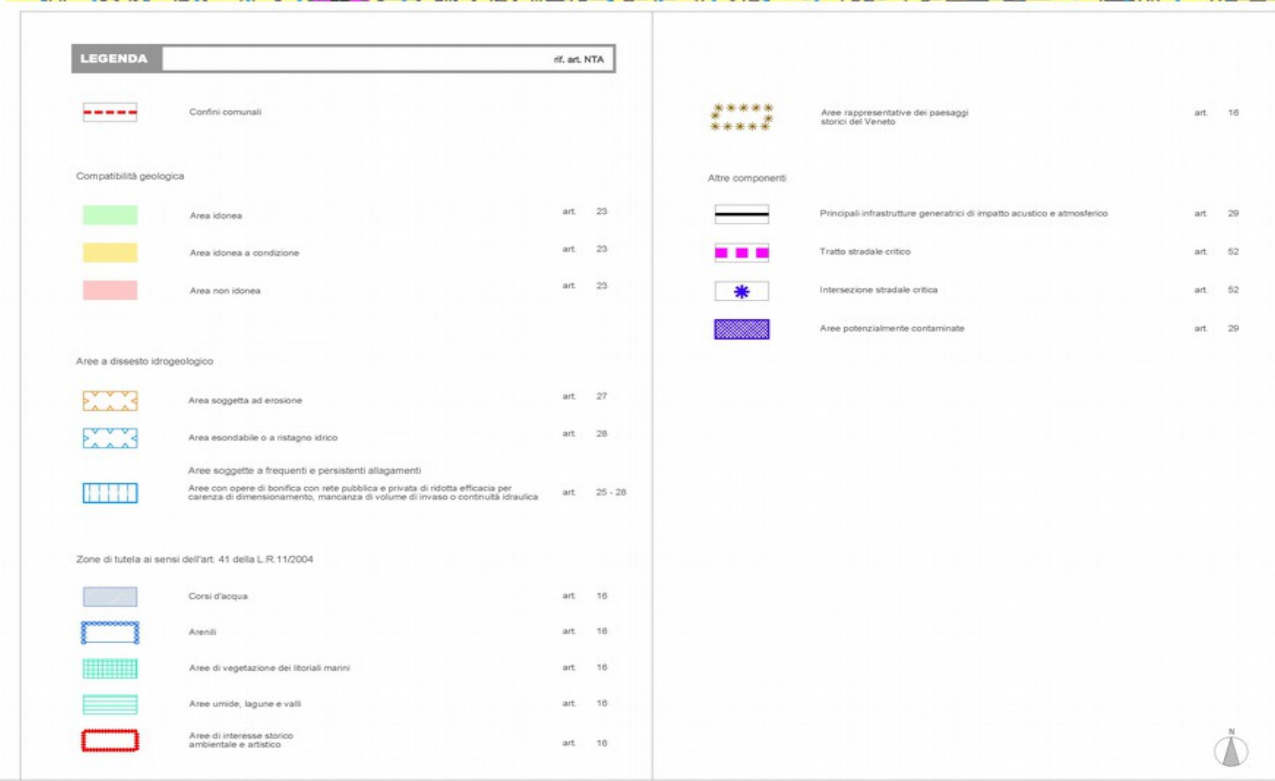


fig.06

Art. 23 FRAGILITA' GEOLOGICA

[]

23.3. Prescrizioni

Nelle aree "idonee a condizione" ogni intervento edificatorio successivo all'approvazione del presente Piano sarà corredato da un'indagine specialistica finalizzata a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione le precauzioni richieste, oltre che alle caratteristiche geotecniche e idrauliche. Specificatamente, in queste aree devono essere condotte adeguate indagini idrogeologiche e geotecniche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l'opera in progetto in riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero periodicamente prossimo al p.c., ma anche per i possibili problemi che possono verificarsi sia durante la realizzazione dell'opera (ad esempio innesco di pressioni neutre, decadimento delle proprietà meccaniche dei terreni in fase di scavo e per la sicurezza delle pareti degli stessi) e sia durante l'esercizio dell'opera stessa in progetto. Saranno da acquisire i dati freaticometrici ed idrometrici, monitorando le oscillazioni del livello di falda così da poter creare un modello idrogeologico e geotecnico realistico della zona dell'intervento ed in funzione della tipologia e della classe dell'opera in progetto.

Art. 25 - FRAGILITA' IDRAULICA

[]

25.3. Prescrizioni

Gli interventi di trasformazione del territorio sono soggetti alle seguenti prescrizioni.

A) Nuove urbanizzazioni (lottizzazioni residenziali, commerciali, produttive):

- deve essere preventivamente predisposta una "Valutazione di Compatibilità Idraulica" con i criteri e le modalità previste dalla D.G.R. n. 1841 del 19-06-2007 e smi;
- per opere minori (es. singole abitazioni o superficie impermeabilizzanti modeste) possono essere utilizzati studi pubblicati o presenti presso gli uffici preposti che riguardino l'argomento e la definita zona in oggetto. Tutto questo rimane, chiaramente, rapportato all'importanza dell'opera in progetto; Andranno poi osservate le prescrizioni a seguire in merito a:

- **Sistema di deflusso dell'acqua**
- **Reti di smaltimento delle acque**
- **Aree a verde**

Art. 26 - AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PAI

In generale, ogni richiesta di permesso di costruire per ampliamenti, ristrutturazioni e nuove costruzioni ricadenti in aree classificate a pericolosità idraulica **P1**, **P2** e **P3** dal PAI dovrà essere accompagnata da apposito studio geologico-idraulico.

Art. 28 - AREE SOGGETTE A FREQUENTI E PERSISTENTI ALLAGAMENTI – AREE ESONDABILI E/O A RISTAGNO IDRICO

28.2. Prescrizioni

Nelle aree esondabili o a ristagno idrico, nonché nelle aree soggette a frequenti e persistenti allagamenti gli interventi edilizi di nuova costruzione o ampliamento superiore al 20% sono subordinati al preventivo parere favorevole e alle prescrizioni del Consorzio di Bonifica competente e del Comune.

In fase di intervento edilizio si terrà debitamente conto di tutto quanto sopra.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Assetto del paesaggio attuale

L'area oggetto del piano si trova in località Cavallino del Comune di Cavallino-Treporti in una zona residenziale lungo la via Ancilloto, via perpendicolare alla Strada Provinciale Jesolana.

Il lotto, di 1823 mq., è situato in prossimità dell'intersezione di via Ancilloto e via Ammiana, inserito tra lotti che già ospitano volumi edificati.

All'interno del terreno oggetto di piano non sono presenti edifici, esso si presenta per la porzione a Est in uno stato di semi abbandono allo stato incolto, invaso da piante e arbusti eterogenei e circondato da una rete metallica di delimitazione in condizioni appena decenti. La porzione ad Ovest è sempre tendente allo stato selvatico ma mantenuta dai proprietari in modo più decoroso; al suo interno sono presenti diverse piante ed alberi (acacia, betulla, moro, fico, magnolia e altre) in condizioni pregevoli che per quanto possibile verranno mantenute in fase di successiva edificazione. Essa è delimitata da rete metallica solo sui confini con gli altri lotti, mentre i lati a sud su via Ancilloto e a nord sulla traversa interna di Via Luigi Rizzo non presentano alcun tipo di elemento di limitazione, a parte qualche palo prossimo al pensionamento e una piccola porzione di rete all'angolo sud ovest.

Il contesto paesaggistico adiacente all'area del Piano Unitario è il tipico paesaggio residenziale di recente costruzione, riscontrabile un po' ovunque: fondi che si dispongono in maniera ortogonale rispetto ai tracciati viari e con l'edificato disposto lungo gli stessi. Il suo valore ambientale, in un contesto urbano di medio-bassa qualità, nella generale povertà di infrastrutture primarie e nell'assoluta eterogeneità di un costruito di scarsissima qualità dal punto di vista architettonico, è praticamente nullo. Non si riscontra alcun elemento che abbia il ben che minimo valore dal punto di vista paesaggistico.

L'area di progetto

Il terreno è suddiviso in due lotti di differente proprietà. Il lotto più grande a Ovest, di proprietà Hoenl ha una S.f. di circa 1267 mq, mentre quello più piccolo ad Est, di proprietà Chinellato – Grandin ha una S.f. di circa 555 mq (vedi elaborati tecnici per ulteriori dettagli).

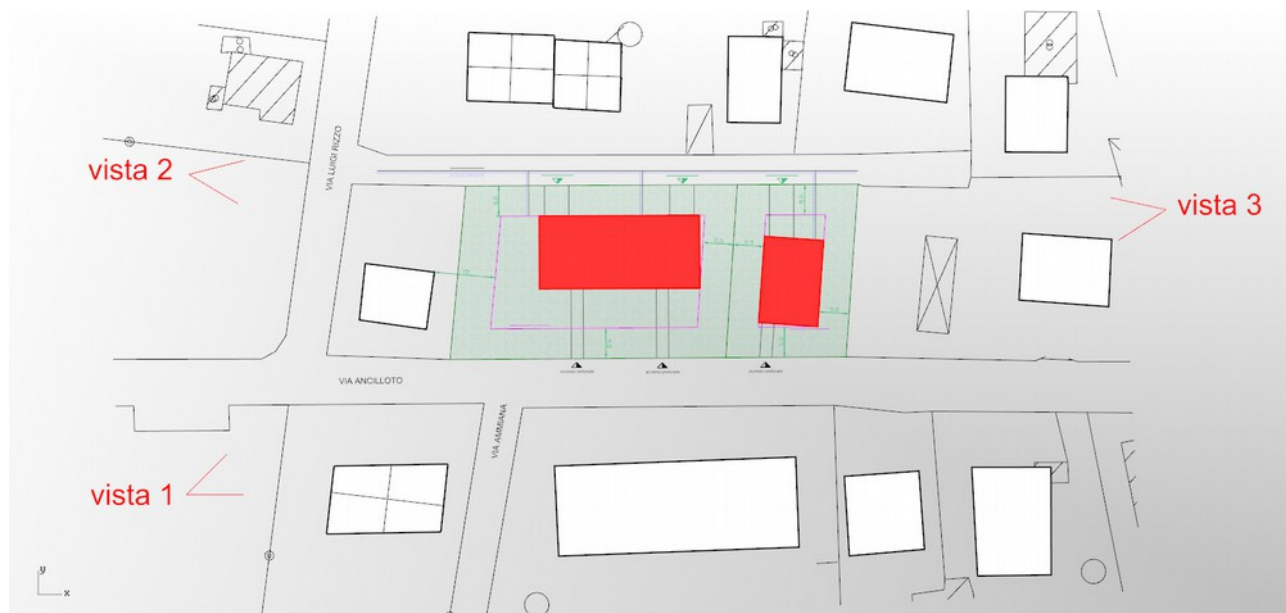
L'area di progetto confina a nord con la strada chiusa perpendicolare a Via Luigi Rizzo, ad est e ovest con lotti di altra proprietà, a sud con Via Ancilloto ed ad ovest.

Il lotto si inserisce in una cortina edificata frastagliata. Si può notare come le unità edilizie sorte in diverse fasi temporali, volumetricamente realizzino una sorta di disordine urbano.

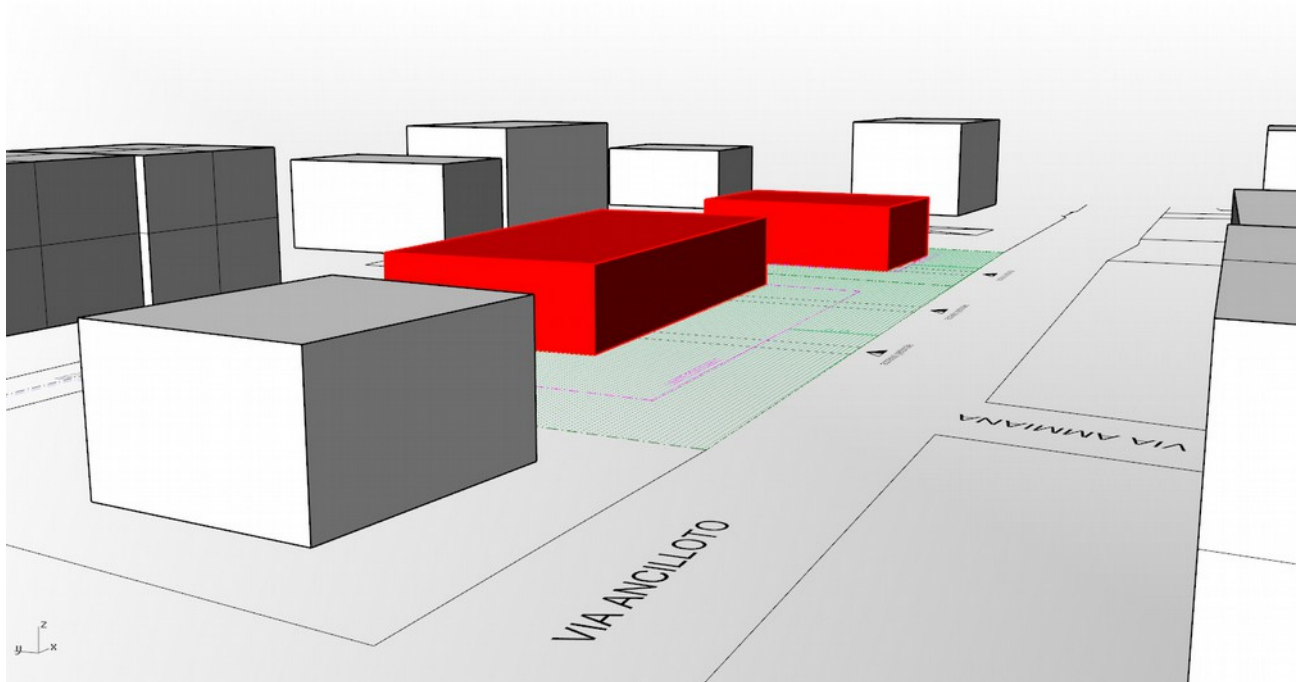
Caratteri tipologici del progetto

Il progetto individua la disposizione volumetrica di massima che potranno avere i futuri immobili che saranno costruiti. La scala degli stessi è commisurata alle dimensioni dell'intorno urbano, il quale comunque come detto presenta caratteristiche abbondantemente eterogenee. I volumi saranno spostati verso nord per lasciare più spazio aperto possibile verso sud e saranno disposti in linea di massima su due piani. Gli accessi carrabili si attestano a nord sulla strada chiusa perpendicolare a via Luigi Rizzo. In questo modo sarà possibile realizzare il cancello di accesso in linea con il confine del lotto, senza arretramenti in deroga come previsto dalle norme. Gli accessi pedonali si attesteranno invece sul fronte sud. Sempre a nord troveranno ubicazione gli standard a parcheggio e le connessioni ai servizi di rete, essendo presente la linea di fognatura pubblica sulla perpendicolare a via Luigi Rizzo (vedi TAV.3 degli elaborati tecnici).

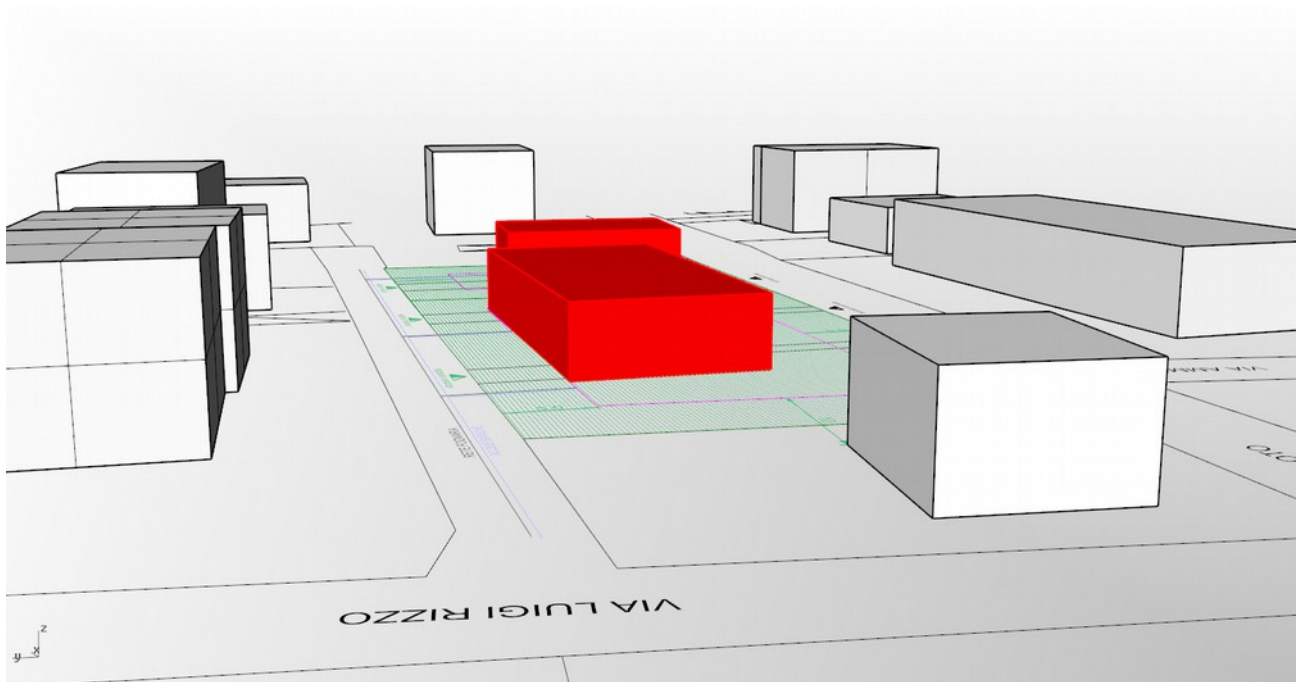
Planivolumetrico 3D



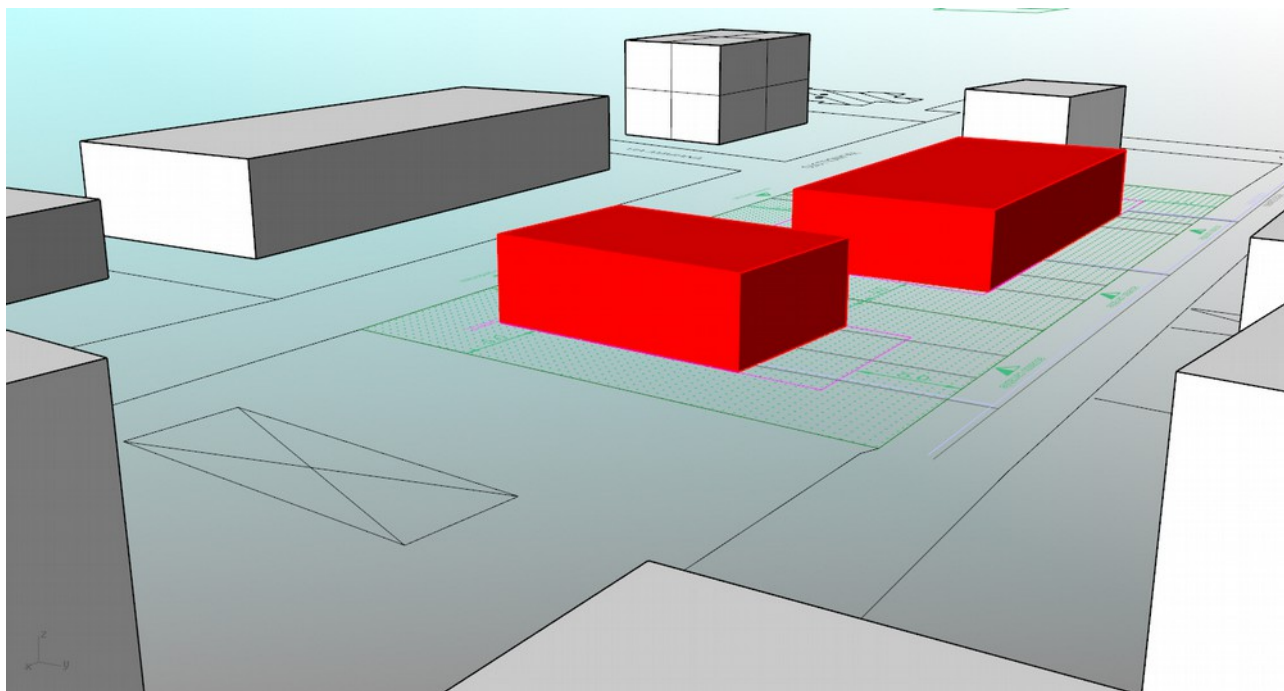
Planimetria di inquadramento visuali



Vista 1



Vista 2



Vista 3

RILIEVO FOTOGRAFICO + FOTOINSERIMENTI



Vista aerea dell'area con indicazione dei coni visuale



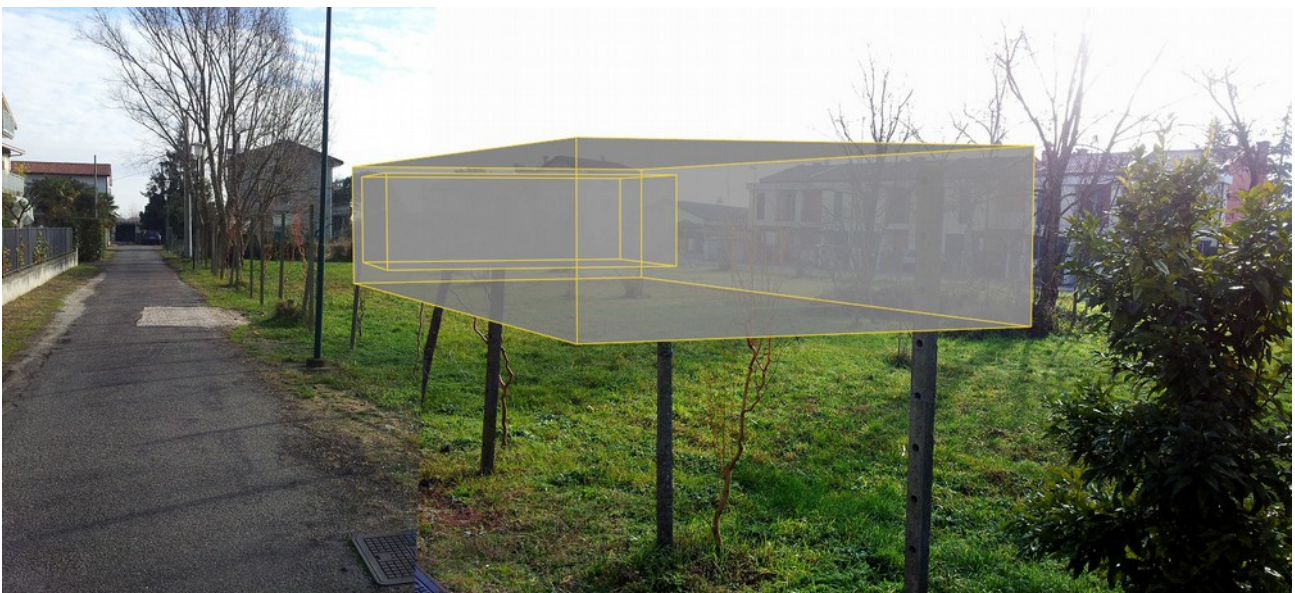
VISTA1



FOTOINSERIMENTO



VISTA 2



FOTOINSERIMENTO



VISTA 3



FOTOINSERIMENTO

In fede

Dino Favero Architetto