

COMUNE DI ZUGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA

ANDREA
PEGORARO
ARCHITETTO

**Piano di Lottizzazione
di iniziativa privata denominato**

“CAVAION”

INTEGRAZIONE N°2

**RELAZIONE
PAESAGGISTICA**

COMUNE DI ZUGLIANO
RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DEL
D.P.C.M. 12/12/2005

1) RICHIEDENTE: **Dal Ferro Avv. Francesco**

- persona fisica
- società
- impresa
- ente

2) TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Cavaion"

3) OPERA CORRELATA A :

- edificio
- area di pertinenza o intorno dell'edificio
- lotto di terreno
- strade
- territorio aperto

4) CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- temporaneo o stagionale
- permanente
- a) fisso
- b) rimovibile

5) a. DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

- residenziale
- industriale/artigianale
- commerciale/direzionale
- ricettiva /turistica
- agricolo
-

5) b. USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

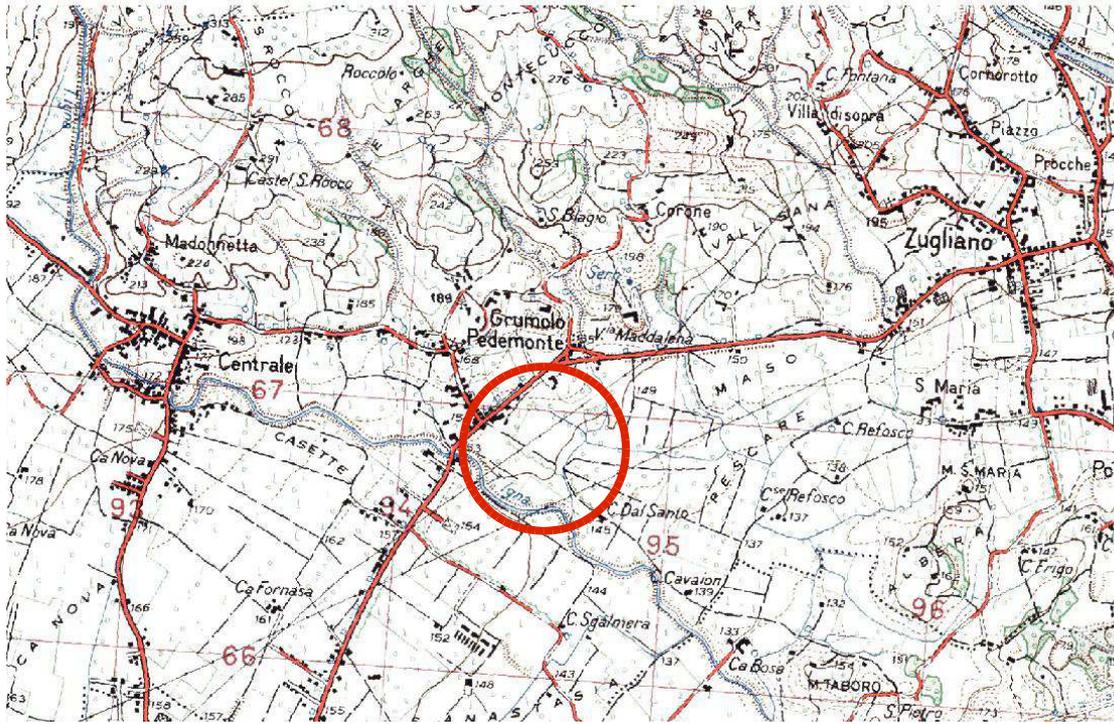
- urbano
- boscato
- non coltivato
- agricolo
- naturale
- altro

6) CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

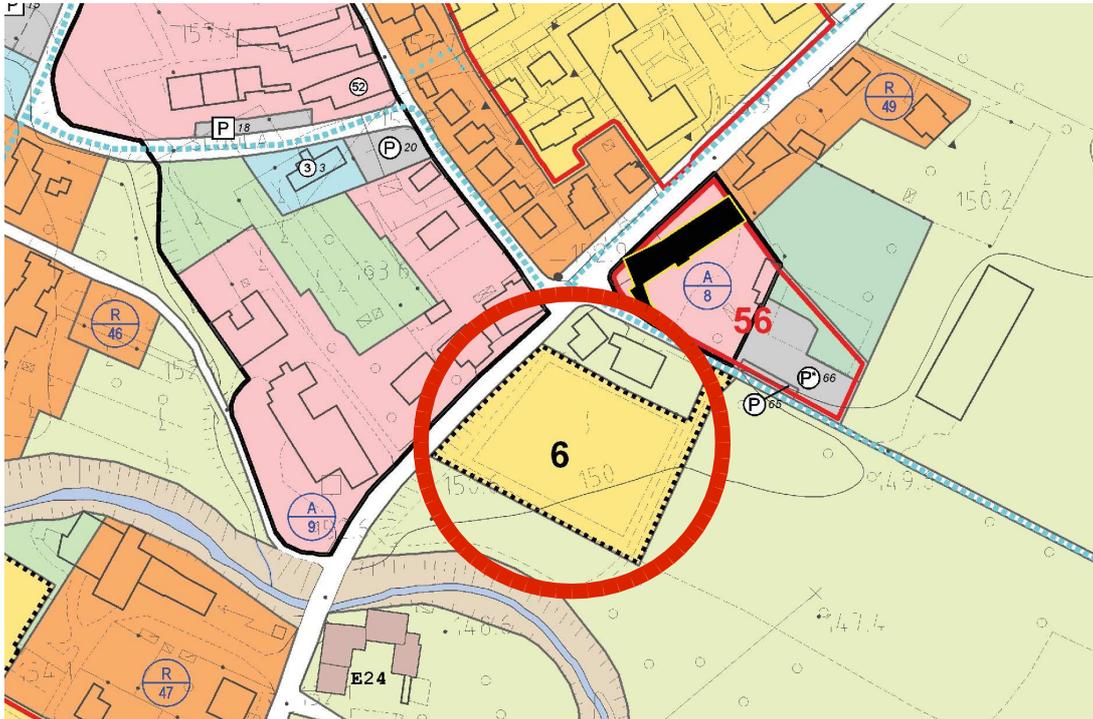
- centro storico
- area periurbana
- area urbana
- territorio agricolo

7) MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- costa (bassa/alta)
- pianura
- altopiano/promontorio
- terrazzamento
- ambito lacustre/vallivo
- versante (collinare/montano)
- piana valliva (montana/collinare)
- crinale

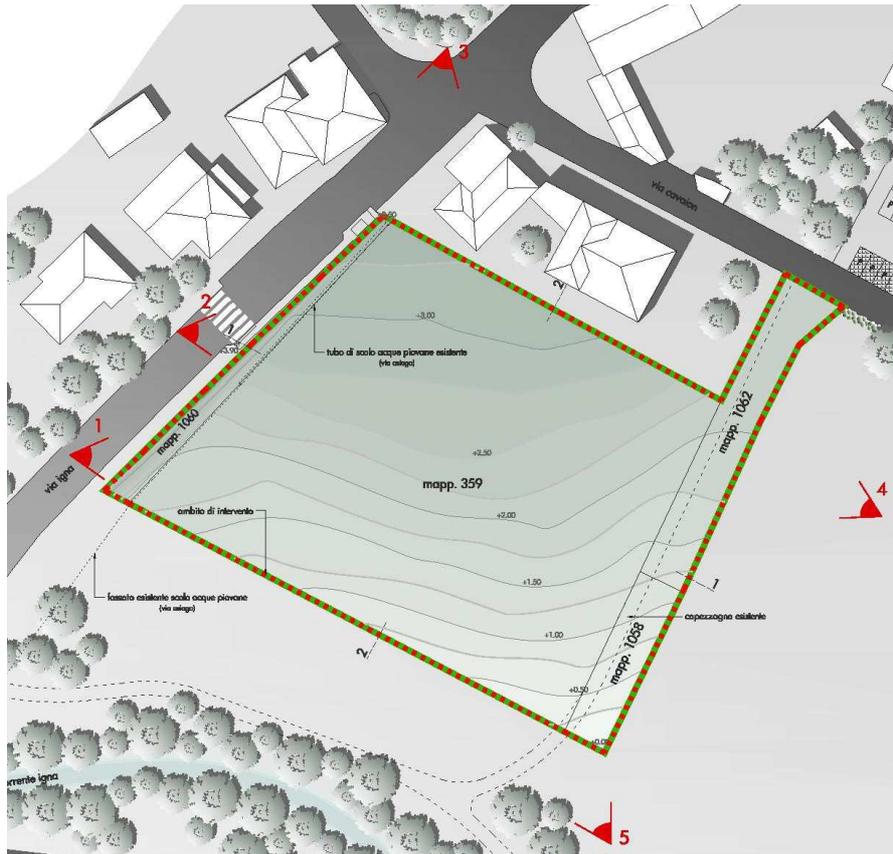


estratto CTR



estratto P.I.

9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)



Planimetria con punti di presa



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5

10) a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136-141-157Dlgs 42/04).

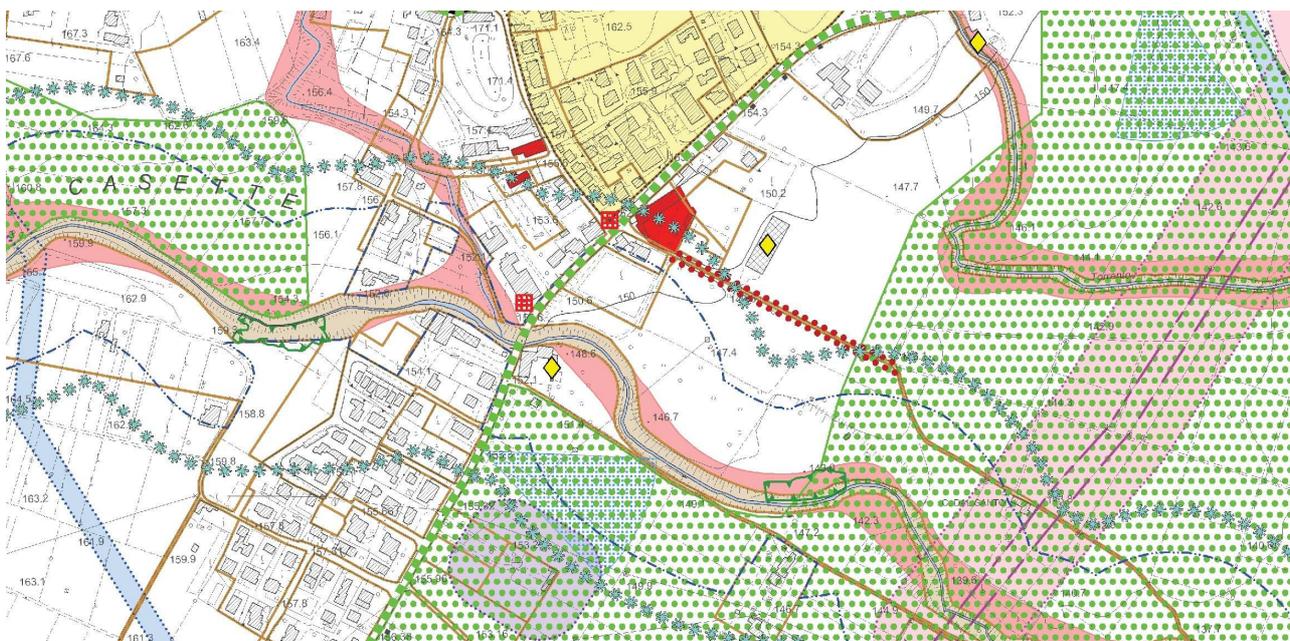
- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> cose immobili | <input type="checkbox"/> ville, giardini, parchi |
| <input type="checkbox"/> complessi di cose immobili | <input type="checkbox"/> bellezze panoramiche |

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate

- [Vincolo paesaggistico Parte Terza – D. Lgs. 42/2004 – Limite di 150 metri dalle acque pubbliche](#)

10) b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

- | | |
|--|----------------|
| <input type="checkbox"/> fiumi, torrenti, corsi d'acqua: | Denominazione: |
| <input type="checkbox"/> territori coperti da foreste e boschi | |
| <input type="checkbox"/> zone di interesse archeologico. | |



Estratto carta dei vincoli

11) NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA
Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico

L'area che sarà interessata dal Piano di Lottizzazione denominato Cavaion si trova in comune di Zugliano nella frazione di Grumolo Pedemonte in prossimità del centro storico. L'area allo stato attuale risulta agricola, in parte coltivata a seminativo ed in parte a prato; nella parte Nord è delimitata da via Igna, strada provinciale che collega il comune di Zugliano con quello di Thiene; da un lato vi sono edifici residenziali e l'accesso carrabile da via Cavaion; a Sud vi è un' area di campagna coltivata, di proprietà della committenza (Dal Ferro avv. Francesco) e ad Ovest, scorre il torrente Igna (motivo per cui la zona risulta essere vincolata).

12) DESCRIZIONE O RAPPRESENTAZIONE DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA CIRCOSTANTE ED EDIFICI CONTERMINI DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento si trova in una zona pianeggiante circondata da un'area urbana e dal centro storico della frazione di Grumolo Pedemonte, della quale la Lottizzazione si pone come un naturale completamento dell'edificato (lo schema concettuale sotto riportato dimostra come l'area d'intervento consenta di dare continuità al costruito agendo su un vuoto peri-urbano ai margini del centro storico).

Per quanto riguarda il vincolo imposto per tutelare l'immagine del torrente Igna, si precisa che il torrente risulta essere ad un piano di campagna diverso ed è percepibile dall'area il solo limite di scarpata (ben "mascherata" dalla vegetazione esistente) mentre il ciglio risulta ad una quota diversa è non visibile. La zona oggetto di intervento è pianeggiante e non risulta interessata da coni ottici di particolare rilievo o che compromettano l'immagine del contesto vincolato composta da una sponda e arginature del torrente ben definite.



Schema sviluppo urbano

13) DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, finiture, modalità di messa in opere, ecc ...) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un Piano di Lottizzazione con accesso da via Cavaion. L'area sarà utilizzata con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

L'accesso carrabile è unico e ciò comporta un limitato flusso veicolare all'interno della lottizzazione, garantendo una buona condizione di sicurezza in tal senso. La strada carrabile, con adeguati parcheggi pubblici è posta al centro della lottizzazione, con i lotti residenziali che si svilupperanno ai suoi lati. Nell'area a Nord viene posta una zona a verde pubblico (402 mq) che costituirà un filtro visivo naturale tra la strada carrabile a Nord e il nuovo insediamento residenziale e sarà collegata tramite un percorso pedonale all'area del centro storico di Grumolo Pedemonte; in questo modo si crea un nuovo asse pedonale che collega il centro storico di Grumolo con via Cavaion e le aree sottostanti.

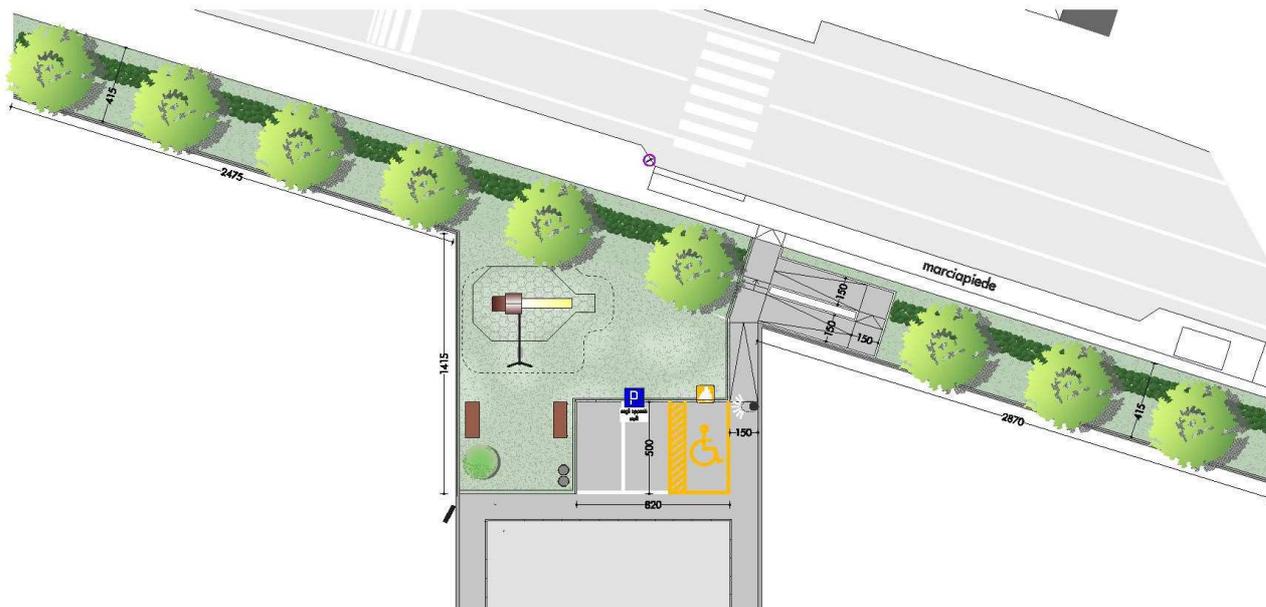


Planimetria area di progetto

13.1) DESCRIZIONE DEI MATERIALI, DELLE CROMIE E DELLE FINITURE UTILIZZATE NELL'INTERVENTO

Per quanto concerne i materiali e le cromie da adottare si è voluto uniformare l'intervento in oggetto all'adiacente "PdL Pedemonte" (rif. autorizzazione paesaggistica n. BA/01/2015 in data 12/01/2015 prot. 0000236) il quale è gravato dallo stesso vincolo per la vicinanza al torrente Igna. In particolare:

- L'area verde prevede l'inserimento di piantumazioni di tipo autoctono (pioppo cipressino, carpino piramidale, lagestroemia), che sono già presenti nelle aree limitrofe;



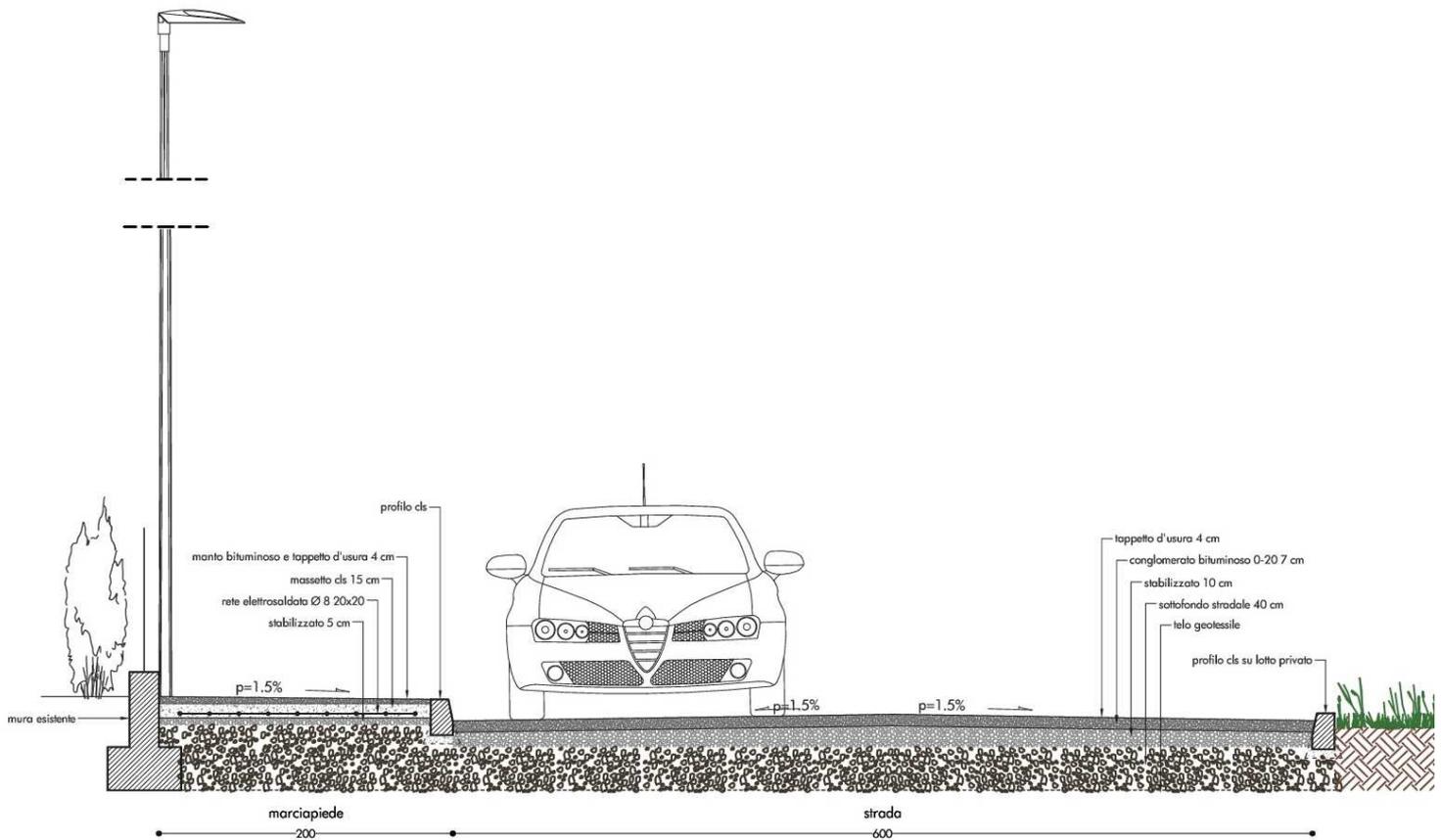
Planimetria area verde

- le attrezzature saranno in metallo e legno (si veda tavola di progetto numero 5), con pavimentazione anti trauma verde a tutela della sicurezza degli utenti;
- a protezione e delimitazione dell'area a verde pubblico è previsto un piccolo muretto in cls con soprastante rete metallica di colore verde, al fine di minimizzarne l'impatto visivo;



Attrezzature area verde

- la pavimentazione stradale e i percorsi pedonali saranno realizzati con un tappetino d'usura in conglomerato bituminoso di colore scuro, i percorsi pedonali saranno delimitati da dei profili in cls di colore grigio;
- l'illuminazione pubblica sarà garantita da sei nuovi pali in acciaio, in continuità con quelli delle limitrofe via Igna e via Cavaion, le lampade saranno a led con luce color bianco neutro per limitare l'inquinamento luminoso.



Sezione stradale tipo

14) RELAZIONE IN MERITO ALLA MOTIVAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI E DELLE SCELTE OPERATE PER LA CONSERVAZIONE E/O VALORIZZAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA.

Il progetto del Piano di Lottizzazione mira a mantenere ed anzi valorizzare i caratteri naturali del luogo e a "proteggere" quanto più possibile la nuova area dal traffico veicolare di Via Igna in modo da ottimizzare il contesto per i futuri utenti degli edifici residenziali. In tal senso si vuole privilegiare e valorizzare l'area verde che, oltre ad essere un'area gioco per bambini, costituirà un filtro naturale che isolerà la nuova lottizzazione da via Igna. Oltre a questo si è voluto privilegiare la viabilità pedonale rispetto a quella carrabile, che avrà un unico accesso e quindi sarà percorsa solo dagli utenti degli edifici. Nella parte Ovest è prevista una lieve sistemazione del terreno, che garantirà una ulteriore mitigazione dell'intervento e permetterà di aumentare il livello di sicurezza dei lotti in relazione al torrente Igna. A tal fine il progetto prevede anche delle leggere opere di mitigazione idraulica fuori ambito per lo smaltimento delle acque meteoriche, consistenti in un piccolo bacino per le acque di prima pioggia con scarico a portata limitata sul torrente Igna.

15) PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO (A BREVE E MEDIO TERMINE).

Il nuovo Piano di Lottizzazione produrrà degli effetti migliorativi sia dal punto di vista urbanistico che ambientale. L'intervento si inserisce nel contesto edificato non generando un nuovo impatto in quanto gli interventi si fondono naturalmente con l'edificato esistente creando una continuità che non fa emergere impatti o limitazioni a con visivi di particolare pregio ambientale. In particolare le opere di lottizzazione e le nuove edificazioni non incidono sul vincolo generato dal torrente igna, che, oltre ad essere già protetto da un filtro di vegetazione, si trova ad un livello inferiore rispetto al piano campagna previsto. Si può pertanto affermare che le opere e i nuovi edifici generati dal PDL non avranno effetti sulla natura e sull'immagine generale del torrente e delle sue sponde, viste anche la differenza di quota e la vegetazione esistente.

16) MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

La mitigazione dell'intervento è garantita dal nuovo "filtro naturale" che verrà creato lungo la strada di via Igna; inoltre la vegetazione esistente lungo le sponde del torrente Igna, unita alla lieve sistemazione del terreno, garantiranno una ulteriore mitigazione dell'impatto dell'intervento, che si porrà in perfetta continuità con l'edificato esistente.



Schema mitigazione ambientale

Zugliano, Dicembre 2015

- Firma del Richiedente -
Dal Ferro Avv. Francesco

- Firma del Progettista dell'intervento -
Arch. Pegoraro Andrea

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti, e
Conservatori Provincia di Vicenza
**ANDREA
PEGORARO**
n° 2406

18) MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Firma del Responsabile

.....

19) EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Firma del soprintendente o del Delegato

.....

***Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della
realizzazione del progetto,
resa mediante foto modellazione realistica***

Ditta: Dal Ferro avv. Francesco

Oggetto: Piano di Lottizzazione “Cavaion”



vista 01 attuale



vista 01 futuro



vista 02

attuale



vista 02

futuro



vista 03

attuale



vista 03

futuro