

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

Allegata alla richiesta di Piano Attuativo ad Iniziativa Privata, denominato "Pedemonte", per la realizzazione di un'area di parcheggio, di un'area a verde e di una strada per conto dei Signori **BORGIO VALTER** e **GARZOTTO OSCAR**

### ***DESCRIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO***

Il Piano Attuativo interessa un'area sita a Grumolo Pedemonte di Zugliano, in via Monte Baldo, laterale della principale strada Provinciale che collega Zugliano a Thiene.

L'area in oggetto risulta essere catastalmente censita al Fg.11 mappali 277-426-427 (parte); l'area è ubicata in zona collinare del Comune di Zugliano. Zugliano appartiene alla Provincia di Vicenza e dista circa 25 chilometri da Vicenza, capoluogo dell'omonima provincia, conta 6.753 abitanti (01/01/2011 – ISTAT) (Zuglianesi) e ha una superficie di 13,80 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 347 metri sul livello del mare, l'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 227 metri. Il fabbricato in oggetto si trova 215 metri di quota. E' facilmente raggiungibile: 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 di Vicenza e Zanè.

La ditta è:

**BORGIO VALTER** per il mappale 277 di mq 1000 catastali

**GARZOTTO OSCAR** per il mappale 426 di mq 86 catastali e del mappale 427 di totali mq 1514 catastali (reali mq.1816 dei quali mq 1308 attualmente in zona agricola e mq 508 già in zona R/47).

Figure 1 localizzazione territoriale della Provincia di Vicenza

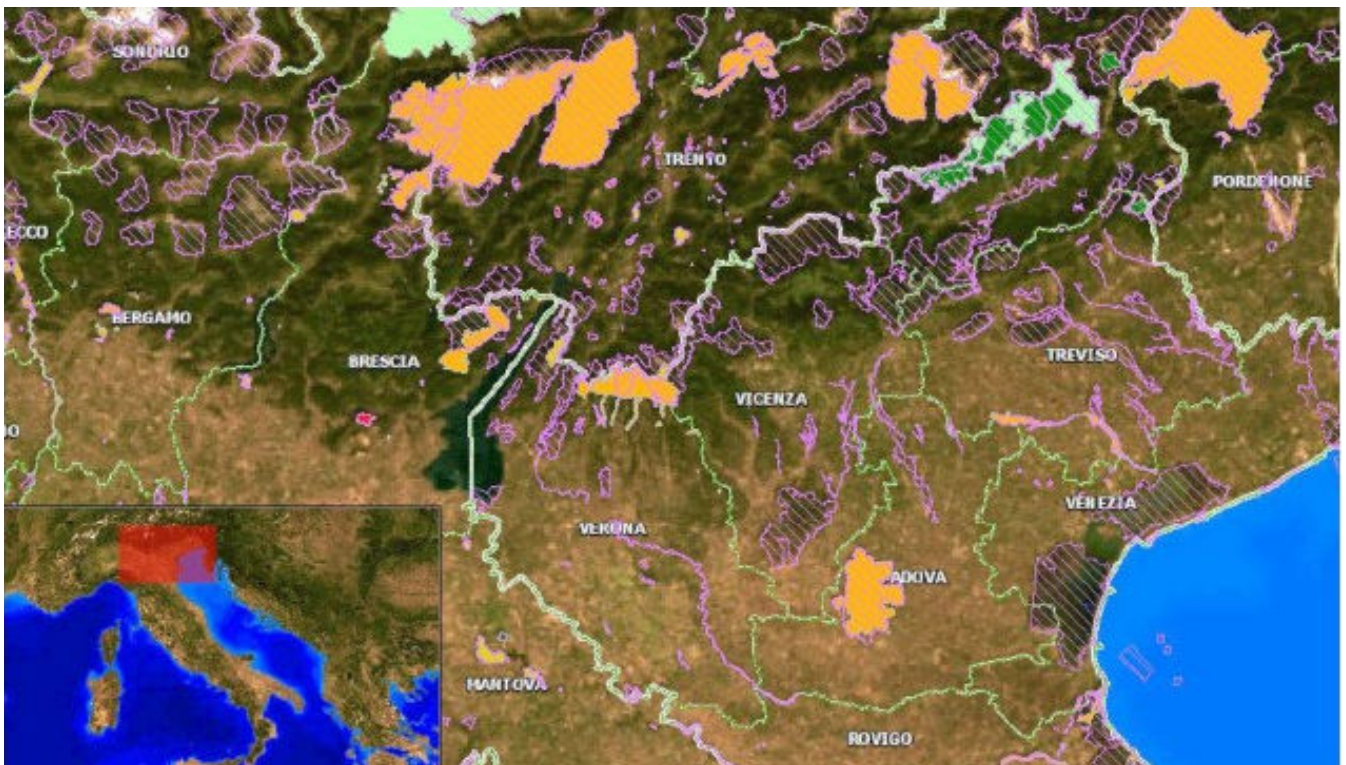


Figure 2 localizzazione territoriale del Comune di Zugliano

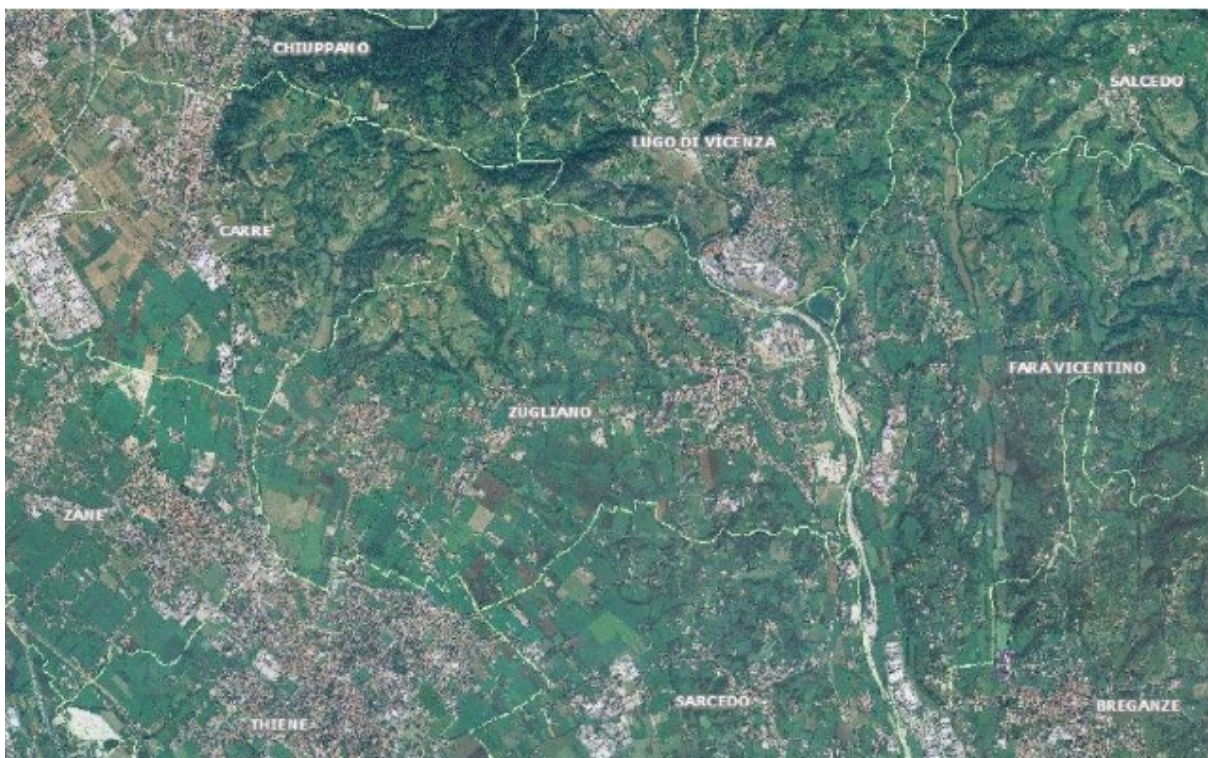


Figura 3 estratto del PI

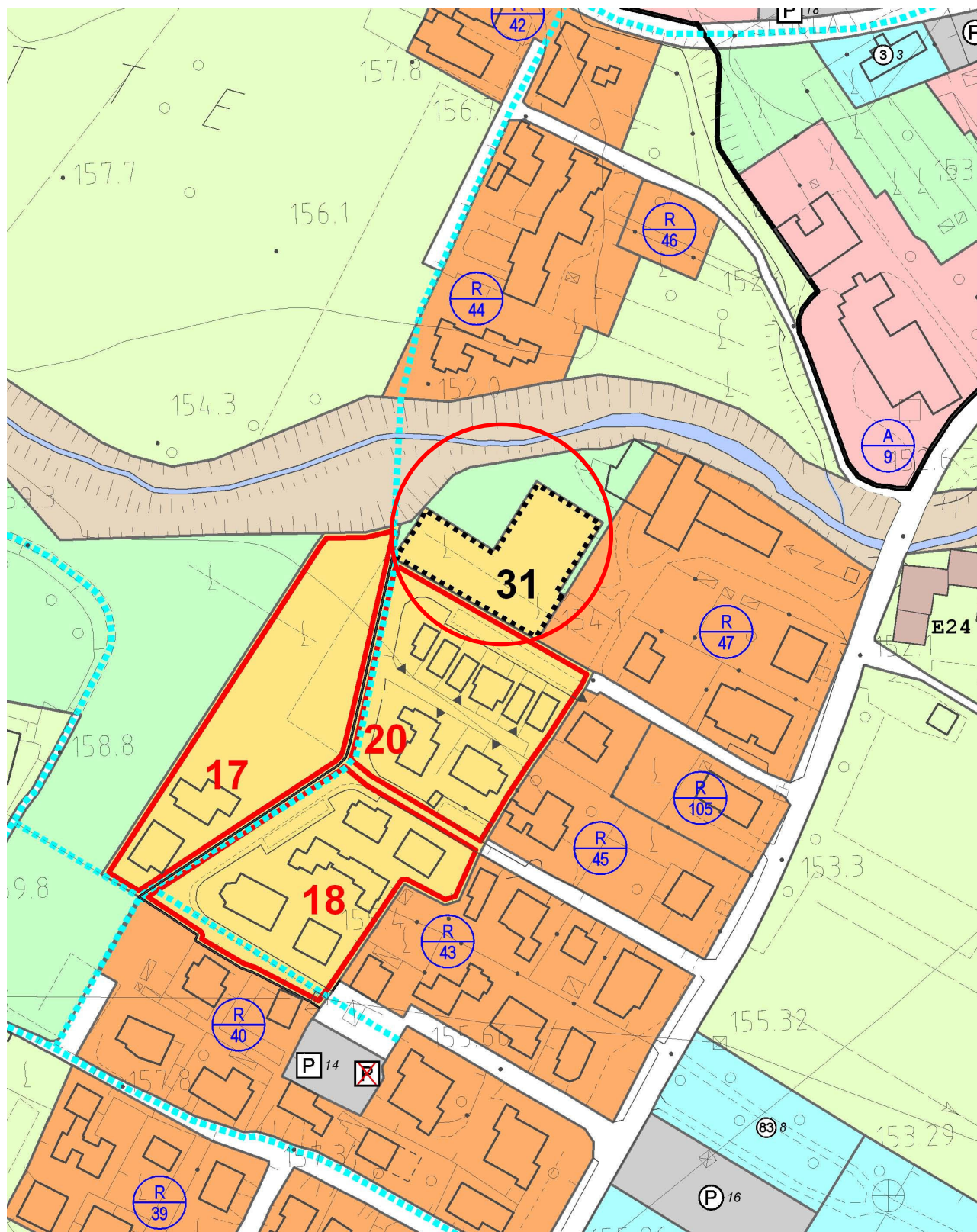


Figura 4 Estratto Catastale



Figura 5 Ortofoto



Attualmente l'area composta dai mappali 426-427-277 è priva di recinzione, il lato a sud confina con la strada comunale di Via Monte Baldo, a est vi è una stradina interna al mapp.427 di proprietà Garzotto.

Sui mappali 427 e 277 vi è una stradina gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 277-276.

La configurazione dei terreni in oggetto si potrebbe suddividere in un lotto composto dai mappali 426 e 427 (parte) di forma trapezoidale di circa ml.67.00 (lato sud e nord) e della larghezza di ml.22.70 (lato a ovest) e ml.19.20 (lato a est), e di un lotto di forma rettangolare di circa ml.30.30 (lato nord e sud) e ml.33.00 circa (lato est e ovest).

### **PIANO DEGLI INTERVENTI:**

Con il Piano degli Interventi variante nr.6 il Comune di Zugliano ed i Sig.ri Garzotto Oscar e Borgo Valter hanno sottoscritto ai sensi dell'art.6 della L.R.V. n.11 del 2004 l'accordo nr.31 nel quale vengono individuati i seguenti punti:

- Indice di edificabilità territoriale = 1.20 mc/mq
- Rapporto di copertura massimo fondiario = 40% mq/mq
- Altezza massima dei fabbricati = 7.00 ml
- Superfici: mappale 277 di mq 1000 catastali di proprietà Borgo Valter
- Superfici: mappale 426 di mq 86 catastali e mappale 427 di totali mq 1514 catastali (reali mq.1816 dei quali mq 1308 attualmente in zona agricola e mq.508 già in zona R/47)

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI:**

Il piano attuativo prevede l'individuazione dei tre lotti edificabili, la destinazione d'uso ammessa è di tipo abitativo e comunque secondo quanto previsto dalle N.T.A. del presente Piano attuativo.

Nel lotto nr.2 la nuova costruzione può essere edificata a confine poiché il lotto limitrofo è della stessa ditta.

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE:**

Il Piano prevede le seguenti opere di urbanizzazione:

- la realizzazione di un'area a parcheggio individuata come da tavola grafica nr.3, parte a sud del mappale 277 e parte in adiacenza con l'area a verde individuata vicino alla strada comunale Via Monte Baldo. Le aree a parcheggio

saranno cedute all'amministrazione comunale come da bozza di convenzione allegata al piano

- la realizzazione dell'area a verde adiacente alla strada comunale di Via Monte Baldo che sarà ceduta all'amministrazione comunale come da bozza di convenzione allegata al piano
- realizzazione di una strada con all'estremità il Cul de Sac che metterà in collegamento Via Monte Baldo con il mappale 277 a nord della lottizzazione e i nuovi parcheggi
- per quanto concerne la realizzazione delle opere relative ai sottoservizi va segnalato che nell'attuale strada comunale di Via Monte Baldo vi sono i seguenti sottoservizi: rete Enel-Rete Energia Elettrica-Metanodotto-Rete acquedotto-Rete fognaria acque nere-Pubblica illuminazione-Acque bianche e relativa dispersione al suolo.

I nuovi lavori consistono in:

a) completamento della pubblica illuminazione come da progetto con l'installazione di nr.2 lampioni posizionati uno nell'area a verde e uno nel parcheggio a nord del mapp.427

b) acque bianche e relativa dispersione al suolo mediante posizionamento di nr.2 pozzi perdenti aventi diametro di cm 150 e altezza di cm 300, per lo smaltimento tramite dispersione e di accumulo delle acque piovane in eccesso (si veda relazione di valutazione di compatibilità idraulica redatta dal Geologo Massagrande.

c) allaccio alla rete Telecom

d) allaccio alla rete Energia Elettrica

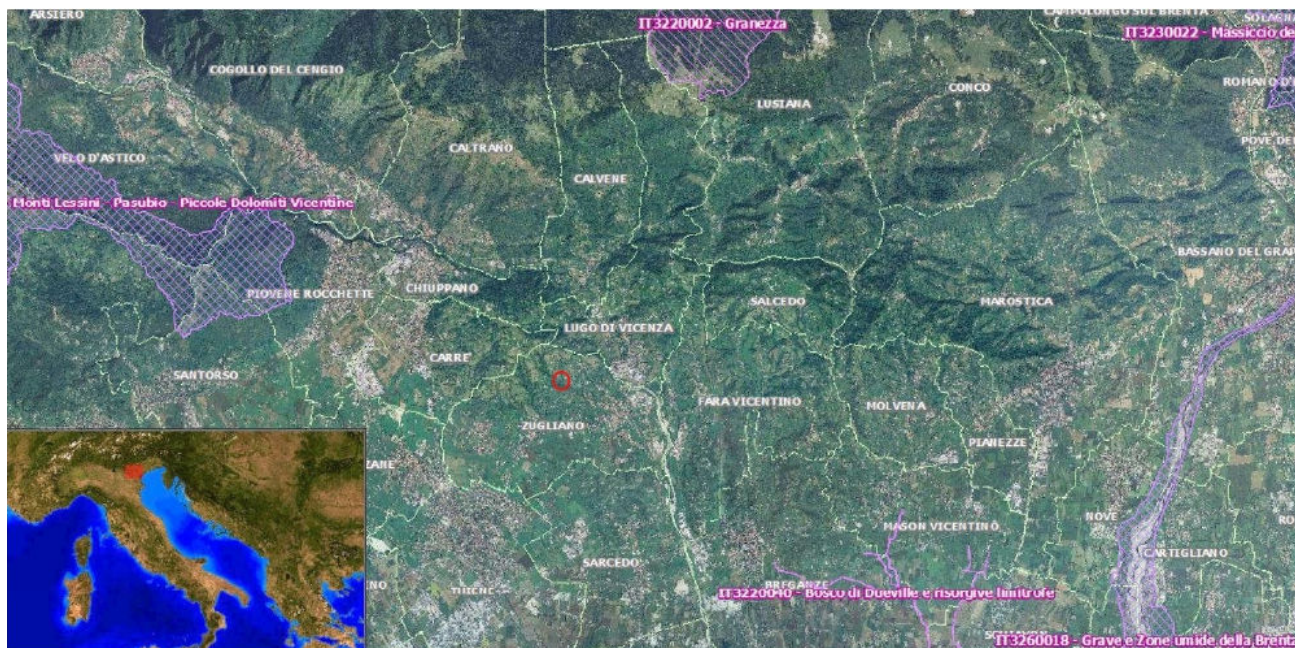
e) allaccio alla rete acquedotto

f) allaccio alla rete fognatura acque nere

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO:**

Il piano attuativo sarà attuato mediante una Convenzione che stabilisce le modalità di cessione delle aree e la realizzazione dei lavori oltre agli scomputi degli oneri eventualmente dovuti per l'esecuzione degli edifici.

Figura 6 Area oggetto dell'intervento e zone SIC e ZPS



## PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Attualmente l'area oggetto di intervento si presenta come un'area ineditata, con presenza di alberature nella parte a nord e a ovest.

Il presente elaborato intende dare delle linee guida per la realizzazione di una urbanizzazione che, figurativamente, riesca ad inserirsi nel miglior modo possibile nell'ambiente esistente. La Mitigazione Ambientale equivale a ricercare la mimetizzazione delle nuove costruzioni con l'ambiente esistente, non solo, bisogna anche ricercare la riduzione degli sprechi e 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 monoaffaccio 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 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 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.

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 (camere, 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 ed eventualmente calcestruzzo per gli scivoli di accesso ai vani interrati.

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 mt. 1,50 dal piano pubblico. Per le siepi e per le recinzioni interne al Piano di Lottizzazione si fa riferimento alle norme del Codice Civile e del R.E.C. Per gli accessi carrai e pedonali è ammesso l'utilizzo di materiali diversi, purchè risultino in sintonia con quelli utilizzati negli edifici. Le altezze dei cancelli e delle loro spalle o pilastri di sostegno non possono superare l'altezza di ml. 1,50.

I misuratori delle utenze pubbliche (acqua, gas ed energia elettrica) dovranno essere ubicati nelle apposite nicchie collocate all'interno del singolo lotto 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.

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 verde e a parcheggio pubblico. Le alberature previste dal piano dovranno essere di medio ed alto fusto come da progetto.

Le alberature nell'area privata dovranno essere piantumate in modo tale da favorire il soleggiamento invernale e l'ombreggiamento estivo. Le essenze arboree, le siepi e simili, devono essere collocate e mantenute in modo da non costituire intralcio/pericolo.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà:

- realizzato in modo da prevenire l'inquinamento luminoso, definito come ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste;
- adeguatamente calibrato 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 del Comune di Zugliano, sentita la commissione edilizia che valuta la documentazione presentata, può autorizzare l'adozione di soluzioni progettuali diverse (nel rispetto dei parametri edificatori di zona) in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità, specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento

All'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni culturali

- descrizione del l'impatto paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, etc.)

## **PROTEZIONE ACUSTICA**

Le soluzioni strutturali ed i materiali utilizzati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti di vita per quanto concerne i rumori da calpestio, da traffico, da impianti tecnologici installati come previsto dall'art.8 del DM 05/07/75. A tal proposito si farà riferimento al DPCM 05/12/1997 che fissa i nuovi requisiti di protezione acustica per gli edifici.

## **EMISSIONI RADON**

Per prevenire l'immissione negli ambienti di umidità e di gas radon risalente dal sottosuolo attraverso le porosità e le fessure dei materiali oltre che dagli impianti, dovranno essere assunti tutti gli accorgimenti atti a impedire il passaggio ed il ristagno dell'umidità e del radon.

## **FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE**

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

## **TERRENO PERMEABILE**

Si avrà cura di limitare l'impermeabilizzazione del suolo (cemento e asfalto). Un suolo permeabile permette infatti la captazione diffusa delle acqua meteoriche, favorendo la prevenzione di allagamenti e inondazioni. Le acque meteoriche saranno canalizzate al fine di permettere un eventuale recupero delle stesse o una dispersione nel sottosuolo.

Il Tecnico:

Dott. Arch. Leonardi Nazzareno