



Renzo Ballarin Via degli Armeni, 7/A  
Studio di Architettura 30013 Ca' Savio - Ve  
Tel 041/658227 Fax 041/5309791  
e-mail: info@architettoballarin.it



**La Ditta:** Verde Ambiente Srl  
C.f. 02539310272  
Via Sette Casoni n. 14  
Cavallino Treporti (Ve)  
Leg. Rapp.: Angiolin Adriano

**Oggetto:**

PROGETTO UNITARIO  
**Attività esistente in ZTO Fe "Aree per attrezzature tecnologiche e per impianti speciali e di interesse pubblico"**

Zona dell'intervento: via Fausta 214, Cavallino - Treporti  
Foglio 33, mappali 799 porz., 801 porz.

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

\*Mod. maggio 2021



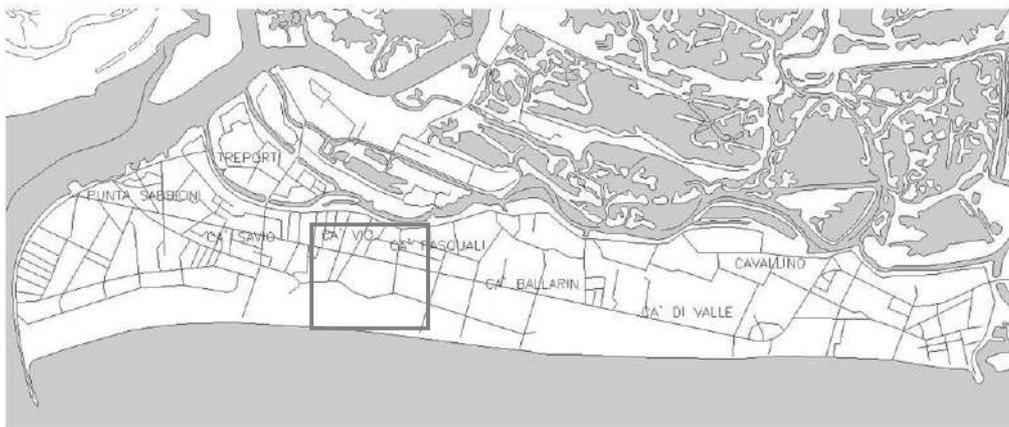
## **DOCUMENTAZIONE TECNICA**

### **A. ANALISI DELLO STATO ATTUALE:**

#### 01. Descrizione del contesto paesaggistico

PREMESSA.

Il presente Piano Unitario riguarda l'area sita in via Fausta, in località Ca' Vio.



CONTESTO PAESAGGISTICO.





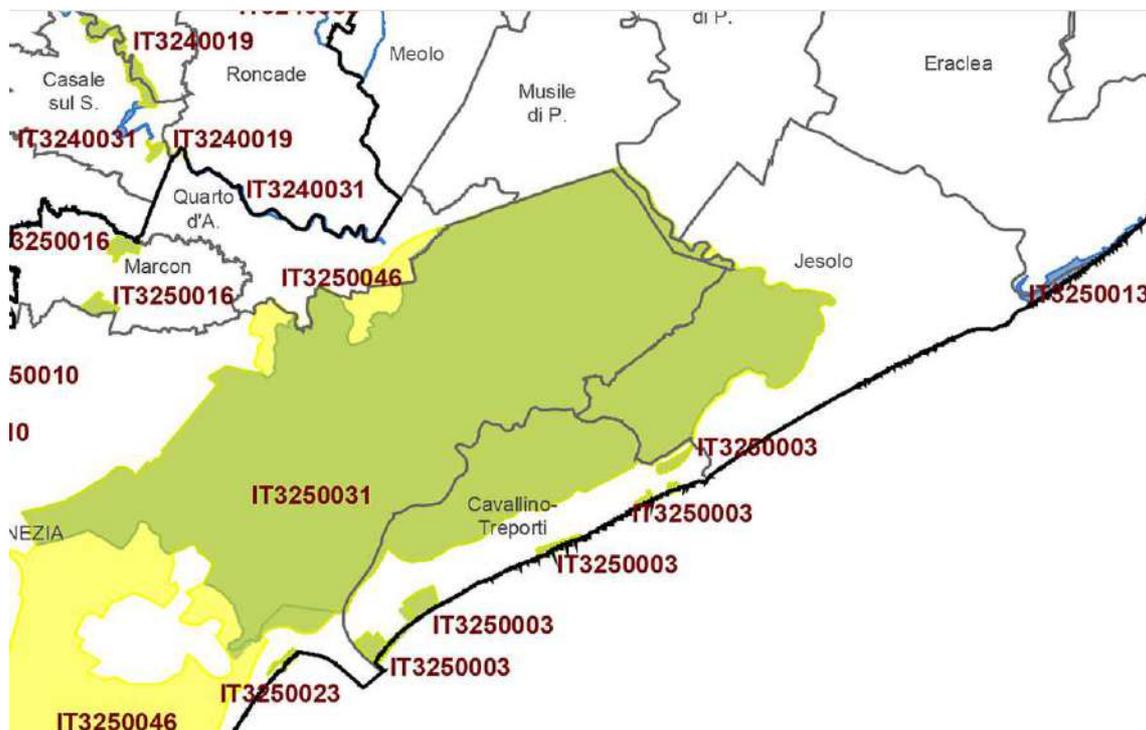
Cavallino Treporti è un territorio sul quale convivono particolarità faunistiche e floristiche di ambienti differenti, lagunare e marino, e sul quale coesistono paesaggi diversificati, quali velme e barene, le valli da pesca, gli orti e i terreni coltivati, i borghi storici, le architetture militari dei forti, le darsene, la foce del Sile, i fari di Punta Sabbioni e Cavallino che delimitano la costa di circa 15 km, e l'estesa pineta a ridosso della spiaggia sabbiosa.

Alcune zone del territorio sono comprese all'interno delle aree S.I.C. e Z.P.S.:

IT3250003 Sic-ZPS Penisola del Cavallino: biotopi litoranei

IT3250031 SIC Laguna Superiore di Venezia

IT3250046 ZPS Laguna di Venezia



Estratto della tavola "La Rete Natura 2000 nel Veneto" della Regione Veneto



Per quanto riguarda specificatamente l'area in oggetto, la stessa si trova tra le località di Ca' Vio a ovest e Ca' Pasquali ad est, in zona centrale rispetto alla penisola del Cavallino. L'area si trova immediatamente a sud dell'arteria principale, via Fausta (strada provinciale), ed a nord di terreni agricoli, che negli ultimi anni non sono stati coltivati. A est proseguono i terreni e le abitazioni dei coltivatori, mentre a nord della strada il contesto si diversifica tra un fabbricato ad uso commerciale, la chiesa con altri edifici della parrocchia e serre destinate alla coltivazione degli ortaggi.

L'area in oggetto, come nei prossimi paragrafi sarà meglio descritto, è stata urbanisticamente destinata a servizi di interesse comune (zona F) anche per la vicinanza al depuratore ed alla sede della Protezione Civile locale, che si trovano immediatamente ad ovest.

I confini di proprietà sono cinti da alte siepi sempreverdi, costituite da diverse essenze, in particolare:

- Lato nord (fronte via Fausta): esiste un doppio filare di siepi: più a nord vi è una siepe continua mista di Leccio, Lauro, Fotinia, Pino Domestico e Cipresso Leilandi; immediatamente a sud di questa, vi è un'alberatura continua mista di Bagolaro ed Acero Americano.
- Sul lato est è stata piantata pochi anni fa una siepe di Fotinia, e si segnala inoltre un filare di pioppi nell'altra proprietà, al di là del confine.
- Sul lato sud (che comunque confina con la stessa proprietà di Verde Ambiente Srl) vi è una siepe continua do Fotinia, Lauro e Cipresso Lailandii.
- Sul lato ovest, parallela alla scolina esistente, è presente una siepe continua mista di Fotinia e Cipresso Lailandii. Questa siepe dovrà essere eliminata ai fini dell'attuazione del Piano in progetto, in quanto si trova all'interno di quella che sarà l'area di lavoro, ed



*Verde Ambiente*

Renzo Ballarin Via degli Armeni, 7/A  
Studio di Architettura 30013 Ca' Savio - Ve  
Tel 041/658227 Fax 041/5309791  
e-mail: info@architettoballarin.it



infatti il Piano prevede una nuova siepe di mascheramento su quello che sarà il confine ovest dell'area oggetto dello stesso.

Per quanto attiene, invece, alla storia dell'area, questa si deve per forza riferire a tempi molto recenti, in quanto fino alla prima metà del Novecento l'area era praticamente spiaggia, se non addirittura mare.

Segue una serie di immagini estratte da mappe storiche, che si possono consultare sul sito internet "Atlante della Laguna".



Verde Ambiente



Renzo Ballarin Via degli Armeni, 7/A  
Studio di Architettura 30013 Ca' Savio - Ve  
Tel 041/658227 Fax 041/5309791  
e-mail: info@architettoballarin.it



Estratto della mappa della Laguna con i rilievi topografici eseguiti dal capitano napoleonico Augusto Dènaix 1809-1811

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

ANGIOLIN ADRIANO il 01/04/2025 09:12:17

MASSARO DAVID il 01/04/2025 11:00:06

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

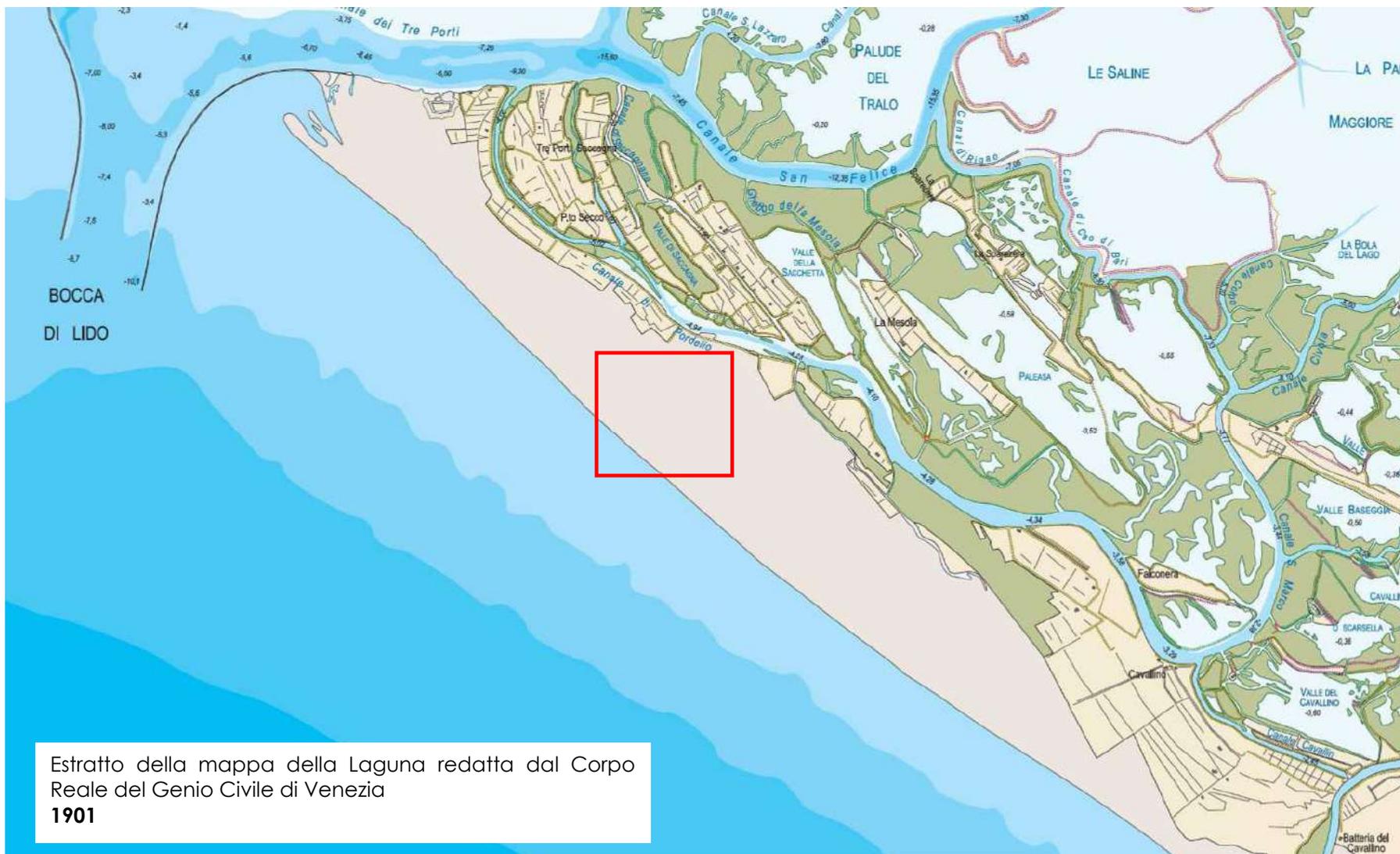
PROTOCOLLO GENERALE 2025 / 2010 / 1 / 02/04/2025



Verde Ambiente



Renzo Ballarin Via degli Armeni, 7/A  
Studio di Architettura 30013 Ca' Savio - Ve  
Tel 041/658227 Fax 041/5309791  
e-mail: info@architettoballarin.it



Estratto della mappa della Laguna redatta dal Corpo  
Reale del Genio Civile di Venezia  
**1901**

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

ANGIOLIN ADRIANO il 01/04/2025 09:12:17

MASSARO DAVID il 01/04/2025 11:00:06

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE 2025 / 2025 / 1 / 01/04/2025

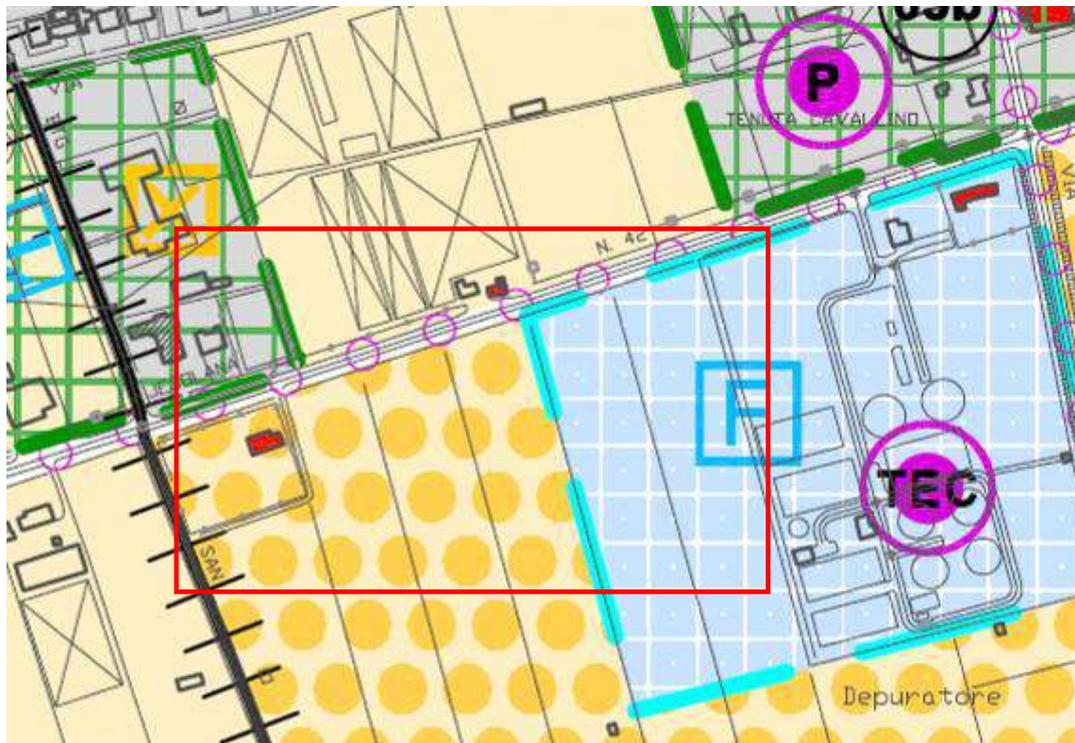




## INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Con riferimento alla tavola n. 4 "Trasformabilità" del P.A.T., l'area in oggetto risulta identificata come "F" – Servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza (art. 35 e 36), destinazione confermata dal Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23 luglio 2013, che alla tavola n. 1 "Azioni di piano, sintesi della zonizzazione, vincoli, rete ecologica", identifica l'area in oggetto viene identificata come "Servizi di interesse comune". Infine, la tavola 3.9 "Tipi e modi di intervento" del P.I., indica il numero di scheda normativa (43) e ripropone quanto già espresso nelle altre tavole:

- Z.T.O. Fe
- Fascia di rispetto e tutela della strada
- Fascia di rispetto del depuratore



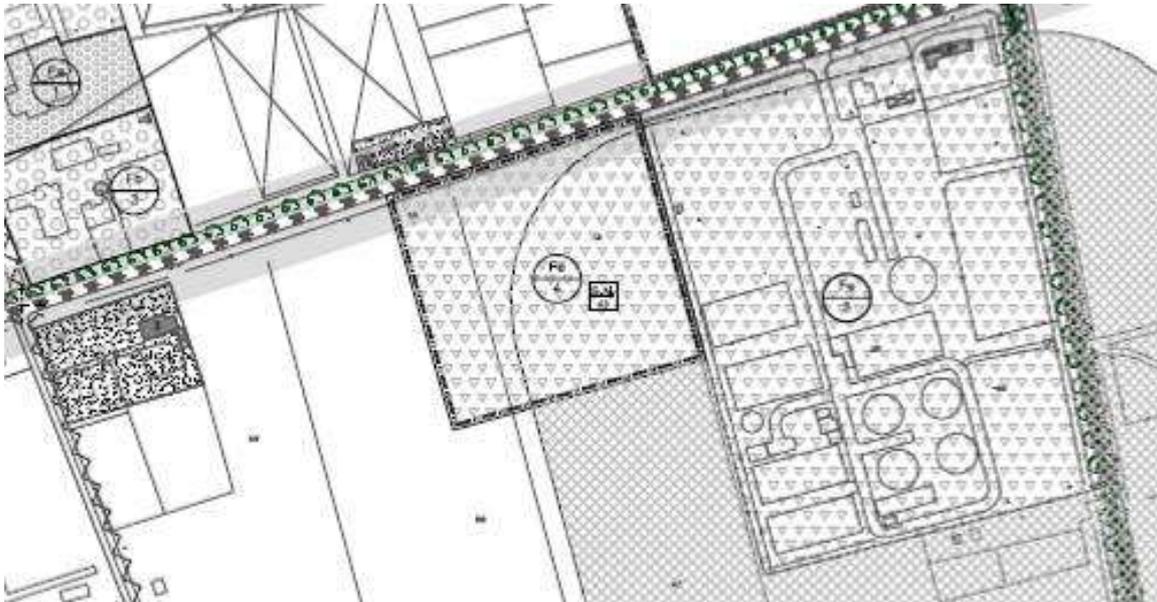
Servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza art. 35 - 36

Estratto Tav. 04 del P.A.T.



Servizi di interesse comune

Estratto Tav. 01 del P.I.



zona Fe

art. 79



fascia di rispetto e tutela art. 6 - 14 - 18 - 19 - 20

Estratto Tav. 3.9 del P.I.



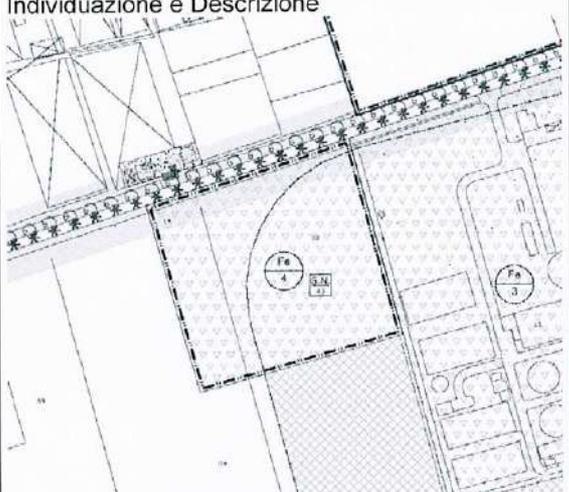
La scheda normativa n. 43 del P.I. (v. pagina successiva) descrive l'area soggetta a Piano Unitario e fornisce i dati principali relativi alle carature urbanistiche:

- Superficie Territoriale	= 20.507 mq
- Superficie Fondiaria	= 20.507 mq
- Rapporto di Copertura	= 0,10 mq/mq
- Indice Fondiario	= 0,075 mq/mq
- Capacità edific. non res.	= 1.530 mq
- Altezza massima	= 7,00 m

L'ultima nota indica che "le dotazioni di spazi attrezzati a parcheggio e a verde, nonché la quota perequativa, saranno definiti in sede di PU".



Comune di Cavallino Treponti  
Piano degli Interventi

SCHEMA NORMATIVA				n. 43			
ATO R6	ZTO Fe/4	ZTO Fe - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI SPECIALI E DI INTERESSE PUBBLICO					
Individuazione e Descrizione		 <p>Area destinata a compostaggio, già individuata dal PAT e confermata dal PI, quale Zto Fe. Sita lungo via Fausta, in area agricola adiacente all'impianto di depurazione. Il PI nel confermare questa area per attrezzature tecnologiche, prevede di assoggettare la stessa ad opportuni e adeguati progetti di adeguamento, riqualificazione e messa in sicurezza, in modo da rendere l'attività esercitata compatibile con il tessuto agricolo circostante con adeguata integrazione residenziale da destinare agli addetti. L'attuazione è sottoposta a obbligo di Progettazione Unitaria, prevedendo nel progetto tutte le opere di urbanizzazione e di servizio necessarie a rendere l'intervento compatibile con l'ambiente.</p>					
Carature urbanistiche	Superficie Territoriale St	mq	20.507				
	Superficie Fondiaria Sf	mq	20.507				
	Rapporto di copertura C	mq/mq	0,10				
	Indice territoriale It	mq/mq	-				
	Indice fondiario If	mq/mq	0,075				
	Capacità edificatoria resid.	mq	-				
	Capacità edificatoria non resid.	mq	1.530				
	Altezza massima H	ml	7,00				
	Abitanti teorici	n.	-	-			
	Standard *	% 10 St	Verde mq	1.025	Park mq	1.025	
Perequazione *		Sup. perequata mq					
Tipologie ammesse							
Direttive e Prescrizioni	<p>I nuovi interventi saranno quindi sottoposti che la realizzazione e la gestione delle opere possa essere attuata dalla Ditta proponente, mediante accordo pubblico/privato, in modo da ottenere la garanzia della esecuzione delle opere sufficienti a mitigare gli impatti e a eliminare ogni possibile inquinamento, conseguendo la massima sicurezza ai fini della tutela dei suoli e delle risorse idriche. Il progetto unitario sarà quindi accompagnato da adeguati studi idrogeologici e dalla valutazione di incidenza. Sono vietati nuovi accessi su via Fausta. È consentito l'accesso diretto dall'adiacente ZTO Fe/3.</p>						
Perequazione	* Le dotazione di spazi attrezzati a parcheggio e a verde, nonché la quota perequativa, saranno definiti in sede di PU.						



## OPERE ESISTENTI.

Nell'area in oggetto sono presenti cancelli e recinzione, realizzati tra il 2005 e il 2006.

All'interno del lotto oggetto sono presenti inoltre una casetta per il ricovero degli attrezzi in zona sud-ovest, realizzata recentemente, ed una serra in zona sud-est, autorizzata con prat. n. 2007/0711 (autorizzazione paesaggistica).

### - 02. Indicazione e analisi dei livelli di tutela

Con riferimento alla tavola n. 1 "Vincoli e pianificazione territoriale" del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 38 del 28/03/2012, l'area oggetto di Piano Unitario risulta soggetta ai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto del depuratore (art. 14)
- Fascia di rispetto della viabilità principale (art. 15);
- Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 10);
- Paesistico ambientale (D.Lgs. 42/2004) – tutto il territorio comunale;
- Zona di interesse archeologico - tutto il territorio comunale;
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (zona 4) – tutto il territorio comunale.





1. Fascia di rispetto stradale (via Fausta): rif. art. 18 co. 8 delle N.T.O.:  
«All'interno dei Centri Abitati si applicano le Ds previste per le singole ZTO, mentre all'esterno dei Centri Abitati, si applicano le seguenti Ds (espresse in metri):  
- Per la S.P. n. 42 "Via Fausta" – assimilabile al Tipo F (provinciale e regionale): ml 20»
  
2. Fascia di rispetto depuratore: rif. art. 14 delle N.T.O.:  
«1. Sono indicate in grafia di PI le aree degli impianti di depurazione e la relativa fascia di rispetto che si estende per 100 metri dalla recinzione.  
2. All'interno della suddetta fascia di rispetto è consentita unicamente la realizzazione di costruzioni pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti, di altre destinazioni pubbliche e di pubblica utilità e di aree a verde e a parcheggio.  
3. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.»
  
3. Una fascia di rispetto è altresì generata dal confine con altra proprietà.

Oltre alle fasce di rispetto ed oltre i vincoli che interessano l'intero territorio comunale, l'area è soggetta agli Ambiti Naturalistici di Livello Regionale e Provinciale, secondo le previsioni del PTRC e PTCP. Questi ambiti sono costituiti dalla fascia litoranea, dalle isole treportine e aree entro il sistema lagunare. Per gli interventi che vengono proposti all'interno di queste aree va redatta apposita relazione di incidenza ambientale.



- 03. Rappresentazione fotografica dello stato attuale



Foto 01

Vista dell'accesso alla proprietà da via Fausta. A destra è visibile un'abitazione di altra proprietà.



Foto 02

Vista del lato nord della proprietà da via Fausta



*Verde Ambiente*

Renzo Ballarin Via degli Armeni, 7/A  
Studio di Architettura 30013 Ca' Savio - Ve  
Tel 041/658227 Fax 041/5309791  
e-mail: info@architettoballarin.it



Foto 03

Vista del lato sud della proprietà da via Btg. San Marco



Foto 04

Vista del lato sud della proprietà da via Btg. San Marco



Foto 05

Vista del lato sud della proprietà da via Delle Batterie



Foto 06

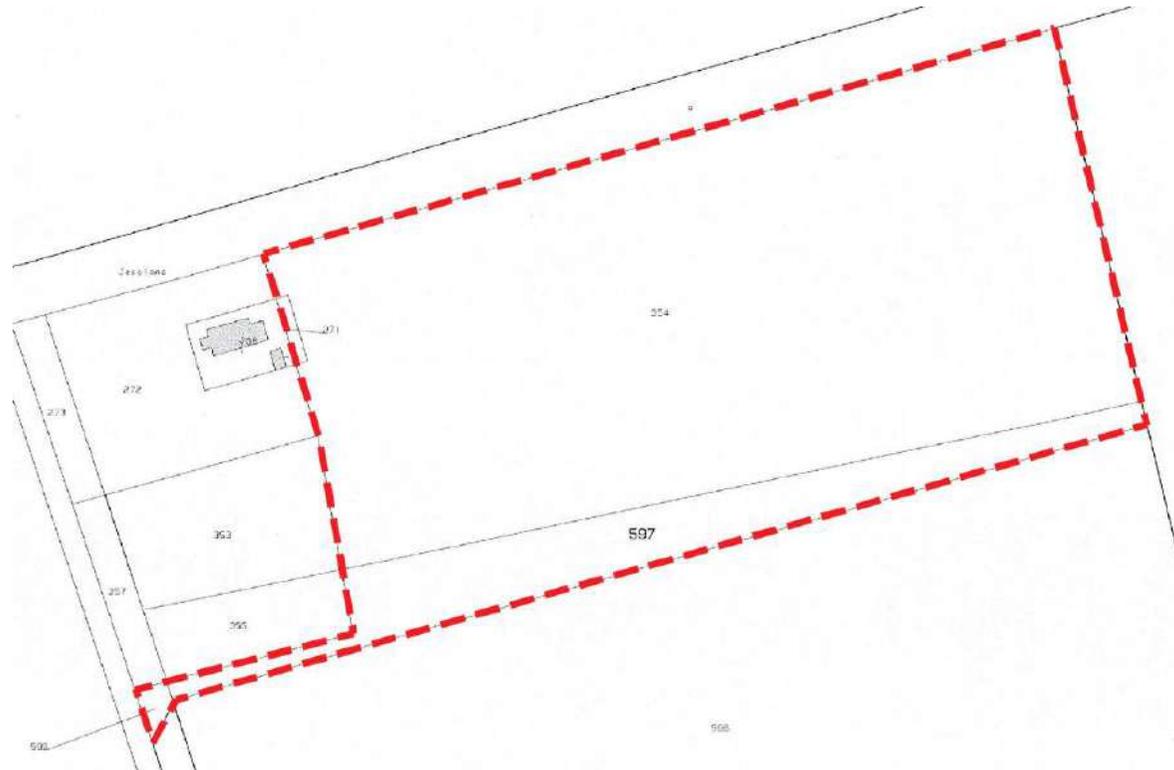
Vista del lato sud della proprietà da via Delle Batterie. A destra è visibile l'area del depuratore.



## B. ELABORATI DI PROGETTO:

### - 01. Inquadramento dell'area

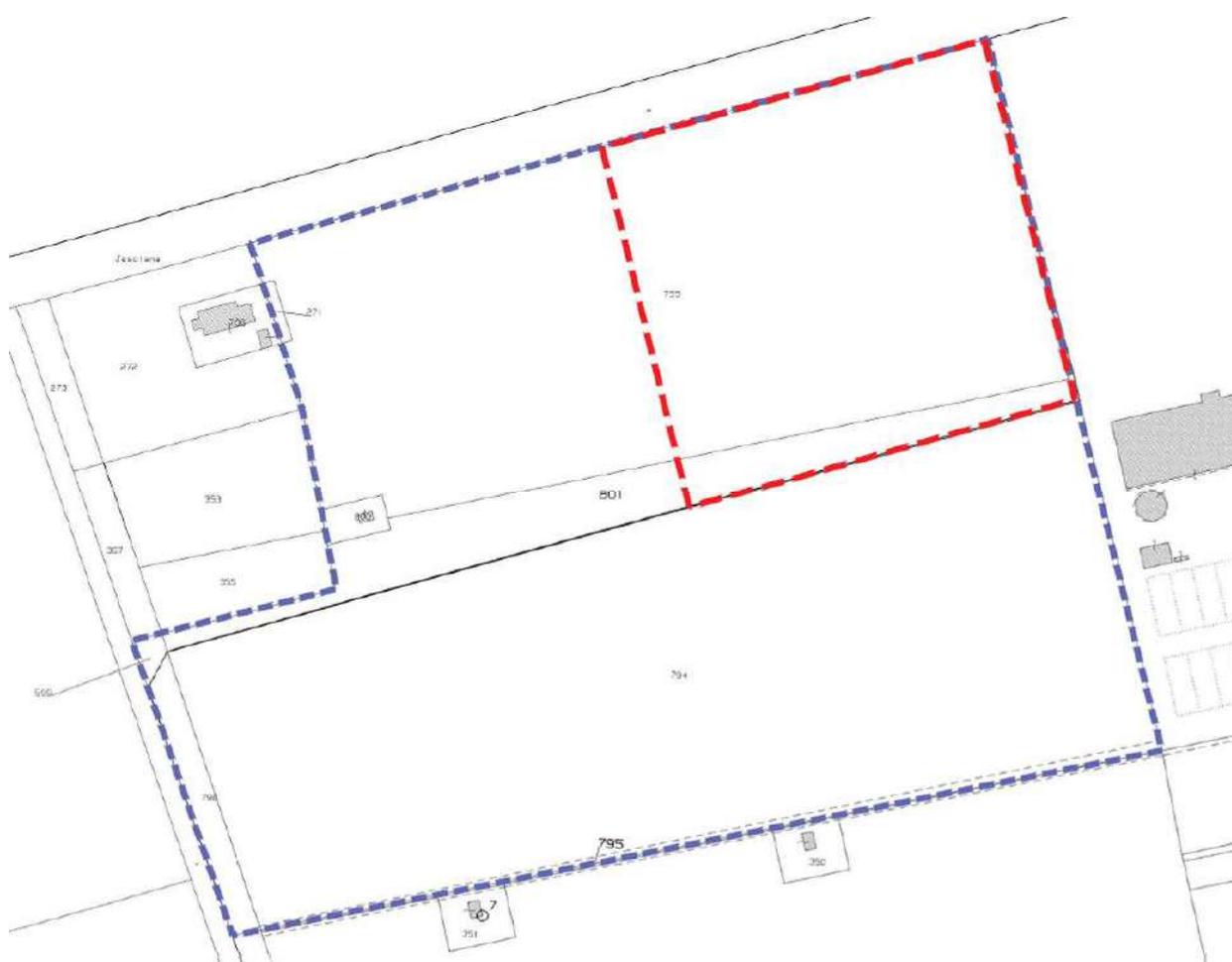
La proprietà dell'area deriva dall'atto di acquisto rep. n. 110.276 racc. 32.724 del 17/05/2005, per i mappali 354, 597, 599, 271 dell'ex foglio 60 (oggi 33 del Comune di Cavallino Treponti).



Estratto di mappa dell'epoca



Nel 2019 la Verde Ambiente Srl ha acquistato con atto rep. n. 33483 dell'8/07/2019 del notaio A. Gasparotti anche alcuni mappali più a sud (794, 795 e 796), attualmente identificati nel Piano degli Interventi vigente come ZTO E (agricola). Tali mappali non fanno parte del presente Progetto Unitario.



*Estratto di mappa attuale. In blu l'intera proprietà di Verde Ambiente ed in rosso quelli oggetto di intervento.*



*Estratto di Carta Tecnica Regionale con riportati i coni visuali riferiti alle foto delle pagine precedenti*



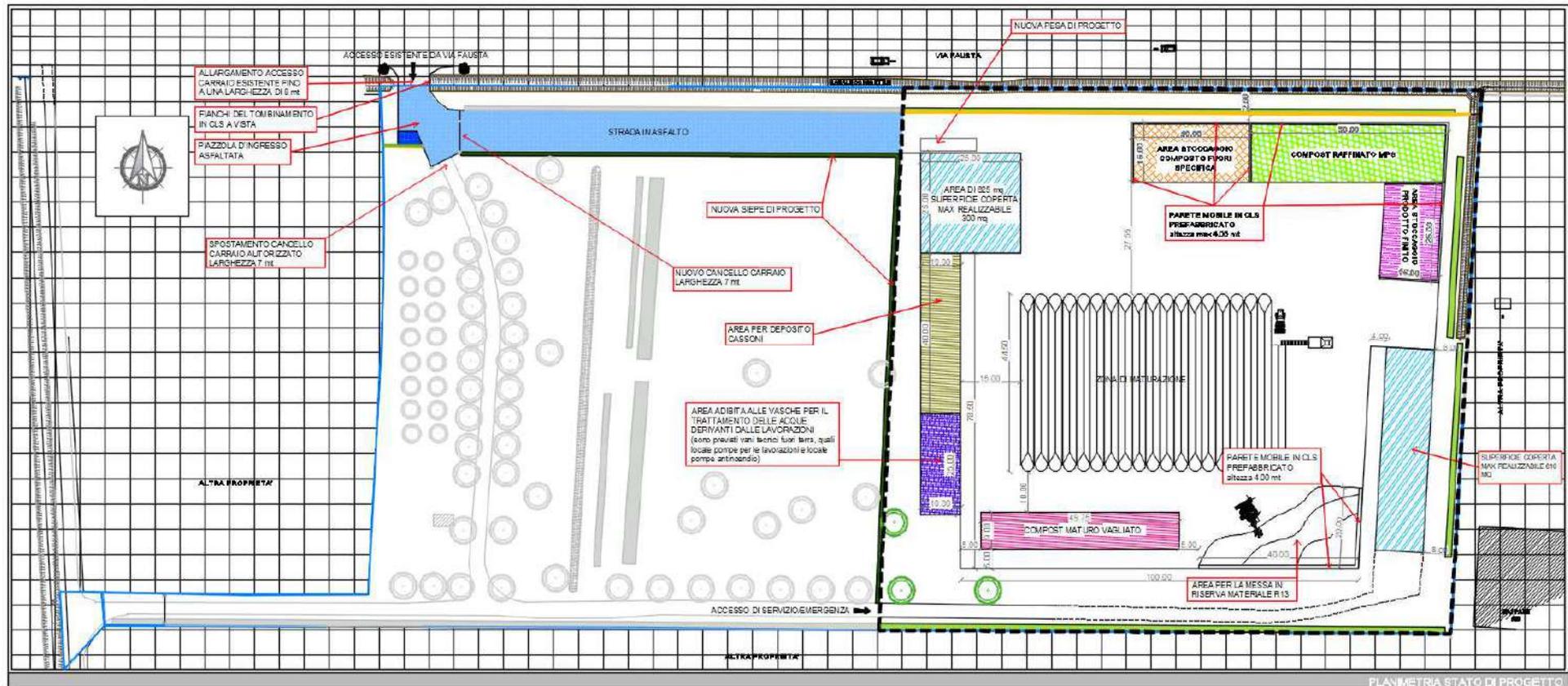


## SCHEMA ALBERI

n. pianta sulla tavola	Nome comune	Nome latino	n. esemplari
1	Olmo siberiano	Ulmus pumila	12
2	Acacia	Robinia pseudoacacia	2
3	Tiglio	Tilia cordata	4
4	Acero saccharino	Acer saccharinum	9
5	Nespolo	Mespilus germanica	1
6	Olivo	Olea europea	11
7	Filare di evonimo	Euonymus	
8	Filare di vite e kiwi	Vitis americana e kiwi	4 3
9	Siepe di melograno e fotinia	Punica granatum e Photynia serrulata	15 15
10	Alberi di meli	Malus domestica	15
11	Gelso	Morus alba	6
12	Melograno	Punica granatum	8
13	Fotinia	Photynia serrulata	12
14	Siepe di Fotinia e cipresso Lailandii	Photynia serrulata Cupressus leylandii	16 16
	Alberatura di bagolaro e acero americano	Celtis australis Acer negundo	7 7



- 03. Opere in progetto





Verde Ambiente S.r.l. è stata fondata nel 1991 dai fratelli Angiolin Adriano, Stefano e Marco. L'azienda ha sede in Via Sette Casoni n. 14 a Ca' Ballarin, frazione del Comune di Cavallino Treponti, e opera nei seguenti settori:

- manutenzioni e cura del verde ornamentale
- demolizioni e scavi, movimento terra in genere, lavori edili
- gestione rifiuti
- servizio di pulizia arenili
- servizio di rimozione e bonifica materiali contenenti amianto
- gestione impianti di recupero
- realizzazione e manutenzione Parchi gioco

L'azienda possiede due impianti di recupero rifiuti:

- Impianto di stoccaggio e recupero rifiuti "non pericolosi" sito in Via Sette Casoni 14,
- Impianto di stoccaggio e recupero rifiuti non pericolosi (rifiuti compostabili derivanti dalla manutenzione del verde ornamentale), sito in Via Fausta 214.

I motivi che hanno portato alla presentazione del piano unitario sono:

**1.** Poter gestire una quantità di verde e ramaglie maggiore, operando nel pieno rispetto della normativa vigente, che impone di lavorare su superfici pavimentate, con lo scopo di:

- contenere al minimo gli sversamenti accidentali durante le lavorazioni;
- ridurre il più possibile la movimentazione di polveri;
- ridurre il contatto dell'ammendante compostato verde con il terreno di superficie per evitare la possibilità di rilascio spanti durante le operazioni di movimentazione, carico e scarico dell'ammendante;



- minimizzare gli impatti visivo e acustico, rendendo la struttura dell'impianto ancor più in sintonia con il paesaggio limitrofo.

**2.** Veritas Spa ha richiesto di installare una pesa per automezzi con lo scopo di ottimizzare il conferimento da parte loro del verde prodotto dai cittadini del Comune di Cavallino Treponti. Ad oggi infatti il conferimento avviene nel seguente modo:

- L'operatore si deve recare nell'impianto sito in Via Sette Casoni per pesare il mezzo, consegna la documentazione di trasporto per il check-in;

- L'operatore si reca nell' impianto sito in via Fausta per conferire i rifiuti biodegradabili;

- L'operatore ritorna all'impianto di via Sette Casoni per pesare l'automezzo vuoto, ed effettuare il check-out, ritirando la documentazione di trasporto con avvenuta pesatura e ricevimento.

Inoltre è fondamentale evidenziare che l'installazione della pesa garantirebbe un doppio beneficio:

- Ridurrebbe notevolmente il traffico veicolare nel Comune con una conseguente riduzione di emissione di gas di scarico in atmosfera;

- Agevolerebbe gli operatori di Veritas, nelle due mezze giornate di raccolta, permettendo loro di diminuire le tempistiche di conferimento e aumentare di conseguenza gli asporti del rifiuto garantendo così ai cittadini una raccolta puntuale.

**3.** Ad oggi l'impianto può ricevere una quantità di rifiuti biodegradabili pari a 999 ton /annue. Questa quantità non è sufficiente per ricevere l'effettiva produzione di rifiuto prodotto dal Comune di Cavallino Treponti. Veritas Spa ha quindi richiesto di aumentare tale quantità così da non essere costretta a trasportare i rifiuti biodegradabili in un altro impianto (a un'ora di strada dal nostro Comune) una volta che Verde Ambiente raggiunga la quantità massima di 999 ton/annue.



**4.** La necessità di allestire un immobile che possa garantire un servizio ai collaboratori di Verde Ambiente e di eventuali clienti. In questo modo l'azienda garantirebbe anche quanto prescritto dallo S.p.s.a.l. (spogliatoi, docce, armadietti, w.c., ecc.).

**5.** A seguito della calamità "Downburst" del 10 agosto 2017, la Città Metropolitana di Venezia, l'Arpav ed il Comune di Cavallino Treporti, hanno richiesto la disponibilità dell'azienda per poter stoccare temporaneamente presso l'impianto di Via Fausta i rifiuti derivanti dalla potatura e dai danni causati nel corso dell'evento eccezionale. Per questo motivo è stata rilasciata un'autorizzazione temporanea, che si è conclusa dopo 4 mesi, dopo essere riusciti ad asportare e trasportare il rifiuto a biomassa.

A seguito di tale evento, dopo averne constatato la necessità, gli enti competenti stessi consigliarono di provvedere a richiedere autorizzazione ordinaria, per poter garantire tale servizio nel caso di futuri eventi simili.

**6.** Verde Ambiente è allo stato attuale l'appaltatrice del servizio di manutenzione e pulizia dell'arenile di Cavallino Treporti, sia per CT SERVIZI che per 13 campeggi privati. Fornendo tale servizio è stato rilevato, a seguito di diverse osservazioni da parte dei committenti, il problema della mancanza di un'area nel litorale per la gestione del rifiuto spiaggiato proveniente dall'arenile nei casi di emergenza, al fine di poter liberare subito la spiaggia nei periodi di alta stagione, garantendo un servizio di sicurezza e pulizia ai cittadini ed ai turisti del Comune di Cavallino Treporti.

**7.** La necessità di installare un impianto antincendio per garantire una maggiore sicurezza dei luoghi di lavoro e garantire la sicurezza nei confronti degli insediamenti limitrofi.

**8.** Visti gli investimenti affrontati da Verde Ambiente per acquistare macchinari ed attrezzature al fine di soddisfare le richieste degli enti e dei clienti, l'azienda manifesta la giusta la necessità di costruire un immobile per poterli parcheggiare al sicuro.



9. Verde Ambiente si rende disponibile per diventare un punto di riferimento per i servizi ambientali nel Comune di Cavallino, continuando a potenziare il proprio know-how in tutti i settori in cui opera. La riqualificazione delle sedi permetterà di incrementare e migliorare le potenzialità dell'azienda, garantendo un servizio migliore, oltre che il lavoro a 40 collaboratori, ed in futuro anche ad altri concittadini.

- Individuazione degli ambiti:

L'area oggetto di P.U. sarà suddivisa nei seguenti ambiti:

1. Standard a verde
2. Standard a parcheggio
3. Area di lavoro
4. Area per posizionamento mezzi pubblicitari

1. Lo standard a verde è previsto in due fasce localizzate lungo gli angoli nord-est e sud-ovest dell'area in oggetto, di rispettiva superficie 483 mq e 1.103 mq, per un totale di 1.586 mq (maggiore dei 1.025 mq prescritti dalla Scheda Normativa).

2. Lo standard a parcheggio è previsto, invece, immediatamente a ridosso dello standard a verde, in due diverse zone, di rispettiva superficie 171 mq, e 901 mq, per un totale di 1.072 mq (maggiore dei 1.025 mq prescritti dalla Scheda Normativa).

3. L'area di lavoro sarà quindi racchiusa dalle aree a standard sopra descritte, e sarà accessibile dall'ingresso che sarà individuato a nord-ovest. A quest'ultimo si potrà accedere attraverso una nuova viabilità da realizzare internamente alla medesima proprietà, passando per la zona agricola, in modo da poter utilizzare l'accesso esistente su via Fausta. Viene inoltre individuato un ulteriore accesso, di servizio ma anche da utilizzare in caso di eventuali emergenze, sul lato sud dell'area, verso l'area agricola di proprietà.



4. L'area per il posizionamento dei mezzi pubblicitari e informativi viene individuata esternamente all'area oggetto di P.U., ma in prossimità dell'accesso, all'interno della proprietà di Verde Ambiente, in modo che sia visibile dalla strada.

- Descrizione del progetto:

Entrando di più nel dettaglio, il progetto propone di allargare l'accesso esistente da via Fausta, che attualmente misura poco più di 6 m, fino alla larghezza di 8 m, in modo da agevolare l'ingresso dei mezzi; l'ampliamento dell'accesso avverrà allargando il tombinamento esistente, realizzandone i fianchi in calcestruzzo a vista, ed asfaltando la piazzola antistante. Al fine di distinguere in modo definito l'ingresso del nuovo impianto di compostaggio dalla restante parte di proprietà, il cancello esistente sarà arretrato verso l'interno, e sarà realizzato un nuovo cancello di lunghezza 7 m circa, per l'accesso all'area a est, che avverrà attraverso una nuova strada asfaltata di larghezza 10 m circa.

Il nuovo impianto di compostaggio è stato studiato prevedendo al centro l'ampia zona di maturazione e nella zona immediatamente circostante le diverse aree di lavoro e stoccaggio, con interposto lo spazio adeguato al passaggio dei mezzi, che potranno effettuare l'intero percorso in modo circolare. Tra le aree di lavoro e stoccaggio e il confine dell'area, come già descritto nel paragrafo precedente, saranno collocati gli standard a verde e a parcheggio. Tutta l'area relativa al nuovo impianto di compostaggio, compresa la nuova strada di accesso, saranno delimitati da una siepe di mascheramento di essenze autoctone.

Il Piano degli Interventi, in particolare la Scheda Normativa, consente anche una parte di superficie per l'edificazione non residenziale (lf 0,075 mq/mq), che il Progetto Unitario colloca nella zona nord-ovest dell'area, in prossimità dell'accesso, al di fuori delle fasce di rispetto. All'interno di



quest'area, che misura superficie 625 mq, potrà essere realizzato un fabbricato adibito a uffici e servizi di superficie coperta massima 300 mq.

A nord dell'area destinata ad eventuale edificazione, praticamente in corrispondenza dell'ingresso, sarà collocata la nuova pesa, in modo che i mezzi che portano il materiale possano essere verificati all'atto di accesso o subito prima dell'uscita, mentre a sud rimarrà lo spazio, individuato in circa 400 mq, per il deposito dei cassoni.

Procedendo verso sud si prevede un'area di circa 250 mq adibita alle vasche per il trattamento delle acque derivanti dalle lavorazioni, ove saranno realizzati vani tecnici fuori terra<sup>1</sup> quali locale pompe per le lavorazioni e locale pompe antincendio (v. anche relazione idraulica Ing. Vanin – Sav Engineering).

A sud della zona di maturazione saranno previste un'area di circa 450 mq per il compost maturo vagliato e, nell'angolo sud-est, un'area di circa 400 mq per la messa in riserva del materiale (R13), protetta da pareti mobili prefabbricate in calcestruzzo alte fino a 4 m.

A ridosso del lato est, a 8m dal confine, la serra esistente sarà sostituita da un capannone per il deposito dei mezzi della ditta. Tale costruzione, individuata nel presente Piano Unitario con 610 mq di superficie coperta realizzabile, non contrasterà con la fascia di rispetto del depuratore, in quanto l'art. 14 co. 2 delle N.T.O. del P.I. stabilisce che «All'interno della suddetta fascia di rispetto è consentita unicamente la realizzazione di costruzioni pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti, di altre destinazioni pubbliche e di pubblica utilità e di aree a verde e a parcheggio».

L'angolo nord-est dell'impianto sarà delimitato da pareti mobili prefabbricate in calcestruzzo alte fino a 4 m e vi saranno collocate l'area stoccaggio del compost fuori specifica per 450 mq, l'area per il compost

---

<sup>1</sup> Vani tecnici di cui alla definizione n. 31 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio



Renzo Ballarin Via degli Armeni, 7/A  
Studio di Architettura 30013 Ca' Savio - Ve  
Tel 041/658227 Fax 041/5309791  
e-mail: info@architettoballarin.it



raffinato MPS per 750 mq e l'area per lo stoccaggio del prodotto finito per 375 mq.

Per esigenze lavorative, e nel rispetto della normativa specifica per questo tipo di impianto, oltre all'area coperta da eventuali edifici e la strada di accesso asfaltata, tutta la zona relativa alla lavorazione dovrà essere impermeabilizzata, salvo, ovviamente, la parte dedicata allo standard a verde. Per questo motivo è stato predisposto uno specifico studio relativo all'invarianza idraulica, per il quale il Consorzio di Bonifica Orientale ha rilasciato il proprio parere tecnico favorevole, che si allega all'istanza.



## **ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

- Previsione degli effetti dal punto di vista paesaggistico

Si ritiene che l'attuazione del Progetto Unitario non provochi effetti negativi dal punto di vista paesaggistico sul contesto, in quanto:

- All'interno del citato contesto paesaggistico sono compresi anche il vicino depuratore comunale (confinante a est), il centro comunale di raccolta rifiuti (ecocentro), e il ricovero temporaneo comunale per cani, poiché la zona è infatti destinata urbanisticamente ad "Aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico generale",

- È già presente un folto mascheramento dell'area costituito da alte siepi sempreverdi (descritto nel paragrafo "Contesto paesaggistico"), il quale sarà ulteriormente integrato nell'attuazione del progetto.

- Opere di mitigazione

Le opere di mitigazione sono costituite dal verde, esistente e di progetto, che maschererà l'intero impianto.

Il Progettista,

Arch. Renzo Ballarin

