

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "IL GELSO"
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Comune di ZUGLIANO	
20 APR. 2012	
4712	
PROT. N.	
CAT.	CL FASC.
SETTORE URBANISTICA - COMMERCIO - ED. PRIVATA	

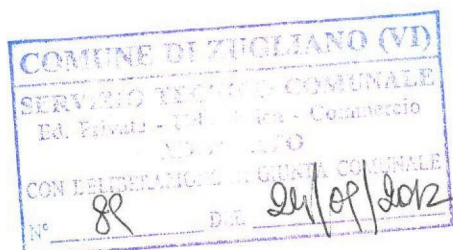
DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E DEL CONTESTO

Il Piano di Lottizzazione in oggetto, interessa un'area di circa 1162 mq. ubicata in Comune di Zugliano frazione di Centrale a ridosso del Comune di Thiene (zona piscine comunali)

Zugliano appartiene alla provincia di Vicenza e dista circa 25 chilometri da Vicenza, capoluogo della omonima provincia, conta 6.753 abitanti (01/01/2011 - ISTAT) (Zuglianesi) e ha una superficie di 13,8 chilometri quadrati per una densità abitativa di 446,81 abitanti per chilometro quadrato.

Cenni geografici: Il territorio del comune risulta compreso tra i 120 e i 347 metri sul livello del mare, l'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 227 metri. E' facilmente raggiungibile : Per Autostrada: autostrada A31 Valdastico, uscita Dueville o Thiene-Schio altre strade principali: da Trento, da Bassano del Grappa, da Vicenza; in Treno: linea ferroviaria Regionale Vicenza-Schio gli aeroporti civili più vicini sono quelli di Venezia (Marco Polo) e Verona Villafranca (Catullo)

Confini: Confina con i Comuni di Thiene, Sarcedo, Fara Vicentino, Carrè, Lugo Vicentino e Zanè



COMUNE DI ZUGLIANO
Provincia di Vicenza
**SETTORE PIANIFICAZIONE DEL
TERRITORIO/EDILIZIA
PRIVATA/ ATTIVITA'
ECONOMICHE**
**ELABORATO ALLEGATO AL
PERMESSO DI COSTRUIRE**
N. PC005/2013 DEL 28/01/2013
Cod. Pratica 2012/023
La Responsabile del Settore
Dott.ssa Ketty Pozzan



Figure 1 -2 localizzazione territoriale del Comune di Zugliano

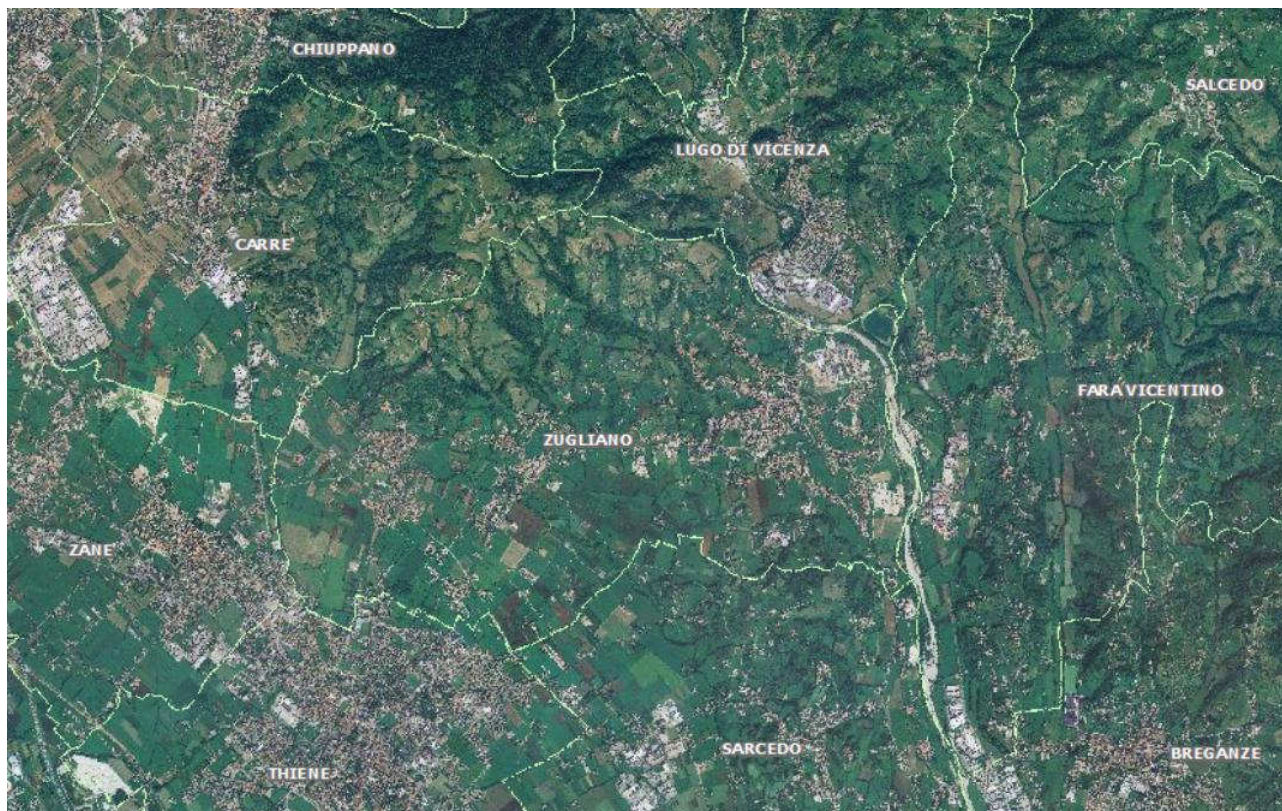
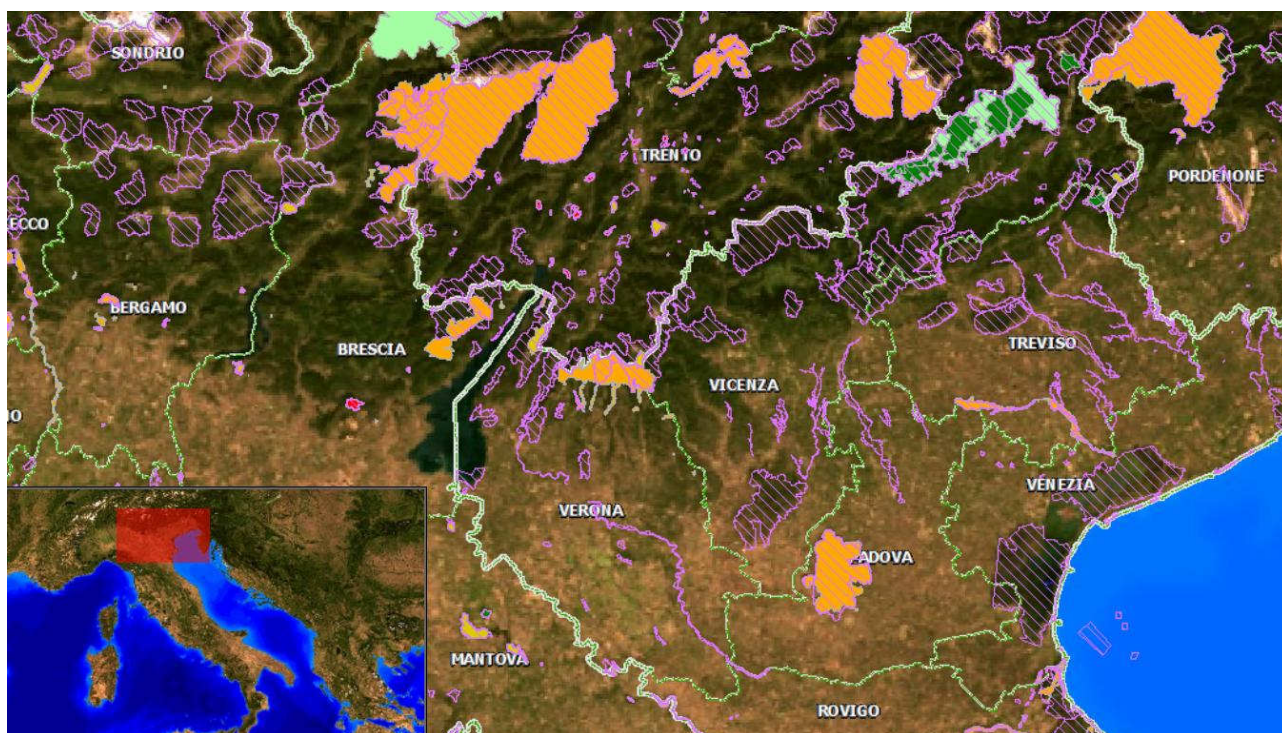
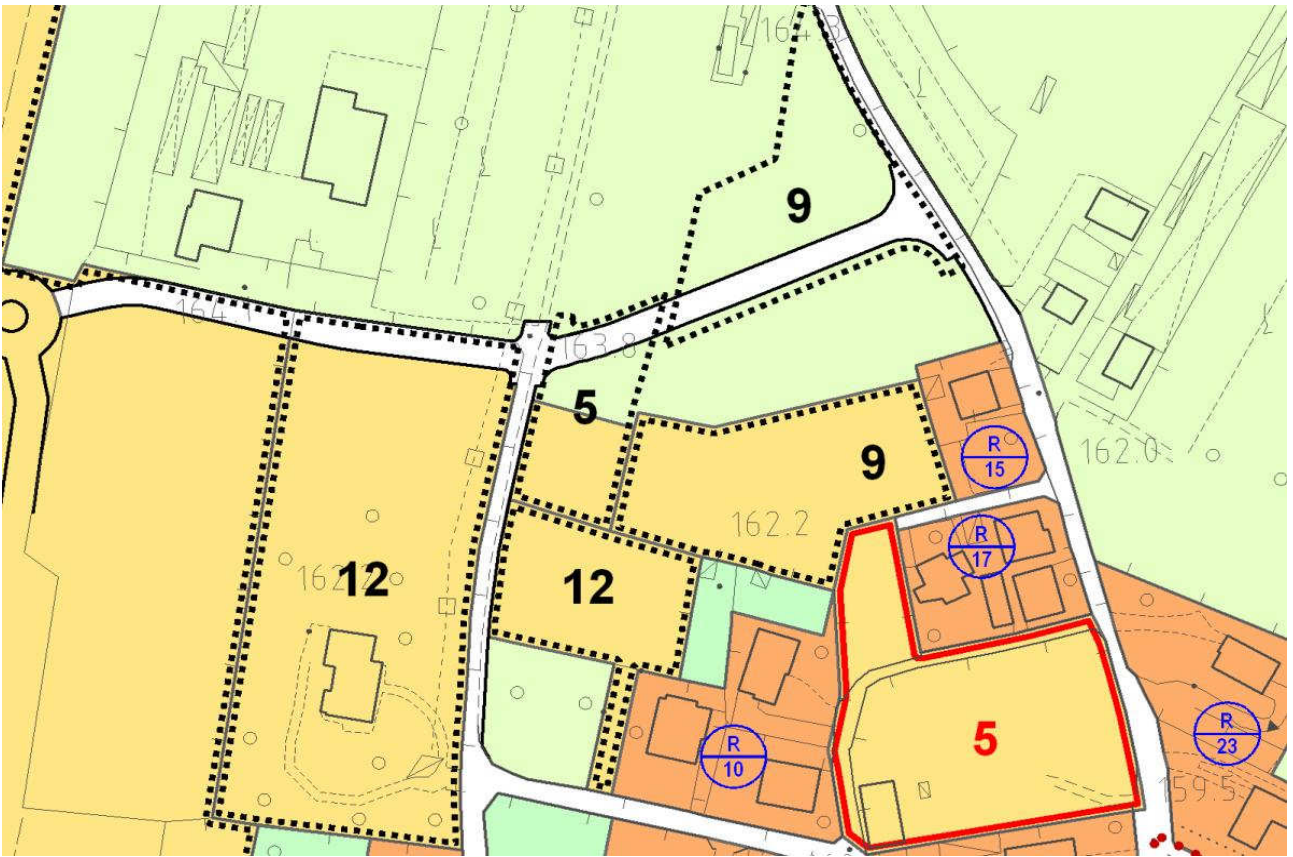


Figure 3 - 4 - Area oggetto dell'intervento



L'area del piano di lottizzazione nell'attuale PI è evidenziata con le "Zone residenziali soggette ad accordo ai sensi dell'art 6 L.R 11/2004- accordo n. 5" e catastalmente individuata al CT del comune di Zugliano foglio 16 mappali 575 – 577

L'orografia dell'area si sviluppa secondo la direttrice sud-nord con pendenze medie

del 2% in andamento con la strada posta ad ovest del terreno, si tratta di un area pressochè pianeggiante posta a circa 163 m. s.l.m.m.

Il lotto confina a nord con terreno di proprietà del Comune su cui verrà realizzata la strada di accesso provvisoria e la "bretella di collegamento", ad est e sud con area soggetta a SUA e ad ovest con strada privata.

L'area si raggiungerà tramite la bretella di collegamento prevista dal Comune di Zugliano e posta a nord del lotto stesso, bretella che permetterà di immettersi nella strada comunale Via Ca Nova che collega il centro della frazione di Centrale con il limitrofo Comune di Thiene.

Le opere di urbanizzazione previste e gli indici sono:

strada provvisoria di accesso mq. 120circa

parcheggi ed area di manovra mq.146 Circa

marciapiedi mq. 51,75 circa

area a verde mq. 38 circa

superficie del lotto edificabile mq.1008 Circa

Volume edificabile Mq circa

Si prevede che l'insediamento sarà composto da n. 1 edificio unifamiliare ubicato all'interno del lotto.

La zona non è ancora servita dall'acquedotto e dalla rete fognaria comunali, per le quali si attende la realizzazione da parte del Comune della "bretella di collegamento" posta a nord dell'area in oggetto. La realizzazione delle reti tecnologiche sarà realizzata con la nuova strada.

Come riportato nella tavola n. 8 del P.I. del Comune di Zugliano, 3A variante

Valutazione di Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE

Piano degli interventi n.3 - variante - adottato con delibera di C.C n. 66 del 16.11.2010

Elaborato adeguato alla delibera di C.C. n. 20 del 4 aprile 2011

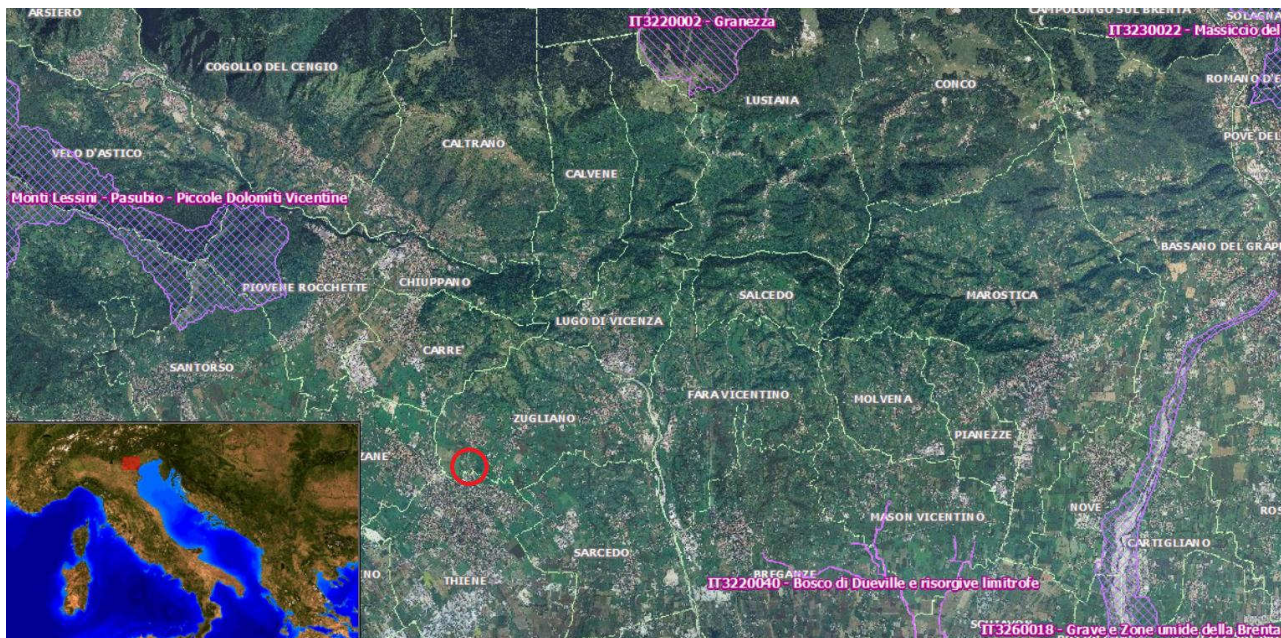
Si legge quanto segue in merito all'area ed alla strada di progetto posta a nord del lotto:

"Il primo progetto della viabilità di connessione tra Via Cà Nova e il piano Rozzola prevede la realizzazione di una strada di lunghezza di circa 300 metri e larghezza di mt 9.50. Tale viabilità si colloca a ridosso di zone residenziali e di ambiti soggetti a SUA, pertanto zone che potremo definire come "consolidate"."

Ed ancora, in riferimento al PI

"Esito della procedura di screening

L'analisi condotta ha verificato che l'attuazione del PI e in particolar modo delle scelte strategiche che permettono il raggiungimento degli obiettivi, non avranno incidenze significative negative su SIC o ZPS Granezza 3220002 o Bosco di Dueville e Risorgive limitrofe 3220040. "



A maggior ragione date le esigue dimensioni dell'area oggetto di SUA si può ritenere che la trasformazione di tale porzione di territorio non avrà effetti ambientali negativi rilevabili, fermo restando le indicazioni a seguito riportate che dovranno essere seguite in fase di progetto ed esecuzione delle opere.

INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Attualmente l'area oggetto di intervento è coltivata a prato stabile, priva di alberature di pregio, ad eccezione di un "gelso" in dialetto *moraro* che, compatibilmente con i lavori e la sistemazione del terreno, si auspica venga mantenuto.

Il presente elaborato intende dare delle linee guida per la realizzazione di una urbanizzazione che riesca ad inserirsi nel miglior modo possibile nell'ambiente esistente. La Mitigazione Ambientale equivale a minimizzare l'impatto delle nuove opere con l'ambiente esistente e nel contempo favorire la conservazione delle energie impiegate.

Nel redigere i singoli progetti edilizi, particolare cura ed attenzione, dovrà essere posta nella composizione volumetrica degli edifici, nella scelta dei dettagli e particolari costruttivi nonché dei materiali, rifacendosi ai concetti generali di semplicità ed armonia della costruzione. Gli alloggi devono poter beneficiare di soleggiamento per la disposizione dei

locali interni degli alloggi vanno privilegiati gli ambienti diurni (soggiorno ,...) nel soleggiamento e negli apporti naturali di luce e calore; i fabbricati dovranno pertanto essere disposti in modo che tutti gli alloggi possano beneficiare di sufficiente soleggiamento; in particolare eventuali alloggi mono affaccio esposti a Nord devono avere l'angolo tra la linea di affaccio e la direttrice Est Ovest non inferiore a 30°. La realizzazione di alloggi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri dimensionali e dei requisiti indicati nel DM 05/07/75.

Le strutture edilizie che delimitano locali abitabili devono garantire adeguate prestazioni termo-igrometriche, proteggendo i ponti termici ed evitando surriscaldamenti da soleggiamento estivo, riducendo i fenomeni di umidità, in modo da consentire condizioni di benessere per gli occupanti e prevenire lo sviluppo di muffe.

Per prevenire l'immissione negli ambienti abitativi di umidità e di gas radon risalente dal sottosuolo, i locali con pavimento e/o pareti contro terra devono essere isolati dal terreno

Le soluzioni strutturali ed i materiali utilizzati per la costruzione dei fabbricati, devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti di vita per quanto concerne i rumori da calpestio, da traffico, da impianti tecnologici installati nel fabbricato e dai rumori provenienti dagli alloggi contigui, da spazi destinati a servizi comuni od utilizzati a scopo

commerciale, come previsto dall'art.8 del DM 5/07/75. A tal proposito si farà riferimento al DPCM 5/12/1997 che fissa i nuovi requisiti di protezione acustica per gli edifici.

Per i cancelli motorizzati si applicano i requisiti di sicurezza della norma UNI EN 12453.

Nella realizzazione del fabbricato sono da privilegiare tutti gli accorgimenti volti al contenimento energetico sia in fase di costruzione che in fase di conduzione.

Pertanto si prediligono forme architettoniche semplici che possono trovarsi sia nella casa tradizionale con tetto a falde inclinate che in forme architettoniche contemporanee con tetto piano.

I manti di copertura degli edifici devono garantire la tenuta all'acqua, il corretto

L'isolamento termoacustico verso la volta celeste, e devono, con espedienti di forma materiale o colorazione, prevenire il surriscaldamento estivo. Sono ammessi ed auspicati gli impianti tecnologici di captazione di energia solare.

I pannelli fotovoltaici ed i pannelli solari devono essere posti in opera secondo le modalità ed i quantitativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, in ogni caso la collocazione dei pannelli solari e fotovoltaici deve diventare parte integrante della composizione architettonica dell'edificio, rispettandone i criteri di simmetria o asimmetria delle facciate. Sono auspicabili anche soluzioni sostitutive mediante l'impiego di fonti di energia rinnovabile alternativa al fotovoltaico e l'adozione di misure di risparmio energetico dell'edificio e/o dei relativi impianti, tali da minimizzare il fabbisogno energetico complessivo dell'edificio.

Terreno permeabile

Si avrà cura di limitare l'impermeabilizzazione del suolo (cemento e asfalto).

Un suolo permeabile permette infatti la captazione diffusa delle acque meteoriche, favorendo la prevenzione di allagamenti e inondazioni.

Scelta e posizionamento delle essenze

Si preferirà l'uso di essenze autoctone e adatte alla situazione climatico-ambientale in cui si inserisce l'intervento.

Le essenze autoctone infatti si inseriscono meglio nel paesaggio, sono più resistenti alle avversità climatiche e più accette alla fauna locale.

Il posizionamento rispetta gli esemplari già esistenti e mira a completare la configurazione dell'esistente.

Le acque meteoriche saranno canalizzate al fine di permettere un eventuale recupero delle stesse o una dispersione nel sottosuolo.

I camini devono essere integrati in modo armonico nell'edificio e devono essere muniti di saracinesca di chiusura al fine di limitare le dispersioni termiche nei periodi di non utilizzo.

Le forature dovranno apportare luce e calore negli ambienti interni nei mesi invernali mentre nel periodo estivo dovranno essere opportunamente ombreggiate con sistemi fissi o mobili. Le chiusure apribili o assimilabili dovranno avere una prestazione energetica minima di $U_w=1,8(W/m^2K)$.

L'esposizione dell'edificio dovrà privilegiare per quanto possibile il lato posto a sud e su questo lato dovranno essere preferibilmente posti i locali abitabili. Il rapporto aero—illuminante degli ambienti interni (camera, cucine e soggiorni) non dovrà essere inferiore a $1/8$.

Per i paramenti esterni degli edifici sono ammessi rivestimenti differenti anche con finitura tipo faccia-vista. Sono da privilegiare i materiali e colori chiari al fine di evitare il surriscaldamento estivo, se diversi dovranno essere messe in atto tutte quelle soluzioni tecnico-architettoniche volte ad evitare l'innalzamento della temperatura all'interno degli ambienti.

La colorazione delle facciate esterne degli edifici deve essere realizzata usando dei colori che siano in sintonia con l'aspetto dell'edificio e tutti gli elementi caratterizzanti la facciata, in modo da ottenere un risultato finale perfettamente armonico.

I poggiali dovranno essere realizzati in modo tale da evitare la formazione di ponti termici con gli ambienti interni riscaldati al fine di evitare la formazione di condense e di conseguenza muffe.

Le ringhiere ed i parapetti posti a protezione di zone con pericolo di caduta, devono avere altezza minima di 100 cm., la pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza degli edifici

dovrà essere ingeliva e potrà essere realizzata indifferentemente con materiali naturali quali la pietra o il legno, o con materiali artificiali quali il gres porcellanato, il calcestruzzo prefabbricato o gettato in opera.

Qualsiasi tipo di pavimentazione scelto è necessario risulti essere in perfetta sintonia con l'edificio nel suo complesso.

Sono ammesse le rampe carraie per accedere al piano interrato. Queste devono avere una larghezza minima di ml.- 3,50. Si dovrà contenere il più possibile la pendenza delle rampe carraie (consigliata <15%) per favorire condizioni di sicurezza per biciclette e pedoni, ed in particolare per bambini ed anziani. Il tratto iniziale deve essere piano e avere una profondità di ml. 5,00 in modo da garantire la sosta ad un veicolo.

Le recinzioni delle aree private verso gli spazi pubblici devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate che non possono avere uno zoccolo di altezza media fuori terra superiore ai 50 cm e la loro altezza media totale non può essere superiore, compreso lo zoccolo, a m. 1.80. Per le siepi e per le recinzioni interne al Piano di Lottizzazione si fa riferimento alle norme del C.C.

Per gli accessi carrai e pedonali è ammesso l'utilizzo di materiali diversi, purché risultino in sintonia con quelli utilizzati negli edifici. Le altezze dei cancelli e delle loro spalle o pilastri di sostegno non possono superare Altezza di ml. 1,80. I contattori delle utenze pubbliche (acqua, gas ed energia elettrica) dovranno essere ubicati nelle apposite nicchie collocate all'interno dei singoli lotti ed evidenziate negli elaborati di progetto. Queste nicchie, approvate dagli organi competenti, dovranno essere realizzate in modo da integrarsi perfettamente con le recinzioni degli edifici.

Per la rete di approvvigionamento dell'acqua potabile devono essere impiegati materiali idonei e certificati all'uso.

La rete fognaria dovrà essere quanto più possibile distanziata dalle altre reti di adduzione e scarico al fine di prevenire le situazioni di possibile pericolo di contaminazione.

Le acque meteoriche di strade e piazzali ove non disperse direttamente nel sottosuolo tramite grigliati erbosi dovranno essere canalizzate verso pozzi perdenti dimensionati come da progetto esecutivo secondo la normative vigente.

Al fine di prevenire la proliferazione delle zanzare si propone di adottare soluzioni che consentano di allontanare le acque meteoriche evitando la presenza di ristagni.

L'area destinata a standard in cessione all'amministrazione comunale sarà destinata a parcheggio con pavimentazione in asfalto per la parte di strada adibita ad accesso provvisorio che rimane di proprietà del Comune il fondo verrà mantenuto in ghiaia.

Si avrà cura di limitare l'impermeabilizzazione del suolo (cemento e asfalto), facilitando la dispersione nel terreno delle acque meteoriche e così favorendo la prevenzione di allagamenti e inondazioni.

Le alberature previste dal piano negli spazi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere di medio ed alto fusto (latifoglie: acero campestre pero corvino carpino bianco nocciolo fico noce alloro magnolia meli, peri, carpine, rovere ecc

Le alberature nell'area privata dovranno essere piantumate in modo tale da favorire il soleggiamento invernale e l'ombreggiamento estivo. Sulla aiuola sarà realizzato un manto erboso e verranno posti a dimora cespugli sempreverdi (tipo cotone aster, pittosporum, photinia red robin, nandina, ...) anche con finalità di schermo visivo e acustico Le essenze arboree, le siepi e simili, devono essere collocate e mantenute in modo da non costituire intralcio/pericolo. Si preferirà l'uso di essenze autoctone e adatte alla situazione climatico ambientale in cui si inserisce l'intervento. Le essenze autoctone infatti si inseriscono meglio nel paesaggio, sono più resistenti alle avversità climatiche e più adatte alla fauna locale.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato in modo da prevenire l'inquinamento luminoso, definite come ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste, adeguatamente calibrate nella scelta del tipo di sorgente luminosa e nella collocazione e tipologia dei corpi o apparecchi illuminati. Gli apparecchi illuminanti devono assolvere la funzione di distribuire, diffondere e indirizzare il flusso emesso dalla sorgente luminosa verso la direzione utile, assicurando il miglior rendimento luminoso possibile.

Si dovranno ricercare i migliori standard di rendimento, affidabilità ed economia di esercizio, anche attraverso l'impiego di sorgenti di luce realizzate da diodi luminosi (LED) o a scarica.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ed il Territorio, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, potrà autonomamente, senza possibilità di alcuna rivalsa, accettare delle soluzioni progettuali differenti siano però sempre in armonia con le indicazioni espresse dalle presenti norme.

E' sua competenza concedere eventuali deroghe alla presente normativa di "Piano di Lottizzazione

MITIGAZIONE AMBIENTALE

Orientamento degli edifici

La progettazione di edifici deve essere concepita in un'ottica di risparmio energetico.

Il luogo di costruzione influisce nei consumi energetici dell'edificio: basti pensare alla presenza di alberi o edifici limitrofi che possono fare ombra sull'edificio, oppure all'esposizione continua dell'edificio alle correnti dei venti dominanti.

Lo sfruttamento del sole, di concerto, inteso come fonte di energia e apporto di calore indiretto è un fattore determinante per ridurre i consumi per riscaldamento e illuminazione.

Gli edifici residenziali di nuova edificazione devono essere progettati considerando questi aspetti.

Si danno di seguito alcune elementari indicazioni.

Sul lato dell'edificio rivolto verso sud (sud-est e sud-ovest) dovranno essere concentrate le aperture più grandi per captare più luce e calore durante l'inverno. Le stesse dovranno essere opportunamente schermate d'estate, con alberi a foglia caduca, o con l'utilizzo di brise-soleil orientabili, per mitigare l'incursione termica. Nei locali rivolti a sud dovranno essere concentrati tutti gli spazi dell'abitare quotidiano (cucina, soggiorno, camere), mentre gli spazi serventi (scale, depositi, servizi) dovranno essere posti preferibilmente a nord poiché hanno un'esigenza minore di calore e di illuminazione.

Forma dell'edificio

Forma e involucro dell'edificio sono fattori che contribuiscono notevolmente all'efficienza energetica globale dell'edificio. La dispersione del calore avviene attraverso le superfici di contatto dei vani interni e le pareti esterne dell'edificio. Le dimensioni delle superfici d'involucro disperdente verso l'esterno devono quindi essere ridotte poiché, minore sarà la superficie che racchiude il volume riscaldato, minore sarà lo scambio energetico.

L'involucro dell'edificio deve essere progettato in modo da eliminare le perdite di calore in

inverno e il surriscaldamento d'estate con particolare attenzione ai serramenti che debbono essere isolati con vetri doppi o tripli, all'isolamento termico e acustico, all'eliminazione di ponti termici, alla presenza di elementi che consentano di schermare le superfici vetrate dagli agenti esterni (sole, vento, rumore), alla corretta ventilazione interna. Fattori tutti che determinano il confort abitativo e la qualità dell'abitazione stessa.

Emissioni di Radon

In natura il materiale più pericoloso e cancerogeno per l'uomo è il radon, un gas radioattivo emesso da rocce (come la pietra vulcanica, il tufo e la pozzolana), e dal suolo attraverso le porosità e le fessure dei materiali, dal decadimento radioattivo dell'uranio, da situazioni e materiali che facilmente si possono ritrovare in cantiere e a contatto con spazi abitativi molto frequentati.

Nella progettazione degli edifici dovranno essere assunti tutti gli accorgimenti atti a impedire il passaggio ed il ristagno del gas all'interno dell'involucro abitativo.

Fonti di energia rinnovabile

In sede di progetto edilizio si dovrà prevedere la realizzazione di elementi che possano captare e potenziare la radiazione solare per garantire un apporto significativo all'efficienza energetica dell'edificio.

Il contributo dell'energia solare, ad integrazione del sistema di riscaldamento e in aiuto all'impianto di energia elettrica, deve essere regolato da un progetto d'insieme che tenga conto dell'isolamento e involucro dell'edificio (serramenti, copertura, ecc.), della ventilazione, dell'illuminazione, delle condizioni climatiche esterne, così da evitare fenomeni di surriscaldamento o raffreddamento non controllati.

E' quindi suggerito l'utilizzo di pannelli solari termici, fotovoltaici, ovvero il ricorso a impianti geotermici e a bio massa, purchè siano progettati e integrati in un progetto unitario.

smaltimento delle acque, sistemi di scarico delle acque meteoriche

Nelle aree

Permeabilità dei suoli

Nei casi di trasformazione dei suoli (in particolare quando un suolo permeabile viene in parte impermeabilizzato) va previsto un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento.

Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.)

Per il fabbricato di nuova costruzione il progetto edilizio potrà prevedere una vasca di accumulo dell'acqua dei tetti. La capacità del serbatoio potrà essere calcolata in modo da soddisfare le necessità idriche (annaffiamento del giardino, dell'orto, ecc..) durante le stagioni secche.

Fonti del rumore

Il problema del rumore all'interno delle zone residenziali è legato principalmente al traffico stradale di contorno.

Pertanto lungo le strade è consigliabile la piantumazione di barriere verdi lungo le recinzioni venendo a costituire, le stesse, un buon livello di attenuazione.

inoltre si ricordano l'opportunità di utilizzare nella costruzione materiali con elevato potere fonoassorbente e di schermare, nelle aree a verde privato, le sorgenti di rumore veicolare con fasce vegetali composte da specie arboree e arbustive che possano contribuire all'attenuazione del rumore.

Zugliano li, 18.04.2012

Il Tecnico

• *Geom. Piergiorgio Cattelan* •

