

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Allegata alla richiesta di Piano di Recupero ad Iniziativa Privata, denominato "Lovara", 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 PELLIZZER VITTORIO e POLATO ELIDE.

DESCRIZIONE DEL PIANO DI RECUPERO E DEL CONTESTO

Il Piano di Recupero in oggetto, interessa un fabbricato di vecchia costruzione circa ubicato ai piedi di una ripida scarpata e costituito da un volume ad uso abitativo pari a mc. 1020 ed un volume ad uso annessi rustici di mc. 247 circa. Il fabbricato è ubicato in zona collinare 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) (Zugliesi) 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

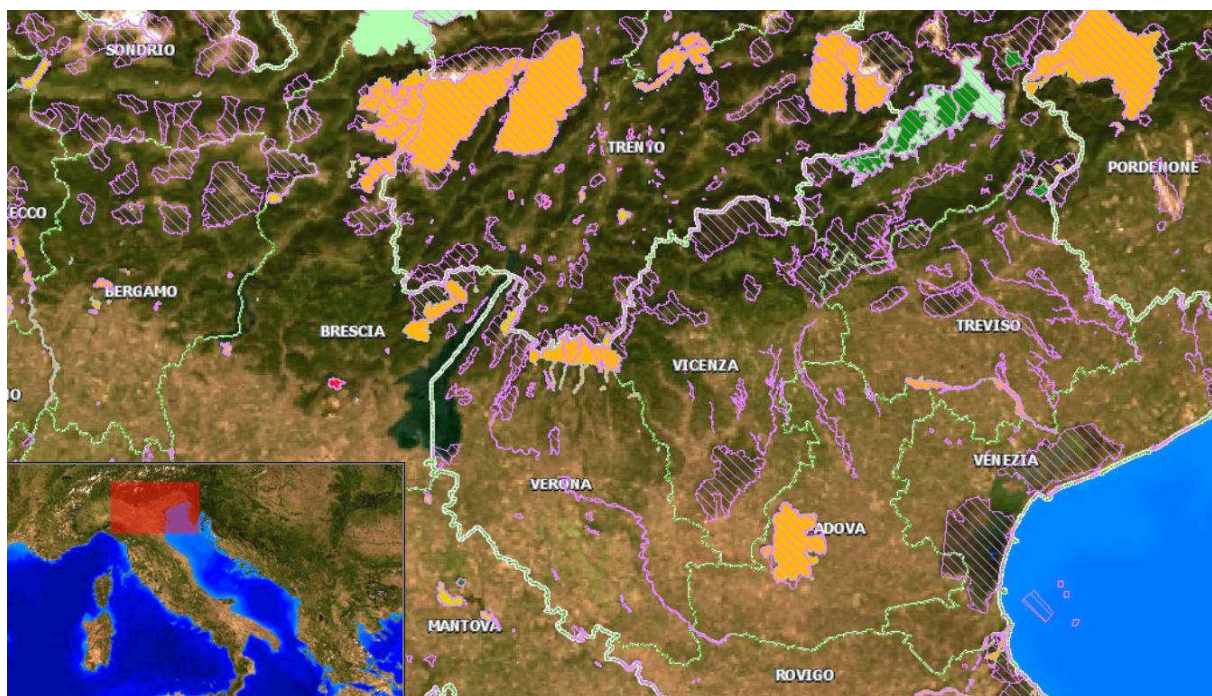


Figure 2 localizzazione territoriale del Comune di Zugliano

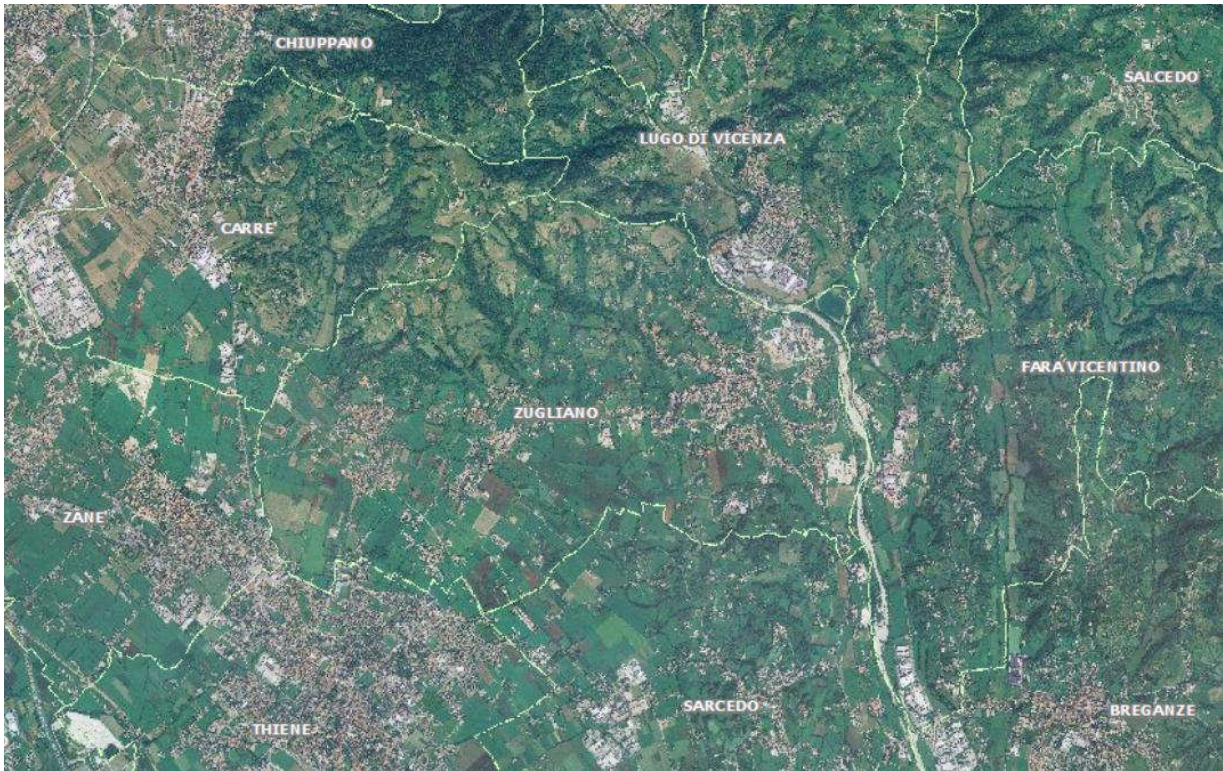


Fig. 3 - Area oggetto dell'intervento con sagoma della nuova costruzione



Fig. 4 – vista aerea con sovrapposta mappa catastale

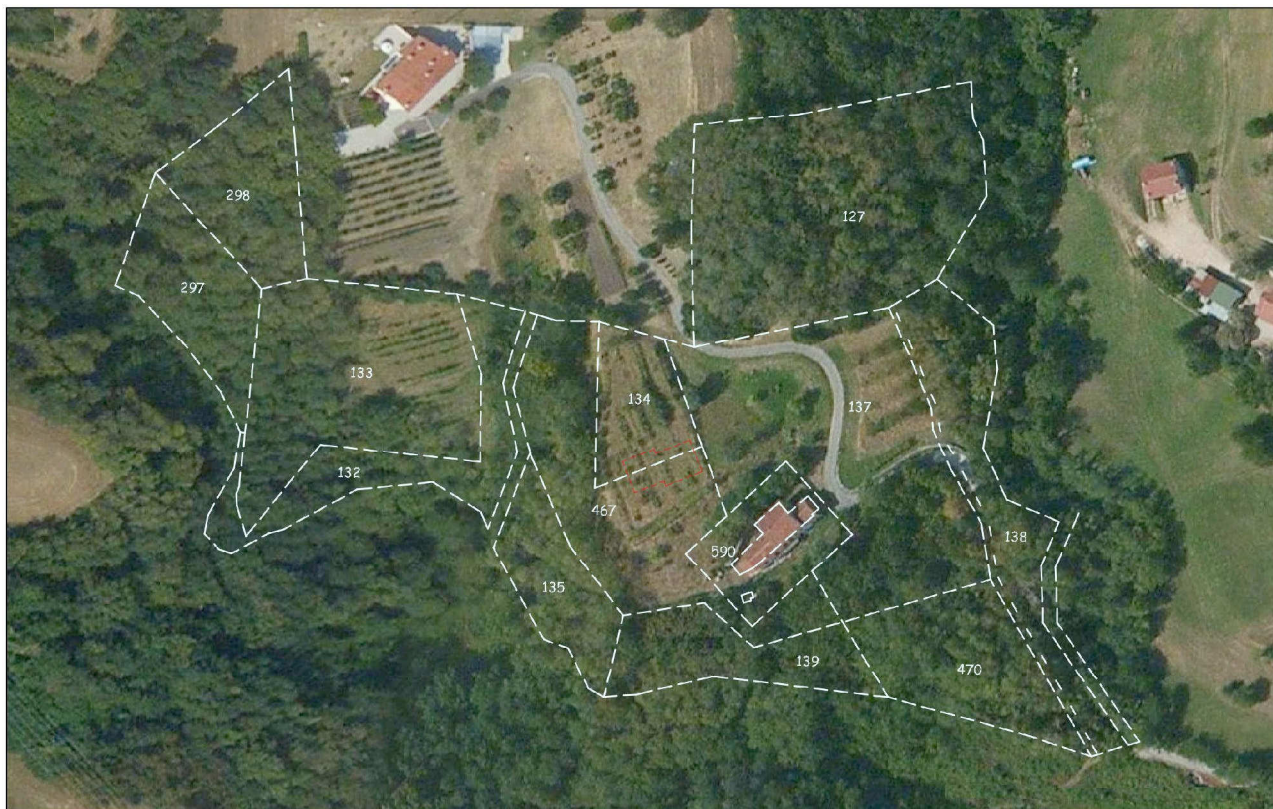
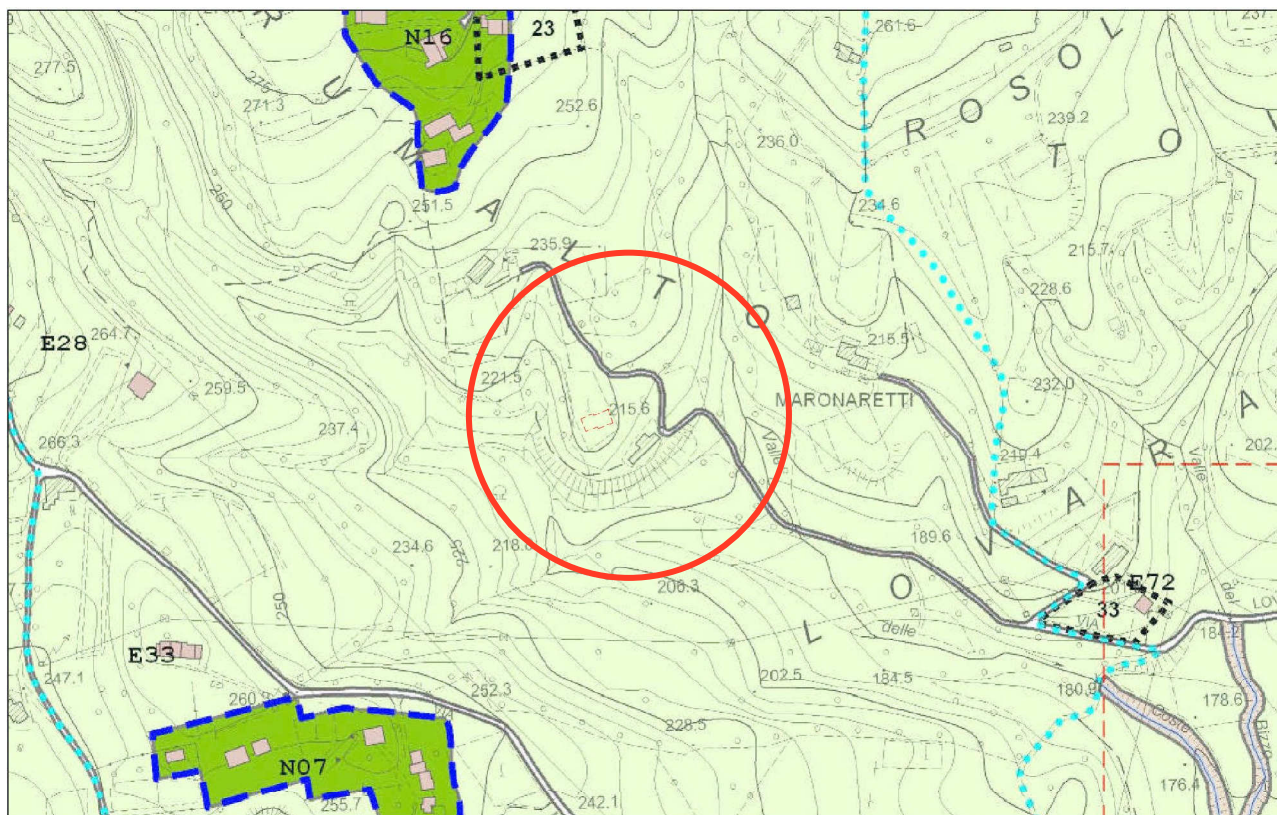


Fig. 5 – Estratto del PI



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 1 mappali 590 (abitazione esistente) mapp. 127,132,133,134,135,137,138,139,297,298 e 470 terreni.

L'orografia dell'area si sviluppa secondo la direttrice nord-sud con pendenze medie molto variabili, mentre nell'area prevista per il nuovo sedime le pendenze sono del 2-5%, si tratta dell'unica area pressoché pianeggiante "poggio" presente all'interno della proprietà.

Il lotto destinato alla nuova costruzione confina tutto attorno con terreni agricoli in proprietà, attualmente e coltivato con un vigneto giunto al termine del proprio ciclo produttivo.

Il lotto è raggiungibile da via Lovara proseguendo per un tratto di strada privata e da questa tramite un accesso esistente.

Si prevede che l'insediamento sarà composto da n. 1 edificio unifamiliare ubicato all'interno della proprietà in sostituzione dell'edificio esistente ubicato ai piedi di una ripida scarpata che con il presente piano di recupero sarà oggetto di opere di mitigazione.

Il fabbricato esistente non è servito dall'acquedotto e dalla rete fognaria comunale.

L'acquedotto è presente a monte dei terreni in ditta e precisamente a nord del mappale 298 sul quale si dovrà prevedere la posa del contatore e da qui proseguire con una tubazione interrata sino al fabbricato.

- descrizione dell'azione di trasformazione delle finalità in termini di obiettivi di piano, nonché motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative;

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, posto a confine con la strada ma soprattutto a ridosso di una ripida scarpata non appare certamente il sito migliore per eseguire un intervento che ha come obiettivo quello di costruire un'abitazione da destinare a prima casa. L'intero fabbricato si trova di fatto "schacciato" al di sotto della scarpata che data la vicinanza con il fabbricato non può nemmeno essere oggetto di mitigazione, al massimo sarebbe possibile intervenire realizzando dei muri di sostegno in c.a. delle opere quali ad esempio la posa di reti a protezione del possibile distacco di parte della scarpata.

Tutto ciò premesso si ritiene che lo spostamento (con riduzione del volume complessivo del fabbricato) sia un'operazione che ha degli effetti positivi.

Viene realizzato un fabbricato libero su tutti i lati, senza pareti "contro terra" isolato e quindi meno energivoro, antisismico e dotato di impianti per l'utilizzo di energia rinnovabile.

Grazie alla posizione ed alla migliore esposizione su tutti i lati il nuovo fabbricato sarà sicuramente più salubre e privo di pareti umide e a rischio infiltrazioni.

Viene realizzato un intervento di mitigazione ambientale rivolto alla ricostruzione del naturale andamento del terreno (scarpata a monte del fabbricato esistente) oltre che alla piantumazione della scarpata con essenze tipiche del posto.

L'intervento nella nuova posizione risulterà meno oneroso in termini di gestione del cantiere e di facilità di costruzione e nel complesso con un costo inferiore, e per contro ad un costo inferiore per la realizzazione, grazie alla nuova posizione, si ottiene un maggior valore del fabbricato.

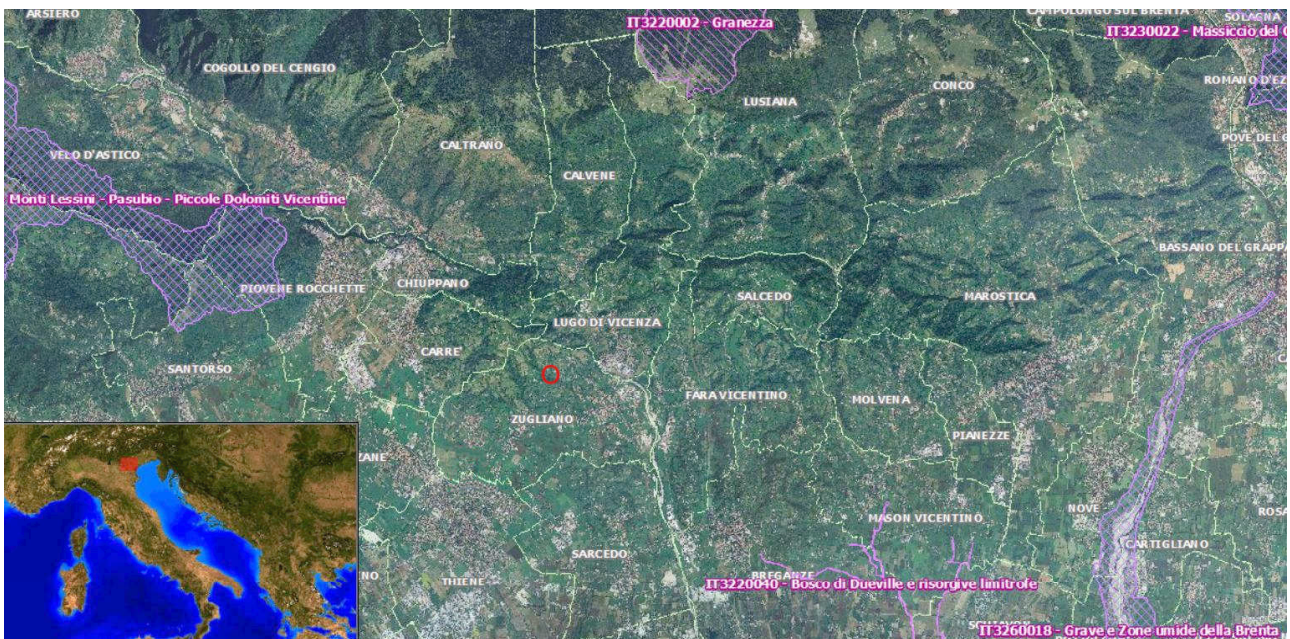
A livello di utilizzo del suolo, e di risorse si precisa che il nuovo intervento copre una superficie quasi identica a quella del fabbricato esistente e non vengono realizzate nuove strade in quanto si utilizza l'accesso esistente come riportato nella tav. n. 3 e 5, si prevede che dall'accesso sino al nuovo fabbricato il percorso sarà mantenuto privo di superfici pavimentate, ma verrà sistemato con del ghiaio.

L'intervento mirato alla ricostruzione del fabbricato avrà come effetto secondario, ma non irrilevante, quello di ridare vita ad una porzione di territorio, caratterizzato da boschi e campi coltivati "il paesaggio agrario storico", (come descritto nella relazione di progetto del PATI) che solamente la presenza costante dei proprietari potrà riportare ad una piena manutenzione, con lo sfalcio regolare dei prati, la cura delle piante da frutto e dei boschi, oltre alle piccole manutenzioni, pulizie delle sterpaglie delle piante cadute, il continuo monitoraggio e la manutenzione degli argini, muretti a secco, fossi ecc. impedendo il degrado che spesso porta conseguenze ben più gravi.

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.

Intervento previsto

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.

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.

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.

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 30 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, 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.

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.

Illuminazione pubblica

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

Distinti saluti.

Zugliano, li 29 maggio 2013

Il Tecnico

• Geom. Cattelan Piergiorgio •

