



Comune di SAN ZENO DI MONTAGNA (VR)

Committente

ARCALE IMMOBILIARE S.R.L.
Via Negrinelli 14
39100 Bolzano (BZ), Italy

Progetto

Progetto:

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "del carro", in Via del Carro nel comune di San Zeno di Montagna

Indirizzo:

Via del Carro, 37010 San Zeno di Montagna (VR)

Progettista/i

alessandrodesantiarchitetto

Progetto Architettonico

Sede Operativa
Via Pascoli, 42/O
37010 - Affi (VR), Italy

E ale_desanti@yahoo.it



D_Vision Architecture

Progetto Architettonico

Sede Operativa
Via Duca d'Aosta, 28/30
25121 - Brescia (BS), Italy

T 0365 1590217
E info@dva.vision
W www.dva.vision

Titolo elaborato

ELABORATO E PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE

Firma

@ Copyright

A termine delle vigenti norme sui diritti d'autore, questo disegno non potrà essere copiato, riprodotto o comunicato ad altre persone o ditte senza l'autorizzazione della società D_Vision Architecture s.r.l.

This document is copyright and may not be reproduced without permission of the owner.

Sommario

TITOLO I - GENERALITA'	3
AMBITO DI APPLICAZIONE.	3
CONTENUTI.	3
TITOLO II - OBIETTIVI E FINALITÀ DEL PRONTUARIO	3
A. DISPOSIZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE	3
B. INQUADRAMENTO AMBIENTALE	3
C. QUADRO PROGETTUALE	4
D. IMPATTI AMBIENTALI E MITIGAZIONI	4
Impatti sull'atmosfera	5
Impatti sull'ambiente idrico e sul suolo	5
Impatti sulla vegetazione. Flora, fauna, ecosistemi.....	5
Impatti sul paesaggio	5
TITOLO III – NUOVO INSEDIAMENTO – EDIFICI E AREE SCOPERTE	6
– CARATTERI GENERALI.	6
– MODALITÀ ESECUTIVE.	6
– FORMA E TIPOLOGIA	6
– COPERTURA	7
– MATERIALI DI FINITURA	7
– FOROMETRIE E SERRAMENTI ESTERNI	7
– SISTEMAZIONE ESTERNA	8

TITOLO I - GENERALITA'

Il presente "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" accompagna ed integra le Norme del Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA del Carro".

AMBITO DI APPLICAZIONE.

Esso contiene indicazioni normative e descrittive per la regolamentazione degli interventi edilizi e ambientali.

CONTENUTI.

Le modalità applicative, i principi costruttivi e le buone pratiche enunciati nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale sono integrativi del regolamento edilizio e di igiene comunale, delle norme operative del vigente Piano Regolatore Comunale, delle NTO del PI e delle prescrizioni del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del PI stesso; la loro applicazione deve comunque ottemperare le specifiche disposizioni di legge o aventi valore di legge vigenti.

TITOLO II - OBIETTIVI E FINALITÀ DEL PRONTUARIO

Il presente prontuario è stato redatto in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale Veneto del 23 aprile 2004, n.11.

In particolare il presente documento intende assicurare condizioni di tutela e salvaguardia dell'ambiente rispetto agli interventi di natura edilizia connessi con la realizzazione del futuro insediamento urbanistico. Lo scopo del presente prontuario è quello di analizzare gli effetti sull'ambiente conseguenti alla trasformazione urbanistica prevista dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA), individuandone gli eventuali potenziali impatti che potrebbero influire negativamente sulle principali componenti ambientali: aria, acqua, ambiente urbano e paesaggio.

Sulla base di tali analisi, nel Prontuario vengono essere specificate, qualora necessarie, misure di mitigazione, prescrittive e facoltative, idonee a garantire la sostenibilità degli interventi, sia in fase di realizzazione dell'intervento che in fase di avvenuto completamento degli stessi (cioè all'insediamento dei nuovi residenti).

In fase di realizzazione e messa in esercizio degli interventi del PUA dovranno quindi essere rispettate tali indicazioni.

A. DISPOSIZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE

Il Piano Attuativo di iniziativa privata in esame denominato "Piano Urbanistico Attuativo del Carro" riguarda le aree urbanisticamente classificate dal Piano Regolatore Vigente ZTO C2.

Il progetto di Lottizzazione di iniziativa privata relativo all'area "del Carro" si inserisce nelle previsioni dello strumento urbanistico generale in vigore nel Comune di San Zeno di Montagna: l'ambito di nuova pianificazione configura una zona C2/7.

B. INQUADRAMENTO AMBIENTALE

Dal punto di vista dell'assetto del Territorio, l'ambito ricade in A.T.O. IN 01 di matrice Insediativa i cui caratteri dominanti sono caratterizzati dalla struttura Insediativa storica e da quella di media e recente formazione per il quale il PAT prevede all'art. 16, con l'attuazione del PI, un possibile ampliamento dell'urbanizzazione consolidata e il completamento mediante ricucitura e riprogettazione dei margini.

Le zone ricadenti in APP "a ricucitura del tessuto esistente" sono considerate parte della "Città in Trasformazione" compatibilmente con l'art. 16 delle Norme del PAT: l'area di espansione residenziale di cui trattasi risulta essere già stata assoggettata alla verifica ambientale e i piani gerarchicamente superiori contengono elementi di flessibilità tali da far ritenere l'assoggettamento alla compatibilità VAS non necessaria in sede di PUA.

L'espansione delle zone residenziali rientra nella possibilità di modifica dei perimetri delle Aree di Consolidato del PAT, inserita nell'apparato normativo dell'ultimo Piano Urbanistico P.I. n° 2 approvato con D.C.Cn.26 del 22.10.2018.

Dal punto di vista ambientale e dell'interferenza con le zone Natura 2000 l'area è stata puntualmente valutata nella relazione VINCA del P.I. tra le "proposte di accordo pubblico/privato interessano porzioni di territorio a ridosso di ambiti urbanizzati già consolidati...(omissis)... o di aree non ancora trasformate fisicamente ma già intrinsecamente urbanizzate in quanto attorniate da fabbricati ed infrastrutture antropiche" per le quali è possibile ritenere trascurabili eventuali effetti perturbativi aggiuntivi in conseguenza della realizzazione della nuova edificazione di natura residenziale.

La norma di riferimento (P.I. art. 56 NTO) subordina l'edificazione alla pianificazione attuativa, con i parametri previsti dal Repertorio Normativo per la specifica zona C2/7, senza particolari prescrizioni di attuazione. Essa prevede una volumetria complessiva di mc 1600

In merito alla natura e caratterizzazione del terreno oggetto di edificazione, dal punto di vista urbanistico esso risulta interessato da alcuni Vincoli: Idrogeologico-Forestale (R.D.L. 31.12.23, n. 3267) e boschivo (art. 15 L.R. 52/78) e Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 art. 136).

Per quanto riguarda il vincolo forestale e boschivo è stato acquisito il parere del genio civile per la riduzione della superficie boscata di cui si allega copia.

C. QUADRO PROGETTUALE

L'intervento proposto è finalizzato alla realizzazione di 3 fabbricati, presumibilmente con unità abitative mono-bifamiliari, mediante una soluzione progettuale che tenga conto sia della morfologia del terreno, posto in pendenza da Est verso Ovest, nonché delle esigenze di fruibilità dei lotti serviti dalla strada a monte ed a valle degli stessi.

Per la collocazione altimetrica degli edifici, con le relative livellette di progetto, si fa riferimento alla Tav.06-Planivolumetrico.

Nonostante il pendio, a tratti significativo nella parte Ovest del lotto rivolta a lago, non si è prevista la realizzazione di terrazzamenti.

Le opere di viabilità in progetto prevedono l'allargamento della strada a monte già esistente.

D. IMPATTI AMBIENTALI E MITIGAZIONI

Per esaminare e valutare le possibili ripercussioni del nuovo insediamento rispetto alle diverse componenti ambientali del territorio, si è fatto riferimento alle informazioni desunte dagli strumenti di pianificazione vigenti e da quanto emerso dai sopralluoghi effettuati nella zona. Di seguito vengono indicate le informazioni inerenti ad ogni effetto o ricaduta ipotizzabile a seguito della realizzazione dell'intervento nei confronti delle principali componenti ambientali che caratterizzano il sito in esame. Sulla base di questi potenziali impatti sono descritte anche le azioni di mitigazione atte a perseguire una politica ambientale di miglioramento delle

prestazioni ambientali. Queste azioni di mitigazione hanno carattere prescrittivo e/o carattere facoltativo. Le prime sono dettate dal presente prontuario o dalle norme stesse di attuazione del Piano Attuativo, mentre le seconde potranno essere adottate in fase di progettazione dei singoli interventi.

Impatti sull'atmosfera

In fase di urbanizzazione e costruzione degli edifici, l'emissione nell'aria di componenti inquinanti (quali gas di scarico e polveri) sarà mitigato attraverso l'obbligo di ridotte velocità di transito dei mezzi di cantiere.

Inoltre, per abbassare il grado di rumorosità del cantiere, potranno essere utilizzate attrezzature a minor impatto acustico.

Impatti sull'ambiente idrico e sul suolo

La rete per il governo delle acque meteoriche provenienti dalla superficie semi permeabile nelle aree destinate ad uso pubblico, quali parcheggi, avverrà mediante invaso e dispersione nel suolo. Si è inteso progettare queste opere in modo da garantire un invaso delle acque all'interno della pavimentazione e nei relativi substrati dei parcheggi, con una successiva dispersione graduale. Allo scopo le pavimentazioni di strade e parcheggi saranno in materiale drenante. Il controllo del deflusso mediante i sopracitati accorgimenti comporta una diminuzione dei volumi di scarico nel bacino di invaso.

Data la particolare natura del terreno, caratterizzata da una ridotta permeabilità, si è inteso progettare lo smaltimento delle acque meteoriche mediante la realizzazione di un invaso al di sotto della superficie destinata a parcheggio con graduale dispersione nel terreno.

L'introduzione di nuove unità abitative porterà ad un incremento di consumo di acqua potabile ad uso residenziale, per questo le norme di piano impongono la raccolta e il riutilizzo delle acque provenienti dalle superfici coperte impermeabili degli edifici. Per gli edifici dovranno essere utilizzate soluzioni progettuali a basso consumo idrico.

Impatti sulla vegetazione. Flora, fauna, ecosistemi.

Il presente intervento non comporta impatti significativi sulla flora e la fauna locale: l'espansione delle zone residenziali rientra nella possibilità di modifica dei perimetri delle Aree di Consolidato del PAT, inserita nell'apparato normativo dell'ultimo Piano Urbanistico P.I. n° 2 approvato con D.C.C n. 26 del 22.10.2018.

Dal punto di vista ambientale e dell'interferenza con le zone Natura 2000 l'area è stata puntualmente valutata nella relazione VINCA del PI tra le "proposte di accordo pubblico/privato interessano porzioni di territorio a ridosso di ambiti urbanizzati già consolidati...(omissis)... o di aree non ancora trasformate fisicamente ma già intrinsecamente urbanizzate in quanto attorniate da fabbricati ed infrastrutture antropiche" per le quali è possibile ritenere trascurabili eventuali effetti perturbativi aggiuntivi in conseguenza della realizzazione della nuova edificazione di natura residenziale.

Impatti sul paesaggio

La riduzione degli impatti percettivi sul paesaggio si fonda sul principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento e della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, o, quanto meno, deve garantire che non vi sia una diminuzione delle sue qualità, pur nelle trasformazioni. La lettura degli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi, fra cui la loro eventuale reversibilità, individua le misure di miglioramento possibili, le misure di mitigazione e di compensazione e indica, quando possibile, le

diverse soluzioni alternative esaminate e a conclusione la proposta di progetto motivatamente scelto tra queste.

Data la modesta densità edilizia del nuovo insediamento nell'ambito, gli impatti previsti sono ridotti dal punto di vista edilizio, contenendo gli sbancamenti e realizzando quelli strettamente necessari all'insediamento degli edifici. Vengono mantenuti i tracciati viari caratterizzanti riconoscibili sul terreno, quali muri a secco e opere di cinta tipiche dell'area. Non sono previste modificazioni dello skyline naturale o antropico quali la modifica del profilo dei crinali; il profilo dell'insediamento seguirà le livellette descritte nella TAV.06 Planivolumetrico: esso non costituirà aggravamento della situazione vedutistica odierna, né potrà essere percepito da luoghi o punti di vista pubblici.

TITOLO III – NUOVO INSEDIAMENTO – EDIFICI E AREE SCOPERTE

– CARATTERI GENERALI.

1. Il presente prontuario intende fornire alcune regole da seguire per i nuovi interventi edilizi; essi dovranno necessariamente rispettare i rapporti tradizionali con il contesto urbanistico e ambientale utilizzando forme e materiali rispondenti alle caratteristiche del sito.

– MODALITÀ ESECUTIVE.

1. Nella realizzazione di nuovi edifici la scelta di materiali edilizi dovrà avere come scopo finale quello di trovare soluzione volte a:
 - minimizzare l'impatto esercitato dai materiali edilizi;
 - migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio attraverso l'involucro;
 - minimizzare le dispersioni energetiche migliorando le prestazioni di copertura;
 - favorire l'impiego della luce naturale attraverso un'attenta progettazione dell'illuminazione degli ambienti interni;
 - sfruttare sistemi di distribuzione a bassa temperatura, ideali per l'utilizzo con caldaia a condensazione e per l'integrazione con sistemi di produzione di calore da fonte solare;
 - favorire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;

– FORMA E TIPOLOGIA

1. I nuovi manufatti dovranno preferibilmente avere forme semplici aggregate o lineari nel rispetto del contesto paesaggistico e dell'andamento geomorfologico dei siti.
2. Nella realizzazione dei manufatti potrà essere adottata preferibilmente un'impostazione planivolumetrica che preveda:
 - la realizzazione di portici e sporti sul fronte Sud-Ovest, di altezza e profondità idonea a schermare la parete retrostante dalla radiazione solare diretta;
 - minimizzare la superficie di contatto tra vani riscaldati e vani non riscaldati;

3. le balconate ed i terrazzi dovranno essere concepiti come elementi esterni, quando possibile strutturalmente svincolati dell'involucro riscaldato
4. I nuovi manufatti dovranno preferibilmente essere realizzati scegliendo la tipologia di edificio tra le seguenti:
 - a) casa isolata unifamiliare: tipo edilizio ad unica unità immobiliare residenziale con accessori e autorimesse;
 - b) casa isolata bifamiliare: tipo edilizio con parti verticali e/o orizzontali comuni a due unità immobiliari residenziale con accessori e autorimesse;

– COPERTURA

La conformazione della copertura degli edifici adotterà soluzioni progettuali coerenti con le caratteristiche planivolumetriche dell'edificio: i manti di copertura potranno essere realizzati in laterizio tipo coppo o unicoppo ovvero, quando coerenti con l'impianto architettonico, con copertura verde o a tetto-giardino o con manto di copertura in metallo con finitura ossidata o/e opaca. Sono ammessi tagli lungo le falde per la realizzazione di terrazze o simili, in conformità alle disposizioni del REC. Sono ammesse coperture piane praticabili o trattate a tetto giardino praticabile.

– MATERIALI DI FINITURA

1. i materiali di finitura esterni ed i relativi cromatismi dovranno essere possibilmente omogenei per tutti i fabbricati.
2. Le murature esterne sia strutturali sia di tamponamento devono essere realizzate con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e tendenti a ridurre gli inquinamenti sul territorio, di norma intonacata e tinteggiata.

La finitura a "faccia vista" è ammessa per gli interventi a carattere residenziale per parti di edificio realizzate con murature in pietra; per murature in calcestruzzo; per le murature con paramento esterno formato da elementi di pietra naturale inseriti nel getto; per murature in mattoni di cotto, o miste cotto e pietra.

I materiali di finitura ammessi sono: per il rivestimento di scale esterne e vialetti, porfido o pietra locale non geliva, gres porcellanato o legno ricomposto per le terrazze; i serramenti in legno o in metallo. Gli elementi oscuranti potranno essere in legno, oppure con sistemi frangisole.

3. Eventuali componenti metallici in acciaio zincato potranno essere installati se trattati a polveri con finitura micacea nella scala colore dei grigi e dei bruniti.

– FOROMETRIE E SERRAMENTI ESTERNI

1. Le aperture verso l'esterno debbono essere studiate valutando le loro proporzioni ed il loro allineamento sia verticale che orizzontale.
2. I serramenti devono essere realizzati in legno, in ferro, in alluminio o in acciaio con esclusione delle finiture metalliche e dorate. E' parimenti escluso l'uso di vetri a specchio o bronzati.
3. Gli elementi oscuranti potranno essere in legno, oppure con sistemi frangisole metallici.
4. Eventuali componenti metallici in acciaio zincato potranno essere installati se trattati a polveri con finitura micacea nella scala colore dei grigi e dei bruniti.

- SISTEMAZIONE ESTERNA

1. la progettazione del verde nelle aree attigue agli edifici deve essere preferibilmente realizzata allo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo- igrometrico. Gli alberi messi a dimora, sia in filari o nuclei di vegetazione, in conformità al Regolamento Comunale del Verde, saranno di medio fusto e distribuiti sul fronte strada. Sono consigliate essenze autoctone mentre sono da evitare essenze non compatibili con l'ambiente naturale.
2. Gli elementi di recinzione dovranno essere improntati alla massima semplicità e non arrecare "disturbo" visivo, oppure risultare particolarmente impattanti. E' preferibile l'impiego di materiali tradizionali: legno, pietra, mattoni, ecc.; la scelta della tipologia costruttiva dovrà riferirsi al contesto dove realizzare la recinzione.

Le recinzioni tra spazi verdi dovrebbero preferibilmente evitare la formazione di murature e/o zoccolature piene, che impediscono il naturale deflusso delle acque piovane.

3. Le recinzioni delle aree private entro i limiti delle zone residenziali e fatto salvo quanto previsto dalla normativa di PI, quando prospettanti spazi pubblici, devono essere realizzate con rete e siepi di essenza locale, cancellate, muri, grigliati con mantenimento della trasparenza e non superare l'altezza di m 1,50 di cui la parte cieca non deve essere superiore a 0,50, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna, con la sola eccezione delle parti destinate ad accogliere apparecchiature varie, quali: contatori, citofoni, allarmi ecc. che possano raggiungere i 2,00 m., così come i pilastri o le spalle degli accessi carrai e pedonali. L'altezza dei muri di recinzione con funzione anche di contenimento o sostegno della terra, sarà da valutarsi caso per caso, per i quali non si computa nell'altezza la parte a sostegno del terreno.
4. Nel rispetto della geometria di massimo pendio è ammessa la realizzazione di terrazzamenti realizzati parzialmente o totalmente mediante stabilizzazioni con geostuoie, terre armate o muri di contenimento a sostegno delle parti più pendenti.

Le murature di limitata altezza a sostegno dei rilevati potranno essere realizzate in muratura, preferibilmente riprendendo gli elementi costruttivi e percettivi dei terrazzamenti con muri faccia a vista degli ambiti colturali adiacenti.