

<b>Comune di ZUGLIANO</b>		
23 SET. 2013		
PROT N. ....	.....	.....
CAT. ....	CL. ....	FASC. ....
SETTORE URBANISTICA - COMMERCIO - ED. PRIVATA		

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

**E**

**PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE  
AMBIENTALE**

Allegati alla richiesta di Piano di Recupero ad Iniziativa Pubblica, per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, mediante demolizione con trasposizione del volume di un fabbricato esistente ed ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., per conto dei Signori **CASTELLO GABRIELE e BETTALE LUIGINA.**

**Cattelan Geom. Piergiorgio**

Studio: Via G. Marconi 44 int. b, 36030 Zugliano (VI) ☎ e fax: 0445.330369 Cel. 333.4706199 • geomcattelan@libero.it •  
Abit.: Via G. Marconi 29, 36030 Zugliano (VI) ☎ 0445.872342 C. fiscale: CTT PGR 59P26 L157E - Partita Iva: 03666650241



## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

### Descrizione del piano di recupero e del contesto

Il Piano di Recupero in oggetto, interessa un'area ricadente in zona agricola, dove sono costruiti un fabbricato ad uso residenziale ed un fabbricato ad uso deposito per il quale è prevista la demolizione con la trasposizione del volume per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i.. Il fabbricato è ubicato in zona pianeggiante del Comune di Zugliano. 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. Il fabbricato in oggetto si trova 215 m. 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 Vicentino e Zanè

Figure 1 localizzazione territoriale della Provincia di Vicenza

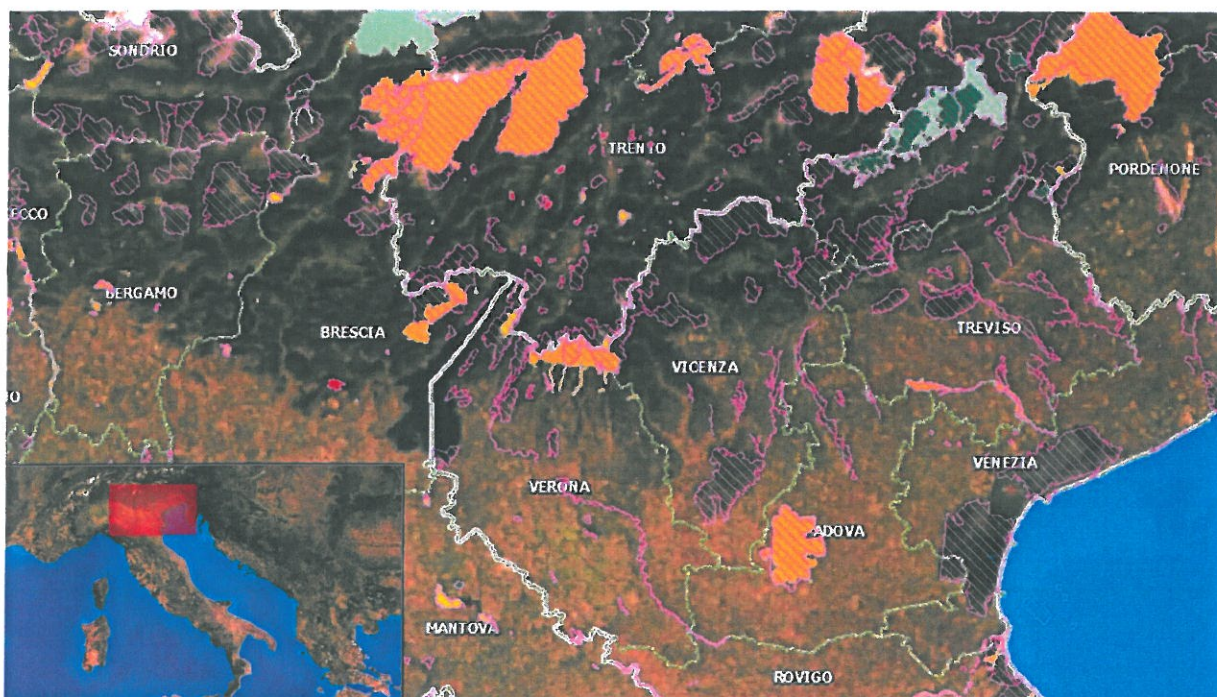


Figure 2 localizzazione territoriale della Comune di Zugliano



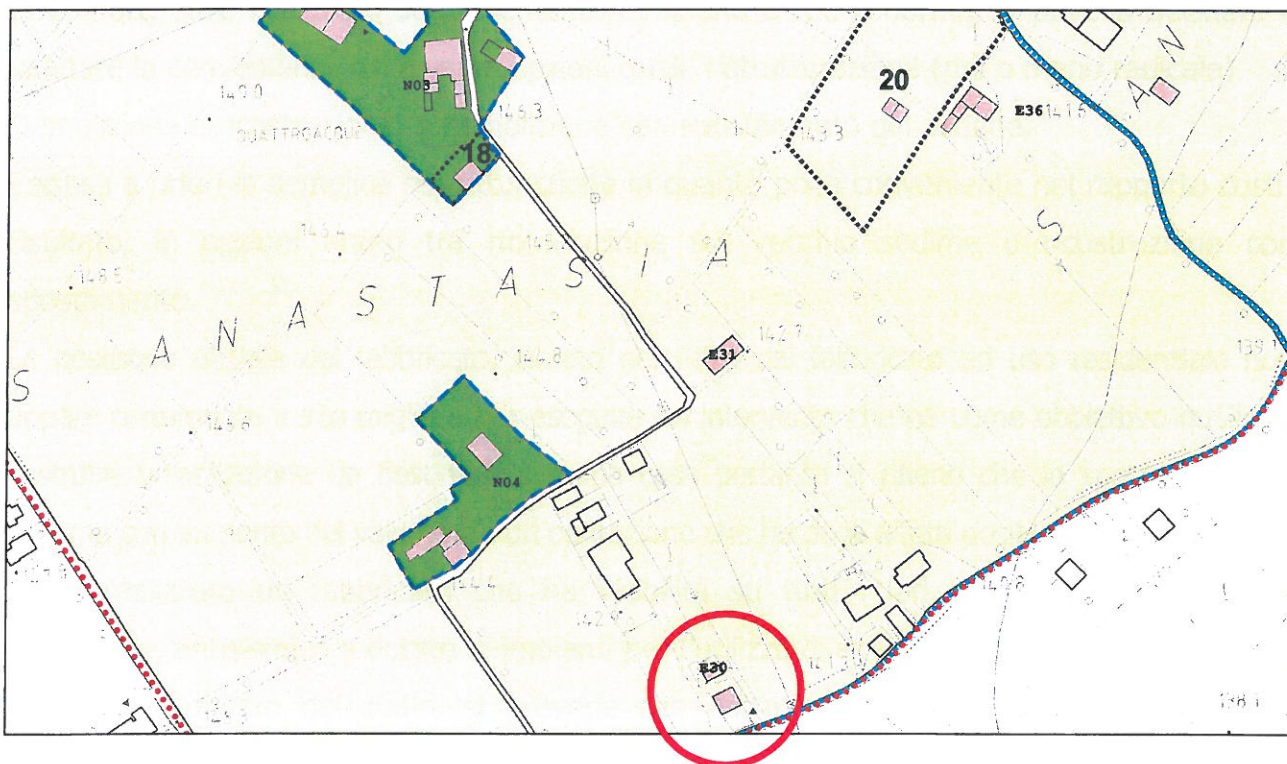
Fig. 3 - Area oggetto dell'intervento con sagoma della nuova costruzione



Fig. 4 – vista aerea



Fig. 5 – Estratto del PI



L'area del piano di recupero nell'attuale PI è ricade in zona agricola ed è catastalmente individuata al CT del comune di Zugliano al foglio 10 mappali 118 (abitazione esistente) mapp. 195, 215, 218 e 217 – 218 (fabbricato che verrà demolito).

Il lotto destinato alla nuova costruzione, che attualmente risulta incolto, confina tutto attorno con terreni agricoli di altra proprietà coltivati. Il lotto è raggiungibile dalla strada provinciale n. 67 entrando per Via Santa Anastasia.

Nella previsione del Piano di Recupero si prevede che l'insediamento sarà composto da n. 1 edificio unifamiliare ubicato all'interno della proprietà, mediante la demolizione con la trasposizione del volume del fabbricato ad uso deposito, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 14/2009, il cambio d'uso a residenziale, previsto dalla scheda E30 del P.I. del comune di Zugliano, nonché l'ampliamento dello stesso, utilizzando il 30% del volume del fabbricato esistente indicato catastalmente con il mappale n. 118, ai sensi dell'art. 2, comma 1 - 2 - 5 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. Nell'area in cui sorgerà il nuovo fabbricato non è presente la rete fognaria né la rete del gas, quindi per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui sarà prevista la realizzazione dell'impianto di sub - irrigazione, mentre per quanto riguarda il gas, verrà previsto un serbatoio interrato.

Partendo dal fatto che il fabbricato esistente in proprietà allo stato attuale non risulta adatto e conforme ai normali standards abitativi, sia in termini di sicurezza (strutture) che di confort, oltre che privo degli elementari impianti e reti a norma, si doveva decidere e valutare la convenienza tra diverse opzioni quali, ristrutturazione (più o meno radicale) Demolizione e ricostruzione, o demolizione con spostamento del sedime.

Esclusa a priori la semplice ristrutturazione in quanto poco conveniente nel rapporto costi-risultato, le opzioni erano tra ricostruzione sul vecchio sedime o ricostruzione con spostamento.

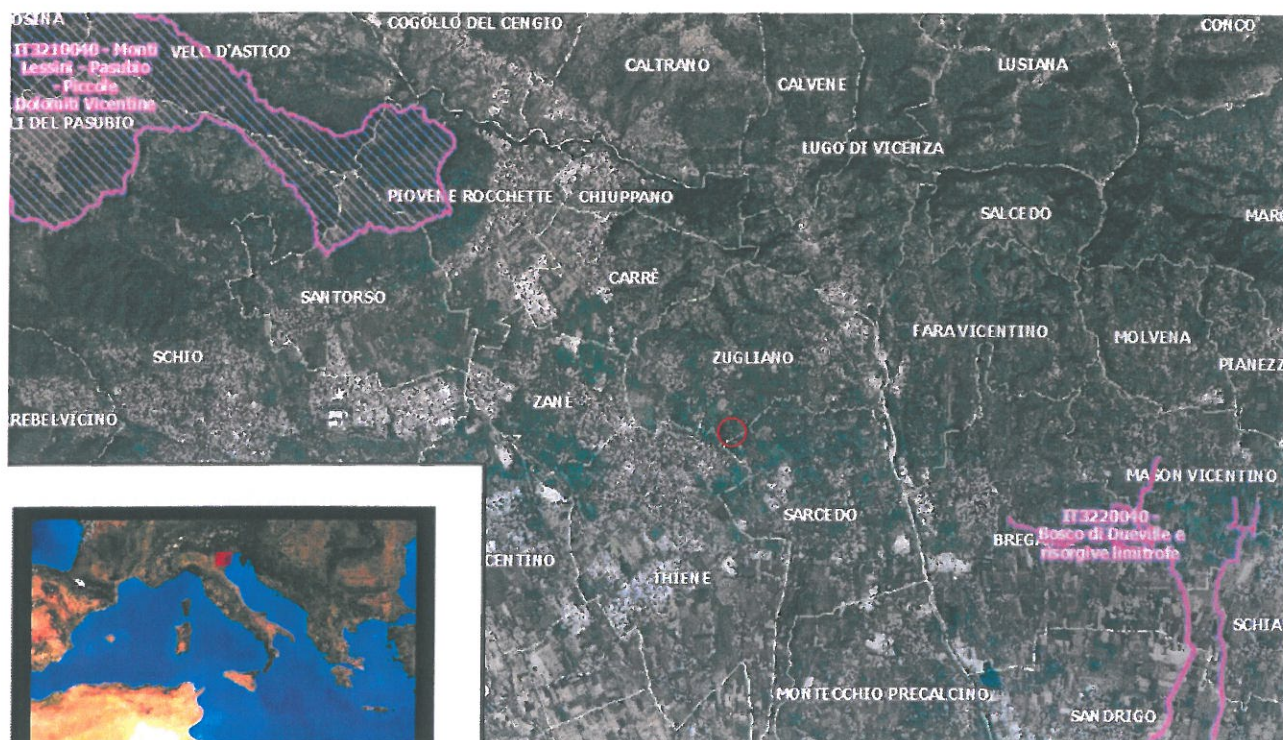
La posizione attuale del fabbricato, situato nel retro del fabbricato ad uso residenziale non appare certamente il sito migliore per eseguire un intervento che ha come obiettivo quello di costruire un'abitazione da destinare a prima casa pertanto si ritiene che lo spostamento di sagoma con aumento del volume sia un'operazione che ha degli effetti positivi.

Viene realizzato un fabbricato che ha visibilità su tutti i lati, isolato e quindi meno energivoro, antisismico e dotato di impianti per l'utilizzo di energia rinnovabile.

A livello di utilizzo del suolo, si prevede che dall'accesso sino al nuovo fabbricato il percorso sarà mantenuto privo di superfici pavimentate, ma verrà sistemato con del ghiaino.

Rispetto alle zone SIC e ZPS si ritiene non vi sia alcuna incidenza, in quanto lo spostamento del fabbricato risulta minimo rispetto alla distanza stessa del fabbricato dalle zone di interesse e non vi sono nemmeno grossi scostamenti sia in termini di suolo utilizzato che di volume del fabbricato.

Figure 5 - Area oggetto dell'intervento e zone SIC e ZPS



## INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

La progettazione di edifici deve essere indirizzata al risparmio energetico ed a minimizzare l'impatto delle nuove opere con l'ambiente esistente.

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, inteso come fonte di energia e apporto di calore 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 indicazioni.

### Protezione acustica

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.

### Forma ed esposizione dell'edificio

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. Le chiusure apribili o assimilabili dovranno avere una prestazione energetica minima di  $U_w=1,8(W/m^2K)$ .

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 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**

Per prevenire l'immissione negli ambienti abitativi 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 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 a biomassa ecc.

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

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.

### **Illuminazione pubblica**

L'illuminazione non è prevista in quanto ci troviamo all'interno di una proprietà privata e l'accesso avviene da strada comunale che non è illuminata, si prevede pertanto di non produrre fenomeni di inquinamento luminoso.



## **PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

### **Qualità architettonica:**

Il nuovo fabbricato, sarà costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato, inoltre sarà realizzato in armonia con le caratteristiche costruttive tipiche delle zone agricole e precisamente:

- Andamento della copertura a due falde, con pendenza pari al 30%, cornici in legno e manto di copertura in coppi;
- Grondaie in rame;
- Intonaco al civile con tinte tenui;
- Davanzali in marmo;
- Balconi alla vicentina;
- Serramenti in alluminio o pvc;
- Ringhiere in ferro.

### **Finiture esterne dell'edificio:**

- 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 muffe.
- 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.

### **Sistemazione esterna:**

- Le recinzioni delle aree private di stretta pertinenza 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. 1.50. Per i cancelli motorizzati si applicano i requisiti di sicurezza della norma UNI EN 12453. 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 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.

### **Mitigazione ambientale:**

La nuova edificazione deve rispettare la morfologia del suolo riducendo al minimo le alterazioni della natura dei luoghi, non sono consentite sistemazioni artificiali del terreno ma soltanto adattamenti del suolo dovuti a esigenze funzionali delle costruzioni.

Tutti gli impianti tecnologici posti esternamente ai fabbricati (cisterne per il gas e per l'acqua, vasconi, contatori ecc.) devono essere comunque adeguatamente mimetizzati e nascosti alla vista, utilizzando nel caso vegetazione tipica della zona.

La nuova edificazione si avvale della strada esistente, e di un nuovo accesso carraio/pedonale.

La sistemazione del terreno previa demolizione del fabbricato esistente dovrà essere fatta ripristinando il piano di campagna con riporto di un sufficiente strato di terreno vegetale (proveniente dallo scavo di sbancamento della nuova costruzione) e successivamente inerbata.

Le alberature nell'area privata dovranno essere piantumate in modo tale da favorire il soleggiamento invernale e l'ombreggiamento estivo. 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.

#### **ELENCO DELLE SPECIE ARBOREE CHE SI POSSONO PIANTUMARE NEL GIARDINO**

- *Acer campestre* - acero campestre;
- "pseudo platanus" - acero montano;
- Olivo - *Olea europaea*;
- *Hydrangea* - Ortensia;
- *Jasminum* - Gelsomino;
- *Wisteria* - Glicine;
- *Laurus nobilis* alloro;
- *Cotoneaster*;
- *Cytisus* - Ginestra;
- *Erica*;

Gli interventi di sistemazione a verde previsti dovranno di massima utilizzare le piante autoctone o naturalizzate succitate in quanto quest'ultime consentono una migliore integrazione nel paesaggio, offrendo inoltre garanzie di un maggior adattamento ai terreni, all'andamento pluviometrico e una minor suscettibilità alle fitopatie; la piantagione di piante esotiche e varietà ornamentali è comunque sempre ammessa purché quest'ultime contribuiscano all'arricchimento del quadro paesaggistico, integrando armonicamente le essenze arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate.

Zugliano li, 23 SET. 2013