

COMUNE DI ARZIGNANO PROVINCIA DI VICENZA



Marcigaglia

DITTA

DELPHI COSTRUZIONI S.R.L

PROGETTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "VIA TORDARA"

ALLEGATO

PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE

N.

8

Commissa

AE1809_DLP

Codice Elaborato

PPG012AA0A

SCALA:

Dis. N.

File

PPG012AA0A.dwg

-

PROGETTISTA

**STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE
ALBIERO Ing. ANDREA**

EDILIZIA_IDRAULICA_STRUTTURE

Via Volpato 16/2,
36071 Arzignano (VI)
tel. 0444/027338
e-mail: edilizia@studioalbierno.it



COMMITTENTE

DD.LL.

IMPRESA

REDATTO

Andrea ing.Albiero

VERIFICATO

Andrea ing.Albiero

Settembre 2018

00

PRIMA EMISSIONE

DATA

REVISIONE

NOTA

PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE

Dati urbanistici e catastali

Il terreno oggetto del Piano di Lottizzazione ricade nel territorio del Comune di Arzignano ed è individuato dal PI (Piano degli Interventi) del Comune di Arzignano come Z.T.O. C2-8037 e nel PAT come ATO 2, di proprietà della ditta "Delphi Costruzioni", così suddiviso:

ATTUALE	
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE, mapp. 1901-1903-1914 parte mapp. 1917 e parte mapp. 1921	3.546,00 MQ
SUPERFICIE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO	1.720,00 MQ
SUPERFICIE FONDARIA LOTTO	1.826,00 MQ
DATI SCHEDA Z.T.O. - P.I. ISOLATO N° C2 8037	
SUPERFICIE COPERTA	368,00 MQ
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,50
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	25 %
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	7,00 M
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
VOLUME	2.208,00 MC
ABITANTI INSEDIABILI	13
MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI ISOLATO N° C2 8037	
PARCHEGGI E AREA DI MANOVRA DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO	940,00 MQ
AREA VERDE ATTREZZATA DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO	353,00 MQ
STRADE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO	427,00 MQ
TOTALE	1.720,00 MQ

L'area non è gravata da vincoli.

La zona limitrofa all'area oggetto del presente PUA è prettamente di carattere residenziale di recente edificazione.

A Nord l'area confina con dei fabbricati residenziali che fanno da spartiacque con la strada comunale denominata Via Costa.

A Est si trovano dei fabbricati residenziali edificati presumibilmente negli anni ottanta, come anche a Ovest, mentre a Sud si trova un terreno agricolo pressoché pianeggiante che confina con la Valle del Pereo.

Stato di fatto

Il contesto nel quale si prevede di realizzare il nuovo intervento è inserito nella frazione di San Bortolo del Comune di Arzignano, in zona collinare, in un'area che ha come vocazione la residenza in edifici mono-bi famigliari e a schiera con densità abitativa media.

L'edificato intorno è piuttosto recente e tutto a destinazione residenziale.

La strada di collegamento principale è via Costa da cui si diramano varie laterali tra cui anche la strada di accesso al terreno oggetto della presente progettazione denominata Via Tordara.

Gli edifici esistenti, collocati nelle aree circostanti la lottizzazione hanno le forme classiche degli anni 80'-90', realizzati con struttura in muratura portante, copertura in laterizio e grandi finestre che caratterizzano le facciate, oltre che complessi di recente realizzazione.

I gruppi di abitazione sono principalmente caratterizzati dalla presenza di giardino o corte esterna.

Analisi del sito

Il PAT di Arzignano ha elaborato una serie di considerazioni sul territorio alle quali si fa riferimento nell'analisi che segue:

ATO N. 2 – COLLINA SAN ZENO E SAN BORTOLO – Residenziale e Agricolo

DESCRIZIONE

L'ATO n. 2 è costituito dal territorio compreso tra il limite comunale occidentale sul versante collinare e il torrente Chiampo, escludendo la porzione produttiva in destra Chiampo. Il territorio di fondovalle e la prima parte dei versanti collinari sono caratterizzati dai due insediamenti prevalentemente residenziali di San Zeno e San Bortolo. La restante porzione del territorio, presenta invece caratteristiche di valore prevalentemente di tipo naturale e paesaggistico. Si tratta di un territorio collinare con numerose vallecole, aree boscate e prati coltivati. All'interno del contesto di tipo agricolo e naturale sono presenti numerosi ambiti di edificazione diffusa che caratterizzano il sistema insediativo collinare di gran parte di questi territori (piccoli nuclei rurali e contrade sparse). Le caratteristiche ambientali di questo territorio hanno permesso di individuare una rete ecologica che ha come corridoio principale la dorsale collinare e le vallecole e rii che scendono verso il torrente Chiampo. I due nuclei frazionali principali, separati dal colle Casteneda, rappresentano due quartieri autonomi e distinti, con adeguati servizi di quartiere in connessione attraverso gli omonimi ponti, al nucleo centrale di Arzignano. Nelle aree pianeggianti tra San Zeno e il colle di Casteneda è localizzato il parco dello Sport: un grande parco sportivo con attrezzature di livello comunale (stadio, piscina, tennis...) che dispone nelle prossimità anche degli spazi necessari per il suo ampliamento al fine di garantire e migliorare la dotazione di attrezzature adeguate e in linea con le esigenze della popolazione. Inoltre il percorso ciclopedonale lungo il Chiampo permette un collegamento in sicurezza con questo polo sportivo anche a livello sovracomunale. Nel territorio dell'ATO n. 2 sono presenti anche alcune aree industriali di limitate dimensioni (San Zeno) che per la loro posizione a ridosso di quartieri residenziali creano conflitti con la residenza sia in termini di inquinamento (acustico, polveri...) che di traffico indotto.

OBIETTIVI

I principali obiettivi dell'ATO n. 2 sono il consolidamento delle aree residenziali di San Zeno e San Bortolo e del polo dei servizi sportivi (parco dello sport), la realizzazione del collegamento verso Chiampo e la tutela e valorizzazione del territorio aperto e collinare. In particolare le azioni del PI dovranno seguire le seguenti direttive:

- salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche con particolare riguardo alle invariante che connotano questa porzione del territorio, la tutela della rete ecologica territoriale e locale costituita principalmente dai corridoi ecologici, dalle valli, vallecole e aree boscate;

- promozione – a livello intercomunale – della fruizione del territorio aperto anche per il tempo libero (percorsi ciclopedonali, ippovie) legata anche alla funzione agrituristica e di ristorazione;
- rafforzamento dei nuclei residenziali di San Zeno e San Bortolo attraverso il completamento della dotazione dei servizi e limitati ampliamenti residenziali, miglioramento della qualità degli spazi pubblici;
- potenziamento del parco dello sport con attuazione e completamento anche attraverso lo strumento della perequazione urbanistica;
- risposta alle esigenze abitative degli abitanti insediati nelle contrade, finalizzando gli interventi sulla riqualificazione, recupero, riuso del patrimonio edilizio esistente nonché alla eliminazione o mitigazione degli elementi di degrado presenti nel territorio anche attraverso meccanismi di perequazione e credito edilizio per la previsione di azioni di miglioramento (parcheggi, interventi minori sulla viabilità minore);
- tutela e utilizzo del patrimonio edilizio esistente sparso nelle contrade anche con limitati ampliamenti nelle aree di edificazione diffusa;
- promozione ed incentivazione all'insediamento di attività turistico-ricettive con riuso del patrimonio edilizio esistente anche in zone collinari;
- riconversione di alcune zone produttive (aree di riconversione a San Zeno e ex-Euroventilatori) come occasione di miglioramento delle aree a servizi per l'intero contesto dei quartieri e diminuzione delle criticità (viabilità, parcheggi, verde);
- interventi di mitigazione, riordino e mascheramento della zona produttiva di San Zeno al fine di diminuire gli impatti (acustico, visivo, traffico) nei confronti del quartiere residenziale;
- viabilità di connessione sovracomunale (collegamento con Chiampo) con adeguate misure di mascheramento e mitigazione (soprattutto per quanto riguarda l'inquinamento acustico indotto verso il quartiere di San Zeno e le interferenze con la rete ecologica - filari, boschi, barriere vegetali e di terra...);
- promuovere la crescita sostenibile del sistema commerciale nel rispetto degli indirizzi di cui alla legge regionale veneto 28.12.2012, n. 50;
- le trasformazioni devono perseguire e trasformazioni devono perseguire condizioni di miglioramento della qualità architettonica, degli spazi pubblici e di risparmio energetico.

SISTEMA DELLE INVARIANTI

Gli elaborati del PAT del comune di Arzignano che hanno analizzato le invarianti di natura ambientale, geologica, paesaggistica, storico monumentale, non hanno evidenziato per l'area in esame alcun tipo di invariante.

SISTEMA DELLE FRAGILITÀ

Gli elaborati del PAT del comune di Arzignano che hanno analizzato le fragilità hanno individuato all'interno l'area oggetto di lottizzazione come "area idonea a condizione art. 24 NTA PAT".

Rientrano nella classe "Area idonea a condizione":

- le frane non attive;
- le aree con presenza di fenomeni d'instabilità nei terreni di copertura, prevalentemente superficiali ma diffusi ed estesi (creep);

- i versanti a pendenza media;
- i terreni con caratteristiche geotecniche o il substrato roccioso con caratteristiche geomeccaniche nell'insieme scadenti o molto variabili;
- aree di cava attiva e non attive, laddove in esse non siano presenti caratteristiche geologiche e/o idrogeologiche tali da imporre la loro classificazione come non idonee.
- le aree a ristagno idrico o con falda prossima al piano campagna.

All'interno di questa classe non sempre esiste un elemento predominante di criticità geologica; l'idoneità "a condizione" deriva semplicemente da una valutazione incrociata degli aspetti geologici-morfologici-litologici idraulici evidenziati nelle cartografie geologiche del quadro conoscitivo: C050301 – Carta Geomorfologica, C050101 – Carta Geolitologica e C050201 – Carta Idrogeologica.

Prescrizioni per le "Aree idonee a condizione"

Per ogni intervento ricadente in "Area idonea a condizione", dovranno essere eseguite indagini geologiche conformi alle norme vigenti in materia e finalizzate a definire con maggior dettaglio gli specifici fattori condizionanti di carattere geologico e/o idrogeologico contenuti nel quadro conoscitivo del PAT. Tali indagini dovranno essere estese per un intorno e profondità significativi, rapportati all'importanza delle opere previste, e comprendere rilievi di superficie, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche e quant'altro permetta di approfondire ogni elemento di fragilità del territorio. Nel caso d'interventi in ambito collinare e montano si dovranno prevedere puntuali verifiche di stabilità dei pendii sia in condizioni naturali sia in relazione alle opere previste, in un congruo intorno geomorfologico e con particolare attenzione alle zone al margine delle esistenti aree in frana, anche al fine di evitare riattivazioni e/o ampliamenti delle superfici di dissesto. Le risultanze delle indagini di cui sopra si tradurranno in prescrizioni da inserire nei permessi di costruire o in altri documenti atti a consentire gli interventi di trasformazione in aree idonee a condizione. Nel redigere tali prescrizioni si porrà particolare attenzione a:

a. la regimazione delle acque superficiali e meteoriche:

- non ostacolarne o deviarne il normale deflusso al fine di non creare pericolo a monte o a valle dell'area interessata;
- prevedere adeguati sistemi di raccolta ed allontanamento di tutte le acque (sia superficiali sia sotterranee) che potrebbero interferire con le opere di progetto;
- nel caso siano previsti aumenti delle superfici impermeabili, valutare opportuni sistemi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche evitando scarichi puntuali e/o incontrollati al suolo;
- prevedere sempre idonei sistemi conferimento delle acque meteoriche nella rete idrografica superficiale allo scopo di evitare fenomeni di erosione a seguito di scarichi puntuali o situati in corrispondenza di scarpate e cigli fluviali in dissesto.

b. gli scarichi delle acque reflue domestiche in corpo recettore diverso dalla fognatura:

- la tipologia dell'impianto e la sua ubicazione dovrà essere valutata sulla base di uno studio geologico che ne attesti l'idoneità tenuto conto del contesto morfologico locale, di stabilità dell'area, della presenza di sorgenti per approvvigionamento idrico e della permeabilità del terreno; tutto ciò allo scopo di non comportare un aumento delle condizioni di pericolo a valle dell'area interessata.

c. gli scavi ed i riporti di terreno:

- dovranno essere valutate e recepite nel progetto delle opere tutte le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera e dello scavo che dovrà avvenire senza comportare un aumento delle condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata.

SISTEMA DELLE TRASFORMABILITÀ

L'elaborato del PAT del comune di Arzignano che sviluppa il tema della Trasformabilità localizza la zona in aree di urbanizzazione consolidata.

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati: la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Idrografia:

Una incisione valliva detta Valle del Pereo posta a sud-est della lottizzazione che si estende sino al Torrente Chiampo.

Morfologia e suolo:

Dal punto di vista morfologico, il territorio si inserisce in una zona collinare inclinata verso Est.

Vegetazione:

L'area è attualmente sistemata a prato.

Descrizione delle opere di progetto: aspetti urbanistici

Il Progetto di Piano Attuativo è stato elaborato in conformità con la scheda urbanistica C2-8037.

L'impianto della nuova area di Lottizzazione prevede una strada di penetrazione di estensione principale ovest-est.

All'interno del perimetro di piano sarà ricavata l'area edificabile per la costruzione di edifici residenziali, area parcheggio, area verde ed accessori.

L'area non è oggetto di vincoli di inedificabilità.

Gli standard e le superfici sono quelli indicati nell'atto notarile rep.n. 53765 del 05/03/2013 di "Accordo pubblico-privato" con cui il lottizzante si impegna a garantire le opere di urbanizzazione primaria con superficie da destinarsi ad uso pubblico (strade, verde e parcheggi) pari a 1.709,52 mq, superficie coperta di progetto pari a 368 mq.

Gli abitanti insediabili previsti dal P.I. sono n.13.

Descrizione del progetto

L'accesso avverrà attraverso una laterale di via Tordara.

Il tratto stradale sarà a servizio del lotto che verrà ricavato alla fine di detta Via, a lato della stesa saranno ricavati i parcheggi come riportato nelle tavole grafiche allegate alla presente, alla fine della Via si trova una piccola rotatoria che ha la funzione per l'inversione di marcia dei veicoli.

La strada avrà larghezza netta pari a 6,50 m e sarà affiancata dai parcheggi sopra menzionati che avranno una profondità di 5,00 m. La pavimentazione stradale sarà realizzata in asfalto.

I parcheggi sono stati collocati a fianco del tratto stradale in progetto e in prossimità del lotto in esame, comunque si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente per meglio comprendere il layout dell'area.

L'area complessiva adibita a parcheggi sarà di 467,00 mq. La pavimentazione dei parcheggi sarà realizzata con betonelle verdi autobloccanti.

Il progetto prevede la realizzazione di un'area edificabile così descritta:

La superficie fondiaria risultante sarà complessivamente pari a 1.826,00 mq.

Le caratteristiche edificatorie che dovrà rispettare il nuovo edificio sono riportate nell'allegato "Norme di Attuazione".

Gli edifici di lottizzazione dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto in cui verranno realizzati. La composizione edilizia sarà razionalmente concepita secondo quanto riportato nell'allegato "Norme di Attuazione".

Le soluzioni architettoniche saranno con spazi esterni vivibili e con la possibilità per gli abitanti di fruire di con visuali verso il paesaggio circostante.

Le tipologie proposte sono edifici isolati, mono o plurifamiliari aventi ciascuno due piani fuori terra ed eventuale piano mansardato o soppalcato, nel rispetto delle altezze massime. I muri perimetrali potranno essere intonacati o rivestiti in pietra, marmo o mattoncini faccia a vista, legno, ma saranno ammessi anche materiali innovativi utilizzati eventualmente anche per facciate ventilate. Si consigliano colori che si armonizzino con il contesto recentemente realizzato e le scelte cromatiche dei colori dovranno essere in armonia tra di loro. Stipiti e davanzali delle finestre potranno essere realizzati in pietra, marmo lamiera, legno, o intonaco. Qualsiasi altro materiale si intenda utilizzare dovrà essere preventivamente autorizzato dagli uffici competenti. I serramenti potranno essere realizzati in legno, pvc o alluminio verniciato. Ogni edificio deve essere realizzato almeno in classe energetica B.

Parametri ambientali e tecnologici :

Il completamento dell'area residenziale esistente comporterà la realizzazione di nuove abitazioni ma non andranno ad alterare sostanzialmente lo stato dei luoghi in quanto si configureranno ampliamento dell'edificato esistente ed a livello visivo l'alterazione dell'ambiente sarà minima.

Rimarrà infatti preservata una ampia zona agricola che lambirà la lottizzazione su due lati.

La realizzazione della nuova lottizzazione non andrà ad incidere sostanzialmente sulla qualità dei parametri ambientali: Saranno alterati in parte assetto idraulico, SAU cambio d'uso del suolo, e consumi d'acqua. La nuova lottizzazione potrà portare ad un aumento dei consumi energetici e della produzione di rifiuti.