COMUNE DI ZUGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA

P.d.L. "Eredi Tescari"

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata
Zugliano Centro - via San Bernardino

PROPRIETA':

Sig. ra Bortoloso Maria Maddalena

Sig. ra Tescari Nadia

Sig. Tescari Andrea

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
e
PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

1 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

1.1 PREMESSA

Il presente Piano di Lottizzazione prevede l'urbanizzazione di un'area residenziale centrale, posta in via San Bernardino a Zugliano, nelle immediate vicinanze delle Scuole primarie e secondarie situate nel capoluogo.

Si tratta di un'area soggetta ad accordo ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004, la cui estensione è di mq 4.503,00 complessivi. Di questi mq 2.585,00 sono destinati agli insediamenti abitativi (PdL), mentre i rimanenti mq 1.918,00 saranno ceduti al Comune di Zugliano, secondo l'accordo n°3 inserito nel P.I. vigente, come area per la realizzazione di servizi.

1.2 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Il quadro di riferimento urbanistico per il presente studio di "Compatibilità" ambientale, è stato preso in esame allo scopo di verificare la coerenza del progetto, oltre che con la normativa generale e specifica, anche con gli strumenti di pianificazione regionali e locali.

Pianificazione Territoriale

La pianificazione territoriale consta essenzialmente dei seguenti livelli:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) della Regione Veneto
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) denominato "Terre di Pedemontana Vicentina"
- Piano degli Interventi (PI) del Comune di Zugliano

- Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Zugliano

La presente proposta progettuale di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) risulta compatibile con tutti questi strumenti urbanistici.

1.3 QUADRO PROGETTUALE DI INTERVENTO

Motivazioni tecnico-economiche del progetto

Lo scopo del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata è quello di realizzare una zona residenziale di mq 2.585,00 situata in Via San Bernardino, nel capoluogo del Comune di Zugliano, nelle immediate vicinanze delle Scuole Primarie e Secondarie.

Caratteristiche morfologiche della zona

La zona immediatamente circostante a quella interessata dall'intervento, è formata per lo più da lotti edificati, costituenti la prima espansione residenziale dei nuclei storici originari del paese, in direzione ovest. Si tratta di case singole o piccoli interventi edilizi in "condominio" con non più di tre piani fuori terra.

Valutazioni geotecniche

Come si può osservare più dettagliatamente nella relazione geologico-tecnica allegata, sono state realizzate nell'area in questione più prove penetrometriche significative, anche mediante sondaggi di escavazione profonda.

Descrizione dell'intervento

Come si evince dalle planimetrie di progetto allegate, l'area in oggetto presenta le seguenti destinazioni:

- Zona residenziale
- Zona per parcheggi pubblici di progetto
- Zona a verde pubblico attrezzato

Il presente progetto prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primarie a servizio dell'area: parcheggi su via San Bernardino, verde pubblico a ridosso della fascia di terreno da cedere al comune, allacciamenti alla linea acquedotto esistente di via San Bernardino, allacciamento alla rete gas, allacciamento alla rete Enel con derivazione dal punto di fornitura corrispondente con il "palo Enel" presente, allacciamento alla rete di telefonia, collegamento al pozzetto di strada n°219 per le fognature delle acque reflue, installazione dei lampioni mancanti lungo il lato est di via San Bernardino sui plinti già predisposti in precedenza, secondo il "progetto Tescari".

Viabilità

Il progetto urbanistico non prevede la creazione di nuove strade, essendo che i nuovi lotti sono già situati lungo la strada pubblica di via San Bernardino.

Dati complessivi dell'intervento

DESTINAZIONI DELLE AREE	DATI DA P.I.	SUP. COLLOCATA
Superficie territoriale reale ri-perimetrata		2.536,00
Superficie territoriale perimetrata dal P.I.	2.585,00	
Abitanti insediabili (2.536,00/150 mc/ab)	20,28	
Parcheggio pubblico (8,00 mq/ab)	162,24	170,00
Verde pubblico attrezzato (5,00 mq/ab)	101,40	102,00
Superficie fondiaria delle aree edificabili :		
1- fascia contigua a casa Tescari		434,00
2- lotto edificabile		1.094,00
3- lotto edificabile		<u>736,00</u>
		Tot. 2.264,00

Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione

L'intervento, di esigua entità, sarà articolato in un'unica fase che prevede l'urbanizzazione contemporanea dei due nuovi lotti lungo via San Bernardino.

L'inizio dei lavori sarà dato non appena concluso l'iter approvativo del presente piano, ovvero presumibilmente nel mese di agosto 2012.

La durata dei lavori viene stimata in circa 20 giorni lavorativi, anche se non continuativi; pertanto nel giro di un paio di mesi le opere dovranno essere concluse e collaudate. Al termine del collaudo potranno essere costruiti gli edifici, a seguito dei relativi Permessi di Costruire.

1.4 QUADRO DELLE INTERFERENZE AMBIENTALI E DEI POTENZIALI EFFETTI

Dopo aver verificato l'idoneità del sito a ricevere l'opera in progetto, si sono valutate le possibili interferenze tra l'intervento ed ogni singola componente ambientale considerata.

Le categorie ambientali coinvolte nel sistema della realizzazione e dell'esercizio del progetto PUA sono state individuate in:

- Acque: superficiali e sotterranee, per il rischio di inquinamento da scarichi
- Flora e fauna: per i rischi di impatto sulle specie presenti nel sito e nel territorio
- Aria: per i rischi di emissione di polveri e di aeriformi pericolosi o maleodoranti
- Livello sonoro: per i rischi per gli operatori e i residenti nell'area circostante
- Paesaggio e utilizzo del suolo: per il danno che potrà subire il paesaggio
- Viabilità: per i possibili aumenti di traffico sulla viabilità adiacente all'area
- Salute: con riferimento alla popolazione residente nelle immediate vicinanze.

La valutazione possibile è prevalentemente quella relativa alla fase di cantiere, dalla quale si evince che gli impatti ambientali di un certo valore risultano essere dovuti soprattutto alla movimentazione degli automezzi pesanti durante le opere di urbanizzazione. Comunque, trattandosi di un intervento di esigua entità, gli impatti sulle categorie ambientali sopra citate risultano decisamente di scarsa rilevanza.

Grazie alla realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale, sotto indicate, tali impatti potranno inoltre essere ulteriormente ridotti, per cui si ritiene non sussistano controindicazioni per la realizzazione dell'opera in progetto.

FASE DI CANTIERE e FASE DI ESERCIZIO

Si sono individuate due fasi distinte, la fase di cantiere - ovvero degli impatti generati durante il periodo di realizzazione delle opere di urbanizzazione – e la fase di esercizio, coincidente con le normali attività che si svolgeranno, una volta conclusa la trasformazione delle aree.

Fase di cantiere: interventi di mitigazione in favore della componente acque

Onde evitare l'inquinamento della falda sottostante, dovuto a perdite accidentali di materiali liquidi e solidi inquinanti, dovrà essere predisposta una procedura per effettuare la pulizia di eventuali spargimenti accidentali di sostanze inquinanti sul suolo e, se necessario, una pronta bonifica.

Fase di esercizio: linea acque bianche

Le linee interne delle acque bianche meteoriche dei singoli lotti dovrà prevedere la possibilità di stoccaggio delle stesse, per il successivo riuso a fini irrigui; il dimensionamento delle vasche di recupero dovrà essere presentato con il progetto esecutivo delle costruzioni. In tal modo si potrà far fronte ad un eventuale "scarso" assorbimento dei terreni, nel caso di piogge a carattere eccezionale.

L'area destinata a verde pubblico invece potrà essere invasa dalle acque che verranno smaltite lentamente nei tempi successivi.

Fase di esercizio: linea acque nere

Al fine di sopperire alle esigenze dei nuovi edifici è prevista la formazione di una nuova linea su via San Bernardino, collegata al collettore principale presente al bivio a nord (pozzetto n° 219 dell'AVS), che conduce al bacino di depurazione.

Fase di cantiere: componente vegetazione, fauna ed ecosistemi

La componente vegetazione subirà necessariamente una piccola trasformazione, ma per lo più in fase di costruzione degli edifici sui nuovi lotti; l'attuale flora, costituita da alberi da frutto (ciliegi) dovrà essere pertanto ricollocata. A tal fine si prevede anche di utilizzare la stessa specie di alberi anche per la costituenda area a verde pubblico.

Fase di cantiere: interventi di mitigazione della componente aria

Per ridurre le polveri si dovrà provvedere, quando necessario, alla bagnatura delle zone di lavoro e di transito. Altre misure di mitigazione sono la copertura con teli degli automezzi che trasportano materiale polverulento. Dovranno altresì essere adottate tutte le buone pratiche di conduzione di un cantiere, in modo da ridurre al minimo la polverosità.

Fase di esercizio: interventi di mitigazione in favore del paesaggio

L'architettura dei vari insediamenti nell'area interessata dal presente progetto sarà studiata in modo da rendere gradevole la vista delle costruzioni, se necessario anche mediante possibili alberature al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico complessivo dell'intervento.

Fase di cantiere: interventi di mitigazione in favore della componente suolo e sottosuolo

Possibili fonti di inquinamento dovute alla presenza di scarichi civili e di rifiuti prodotti in fase di costruzione dell'insediamento potranno essere eliminate predisponendo servizi igienici di tipo mobile con vasca incorporata (periodicamente svuotati) e stoccando i rifiuti in appositi cassoni al fine di evitare il dilavamento meteorico degli stessi.

Fase di cantiere: viabilità

Non viene prevista una particolare programmazione del flusso degli automezzi da e per il cantiere, in quanto il percorso dei mezzi pesanti è obbligato; dovranno necessariamente provenire da via San Bernardino, utilizzando l'innesto con via Procchie, lungo la strada di collegamento tra Zugliano e Lugo di Vicenza.

Saranno comunque posizionate adeguate segnalazioni di cantiere, ed eventuali sistemi di riduzione della velocità degli automezzi nell'ultimo tratto (a "cul de sac") interessato dai lavori.

Fase di esercizio: viabilità

L'insediamento urbanistico potrà portare ad un aumento molto limitato del traffico veicolare; dei 21 abitanti teorici previsti, infatti, ne verranno effettivamente insediati meno della metà. Verranno tuttavia creati 13 nuovi posti auto, che miglioreranno la situazione attuale, anche per gli abitanti già insediati.

Fase di cantiere: salute

Durante le fasi di lavoro dovrà essere attuato quanto previsto nel Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) al fine evitare le interferenze tra il cantiere e le persone/aree circostanti.

1.5 CONCLUSIONI SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Alla luce di quanto analizzato si ritiene di poter affermare che il progetto proposto non interferisce negativamente con gli strumenti di pianificazione e con le prospettive dell'Amministrazione Comunale; si può infatti affermare che l'intervento si inserisce positivamente nella pianificazione urbanistica del paese, completandone con coerenza una parte del tessuto insediativo.

Va infatti evidenziato che:

- l'intervento non crea interferenze negative né con la pianificazione regionale, provinciale, territoriale, di settore, né con la prevista pianificazione locale;
- le infrastrutture esistenti e la viabilità esistente risultano compatibili con la previsione della nuova area residenziale;

Relativamente alla tipologia dei possibili impatti, possiamo evidenziare che:

- a) l'impatto sulla componente aria, derivante dalle opere di urbanizzazione previste, risulta irrilevante sia in fase di cantiere che in fase di esercizio;
- b) l'impatto sulla componente suolo risulta anch'esso irrilevante, dato che tutte le opere coinvolgono solo il soprassuolo con allontanamento degli eventuali detriti;
- c) l'impatto sulla componente acqua, risulta molto basso essendo previsto all'interno di ogni lotto la raccolta delle acque meteoriche, ai fini del loro riutilizzo a fini irrigui; per quanto riguarda le acque nere si prevede il loro conferimento e successivo trattamento nel depuratore consorziale;
- d) l'impatto sulla componente flora e fauna risulta neutro in quanto l'area coinvolta non possiede particolari elementi minacciati di estinzione e la vegetazione sarà ripristinata;

e) l'impatto sulla componente salute si può considerare favorevole essendo che polveri, odori, rumori valutati con le previsioni insediative, sono del tutto compatibili con la presenza degli abitanti vicini;

f) l'impatto sulla componente viabilità come già relazionato, risulta basso e comunque tale da non recare particolari disturbi sia per l'entità che per l'esistenza di una sufficiente viabilità di accesso.

g) l'impatto sulla componente paesaggistica, che dipenderà in particolare dal carattere architettonico delle nuove costruzioni, si ritiene compatibile essendo noti tutti i parametri edificatori ed in particolare le altezze massime che risultano addirittura inferiori a quelle delle vicine aree residenziali già edificate.

Concludendo si può affermare che l'intervento di urbanizzazione previsto risulta pienamente compatibile in riferimento al quadro ambientale esistente e futuro dell'ambito d'intervento.

2 PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

2.1 PREMESSA

Coerentemente con gli obiettivi di incentivazione alla realizzazione di opere con contenuti di risparmio energetico e sostenibilità ambientale e perseguendo il principio della qualità architettonica il presente "Prontuario" indica le misure che saranno attuate per consentire di realizzare interventi a basso impatto ambientale.

Si rimanda anche al TITOLO VII – TUTELA AMBIENTALE delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi del Comune di Zugliano, per quanto qui non espressamente esposto.

2.2 VIABILITA' DI ACCESSO AI LOTTI

Limitare al minimo le interferenze tra viabilità veicolare e pedonale, in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni.

Distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) con lo scopo di evidenziare le diverse funzioni, privilegiando pavimentazioni drenanti per le aree di sosta private.

Privilegiare gli accessi carrai lungo via San Bernardino concentrati in unico punto.

2.3 NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO

Realizzare il parcheggio pubblico lungo via San Bernardino di profondità minima pari a m 5,00 netti, in modo da impedire l'invasione della sede stradale.

Adottare soluzioni prive di "barriere architettoniche" tra la zona di stallo e la strada e indicare le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

Utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione, preferibilmente drenanti.

2.4 SPAZI APERTI PRIVATI ED ATTREZZATURE

Adottare misure che permettono la riduzione delle temperature superficiali, migliorando il comfort esterno e la sicurezza degli utenti. Nella sistemazione degli spazi esterni si dovrà privilegiare l'inserimento di piante di specie autoctone che ben si adattino al clima e all'ecosistema esistente.

Le alberature devono essere scelte e disposte in modo da caratterizzare l'ambiente posizionando le zone d'ombra in luoghi significativi, nel rispetto delle distanze minime dettate dal codice civile.

La specie arborea deve essere adeguata in funzione dell'orientamento e dell'utilizzo dell'area, della velocità di accrescimento, del colore del fogliame e dei fiori, delle mutazioni stagionali e delle esigenze di manutenzione.

2.5 USO RAZIONALE DEL SUOLO

Nelle trasformazioni previste saranno ridotti al minimo i movimenti terra. Si dovranno inoltre privilegiare le soluzioni che razionalizzeranno l'uso del suolo, ad esempio creando rampe scivolo comuni per l'accesso ai piani interrati degli edifici.

2.6 OPERE DI MITIGAZIONE SULLE ACQUE METEORICHE

Richiamate le determinazioni della relazione sulla compatibilità idrogeologica dell'intervento, si prediligeranno le seguenti opere:

- realizzazione di condotte per le acque meteoriche eventualmente sovradimensionate in grado di fungere da ulteriore cassa di accumulo nel caso di piogge eccezionali;

- realizzazione di parcheggi privati o percorsi pedonali all'interno dei lotti, con pavimentazioni drenanti in modo da trattenere il deflusso delle acque;
- realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche, con vasche di accumulo a tenuta, dimensionate a seconda del giardino di pertinenza del lotto, in modo da poter essere riutilizzate a fini irrigui;
- sopra elevazione del piano di imposta dei fabbricati quantomeno al di sopra del piano stradale.

2.7 INQUINAMENTO LUMINOSO

Saranno adottate misure atte a diminuire l'impatto luminoso così come previsto dalla Legge della Regione Veneto n. 17 del 7 agosto 2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici". A tal fine ci si dovrà avvalere di prodotti volti all'abbattimento dell'inquinamento luminoso ed al risparmio energetico.

2.8 INQUINAMENTO DA GAS RADON

Tutti i nuovi edifici dovranno seguire le disposizioni previste dalla vigente normativa per quanto attiene al livello di riferimento di radon. A tal fine la documentazione per l'autorizzazione ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di fabbricati esistenti, dovrà essere corredata da una relazione tecnica che descriva gli interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di gas radon proveniente dal sottosuolo. Per prevenire l'ingresso di radon e rispettare i valori raccomandati sarà necessario che i locali con pareti e pavimento contro terra risultino isolati dal terreno mediante un vespaio ventilato naturalmente, o con aerazione forzata, comunicante

direttamente con l'esterno. Dovranno inoltre essere correttamente sigillate le possibili vie di penetrazione verticale in corrispondenza di intercapedini, scarichi, passaggio tubazioni; è sempre utile prevedere una guaina impermeabile al radon, da collocare in corrispondenza di pavimenti e pareti contro terra.

2.9 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Relativamente alle opere che comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa che alta frequenza, queste si dovranno collocare in modo da non comportare alcun inquinamento da elettrosmog e comunque dovranno essere rispettate tutte le norme e le istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi ad esso preposti per la sorveglianza ambientale e sanitaria.

Il progettista