

COMUNE DI MALO

PROVINCIA DI VICENZA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CA' SERENA"

DI PROPRIETA' DELLA DITTA: **PANIZZON BRUNO E FIGLI S.R.L. – IMPRESA EDILE E STRADALE**

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Approvato con delibera G.C. n. del
Esecutiva in data

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Malo, li 21.12.2015

PROGETTISTA RESPONSABILE:
ARCH. FEDERICA DAL PONTE - Via Peuerbach, 23/2 - 36034 MALO (VI)

COLLABORATORE:
GEOM. FRANCESCO DAL PONTE - Via Peuerbach, 23/2 - 36034 MALO (VI)

INDICE

1. Obiettivi e finalità del prontuario
2. Disposizioni dell'amministrazione
3. Inquadramento ambientale dell'area
4. Quadro progettuale
5. Impatti ambientali e mitigazioni

1. Obiettivi e finalità del prontuario

Il presente prontuario è stato redatto in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale 23 aprile n. 11. In particolare, il presente documento intende assicurare condizioni di tutela e salvaguardia dell'ambiente dagli interventi edilizi connessi con la realizzazione del futuro insediamento residenziale denominato Lottizzazione Cà Serena, in via Cà Crosara nel comune di Malo (VI). Lo scopo del presente prontuario è quello di analizzare gli effetti sull'ambiente conseguenti alla trasformazione urbanistica prevista dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA), individuando 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 devono essere specificate 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.

2. Disposizioni dell'Amministrazione

Il Piano Attuativo denominato Piano di Lottizzazione "Cà Serena" è un Piano Urbanistico Attuativo per l'edilizia residenziale redatto ai sensi dell'art. 19, comma 1, della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i.

Il presente prontuario è stato redatto in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale 23 aprile n. 11. Il progetto di Lottizzazione di iniziativa privata relativo all'area "Cà Serena" si inserisce nelle previsioni dello strumento urbanistico generale in vigore nel Comune di Malo, costituito dal Piano di Assetto del Territorio approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2549 del 02.11.2010 e dal Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 15.03.2014.

3. Inquadramento Ambientale

Dall'esame delle Tavole del Piano non emergono particolari criticità dal punto di vista ambientale per la zona in esame.

L'insediamento in previsione si inserisce in un territorio pianeggiante ai bordi della campagna coltivata, in contiguità con la zona residenziale esistente, costituita dalla Lottizzazione denominata "Cà Crosara", la cui realizzazione risale a circa otto anni fa. La zona interessata dall'intervento costituisce di fatto una fascia di territorio precollinare ad est della SP 46 del Pasubio, posta a circa 4,6 Km da un sito di importanza comunitaria denominato SIC "**Buso della rana**", identificato con il codice IT3220008, il quale dista circa 2,6 km dal confine ovest del Comune di Malo e si estende per una superficie complessiva di 1,00 ha nel limitrofo comune di Monte di Malo, pari allo 0,04% del territorio comunale, e posta a circa 4,6 Km dal sito di importanza comunitaria denominato SIC "**Biotopo Le Poscole**", identificato dal codice IT3220039, il quale dista circa 300 m dal confine sud-ovest del Comune di Malo e si estende per una superficie complessiva di 149,00 ha nei vicini comuni di Cornedo Vicentino (114,00 ha, pari al 4,8% del

territorio comunale), Monte di Malo (24,00 ha, pari all'1,0% del territorio comunale) e Castelgomberto (11,00 ha, pari allo 0,6% del territorio comunale). L'intero territorio del comune di Malo non rientra nella Rete Natura 2000 quindi si può affermare dal punto di vista dei vincoli territoriali che questi non interessano l'area in esame, considerato il fatto che quest'ultima è inserita e va a completare in modo ordinato e omogeneo un'area già urbanizzata e che fin dalla realizzazione del precedente insediamento aveva tenuto conto di tale espansione mediante la progettazione e la successiva realizzazione sia della viabilità che dei sottoservizi funzionali a tale scopo.

4. Quadro Progettuale

L'area oggetto della presente Richiesta è localizzata ad Est del centro abitato di Malo Capoluogo, classificata come Z.T.O. C2.3-1 e Z.T.O. F3, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo. L'ambito territoriale d'intervento è identificato catastalmente con i mappali n. 521,523, 506, 517, 272, del Foglio 18° del Comune di Malo di seguito descritti:

Comune di Malo – Provincia di Vicenza

Foglio 18°

Catasto Terreni

- mappale n. 521 di mq 184
- mappale n. 506 di mq 2095
- mappale n. 272 di mq 1447

Catasto Fabbricati

- mappale n. 517 di mq 6899
- mappale n. 523 di mq 119

di proprietà della ditta richiedente.

Tale ambito coincide con una porzione di terreno che si estende tra un'area di recente edificazione, identificata come lottizzazione Ca' Crosara – ora via Ca' Serena - la campagna circostante e il tessuto urbano residenziale della zona di via Ca' Bianca. L'ambito ha una superficie territoriale totale pari a 10744 mq di superficie catastale e comprende anche la ZTO "F3" – Aree per attrezzature a verde, parco e sport – di 2013 mq.

Nella situazione reale la superficie territoriale è risultata pari a mq 10.513, inferiore di quella catastale, di cui mq 8.500 di superficie in Z.T.O. C2.3 e mq 2.013 in Z.T.O. F3.

I parametri edilizi ed urbanistici minimi previsti sono i seguenti (art.n. 26 delle NTO del PI):

- IT = 0.80 mc/mq; Rapp. Cop. Fond = 35%; Hmax 6.5 ml.
- Standard: 30mq/150mc
- Quota integrativa standards: 10mq /150 mc.

Quindi applicati in base alla superficie reale risulta:

- sup. territoriale (senza F3) = 8500 mq

- volume realizzabile = 8500 mq X 0.8 mc/mq = 6800.00 mc

- abit. insediabili = 6800.00 mc / 150 = 45 ab

- standard (residenziale = 30mq/ab) = 30 x 45 = 1350 mq minimo, oltre allo standard integrativo di 10 mq/ab, pari a mq 450, per un totale minimo di mq 1.800.

L'attuazione dell'area mira alla realizzazione di una zona residenziale di continuità con la zona di via Ca' Serena, con la realizzazione di edifici di modeste dimensioni, da inserire armoniosamente nel contesto ambientale, costituito da una zona pianeggiante verde. La proposta di progetto prevede infatti la realizzazione di fabbricati con tipologia a basso impatto, uni-bi-multifamiliari, o case a schiera, ad uno o due piani fuori terra, a seconda della richiesta del mercato.

Entrando nel dettaglio si prevede di attuare tale ambito proseguendo la strada di accesso di via Ca' Serena che si diramerà in due direzioni: una direzione longitudinale leggermente incurvata di continuità a servizio dei nuovi lotti fino ad uno slargo di diametro pari a 12 ml, ed una direzione ortogonale, già impostata dal disegno della precedente lottizzazione Ca' Crosara, che continua a servizio dei lotti nella parte a nord est fino ad uno slargo anch'esso di diametro pari a 12 ml. La strada pubblica rimarrà pertanto a fondo cieco proseguendo con le stesse caratteristiche della strada pubblica esistente di via Ca' Serena.

In riferimento all'art. n. 16 delle NTO del PI ed in riferimento alla Controdeduzione contenuta nel verbale di deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 15/04/2014 riferita all'osservazione n.9 pervenuta il 17/01/2014 prot. n. 1116, gli standards, nelle quantità sopra determinata, sono da considerarsi compresi nella zona F3, e qui localizzati, e non in aggiunta. Infatti la quantità totale di standards (primari, secondari ed integrativo), pari a 1800 mq, risulta inferiore ai 2013 mq di estensione della ZTO F3. Pertanto la ZTO F3 risulta compensativa dello standard dovuto.

Inoltre, in linea con quanto consentito dal PI, si propone di adeguare la definizione della forma e della posizione della ZTO F3, rispetto alla sua dislocazione nel PI, per meglio inserirla nel nuovo ambito territoriale d'intervento e adattarla al contesto dello sviluppo insediativo proposto mantenendo invariata la sua superficie. Risulta in questo modo essere maggiormente fruibile sia in termini di servizi per gli abitanti, sia in termini di spazi.

Infatti, l'area di estensione della ZTO F3, nella quale, per quanto detto sopra, risultano compensati tutti gli standards dovuti, viene proposta nella sua attuazione come parcheggio pubblico e due aree pubbliche da trattare a verde pubblico, come da planimetria della Tav.01.

Quindi sarà realizzato un unico parcheggio pubblico in posizione centrale rispetto all'ambito in modo che possa essere funzionale a tutti gli alloggi. Una porzione di verde sarà localizzata in posizione

adiacente al parcheggio mentre la porzione maggiore di standard in funzione dell'estensione della ZTO F3 sarà collocata in continuità con la zona a verde pubblico esistente lungo via Ca' Crosara, a fascia di protezione della nuova zona residenziale. Viene prevista l'individuazione dell'area per la pista ciclabile, come da posizione del PI.

I lotti, tutti serviti dalla rete stradale e dal marciapiede, si svilupperanno secondo il disegno dell'ambito con dimensioni diverse per meglio inserire i diversi fabbricati. Sono inoltre previste delle aree private ad uso parcheggio, all'esterno delle recinzioni, a servizio dei singoli alloggi, come da disegno allegato Tav. 1, distribuite lungo la strada di lottizzazione interna. Viene prevista anche un'area a verde privato con indice pari a zero.

La scelta delle tipologie costruttive verrà dettata dal rispetto per l'ambiente in cui viene ad inserirsi il nuovo intervento, privilegiando gli elementi naturali, quali il verde, gli alberi, i percorsi interni, ecc. ed avendo cura, in fase di realizzazione delle opere, di adottare materiali che bene si integrino con l'ambiente circostante.

Si precisa che è stato verificato quanto previsto dall'art. 64 delle N.T.O. del P.I. con lo "Studio di compatibilità geologica, idrogeologica e geomorfologica" e lo "Studio di compatibilità idraulica".

L'indice di edificabilità territoriale e il rapporto di copertura fondiario sono stati calcolati secondo le tabelle allegate (vedi tavola n. 1), dalle quali risultano anche le aree da cedersi al comune come aree pubbliche da trattare a verde pubblico, parcheggio e strade; inoltre sono evidenziate le dimensioni dei lotti, che possono essere variate in fase di progettazione dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle Norme di Attuazione del presente piano attuativo.

5. Impatti ambientali e mitigazioni

Per esaminare e valutare le possibili ripercussioni del PUA nelle diverse componenti ambientali del territorio, si è fatto riferimento alle informazioni desunte dagli strumenti di pianificazione vigenti e a quanto emerso dai sopralluoghi effettuati nella zona.

Di seguito vengono indicate le informazioni inerenti ogni effetto o ricaduta determinata dal PUA 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 a volte carattere prescrittivo e altre 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 costruzione dell'insediamento residenziale, 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. L'accesso al cantiere avverrà da via Cà Crosara, evitando di transitare con i mezzi pesanti sui fronti delle residenze preesistenti. In fase di esercizio si consiglia di utilizzare energie alternative in modo da ridurre i processi di combustione e di emissione di CO₂ nell'atmosfera. Un altro impatto previsto in fase di esercizio è l'aumento del traffico veicolare, con relativo incremento di emissione dei gas di scarico e del rumore. Per mitigare questi effetti si prevede la piantumazione di essenze arboree lungo le perimetrazioni esterne del verde pubblico, costituendo così un polmone verde, utile a diminuire gli effetti inquinanti delle emissioni sia atmosferiche che acustiche.

All'interno dell'area, negli spazi trattati a prato, saranno quindi introdotte n. 11 essenze arboree di Acero Campestre, per creare delle macchie verdi di vegetazione ad alto fusto, la cui funzione sarà quella di filtrare una quota delle polveri inquinanti e del particolato sottile, oltre ad offrire zone d'ombra e occasioni di riposo ai cittadini.

Altro fattore di mitigazione degli effetti del traffico è quello di limitare la velocità ai 30 km/h, in modo che si riducono sia gli inquinanti gassosi che quelli acustici.

Impatti sull'ambiente idrico e sul suolo

La rete per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche sarà realizzata, per quanto riguarda gli spazi pubblici di viabilità, parcheggio e manovra, mediante pozzi perdenti, con pretrattamento delle acque di prima pioggia mediante il filtraggio a monte, con pozzetti disoleatori, in modo da abbattere l'inquinamento derivante dal dilavamento di sostanze di origine naturale e antropica, diminuendo contemporaneamente la portata di acqua da smaltire sull'area. E' previsto inoltre un bacino di laminazione con volume di mitigazione calcolato per 550 mc/Ha, come da parere Consorzio APV.

La superficie a verde, sia pubblica che privata, regolerà il flusso delle acque meteoriche. Il controllo del deflusso comporta inoltre una diminuzione dei volumi delle vasche e dei pozzi in uso. Il progetto prevede la realizzazione di fabbricati con una parte interrata posta ad una quota di imposta di circa 3,00 m sotto il piano di campagna e questo non avrà alcuna interazione con la falda, che nei punti di minor profondità si trova comunque a circa 6,00 m sotto il livello del piano campagna originario.

L'introduzione di n° 15 nuove unità abitative porterà ad un incremento del consumo d'acqua potabile ad uso residenziale, per questo sarà installata idonea rubinetteria predisposta per la riduzione di sprechi e cassette per wc a basso consumo d'acqua.

Impatti sulla vegetazione. Flora, fauna, ecosistemi

Il presente intervento non comporta impatti significativi sulla flora e la fauna locale, dato che si vanno a realizzare degli insediamenti in ambito urbano già antropizzato e che quindi non mette in luce la presenza di specie animali particolari e superfici coltivate di rilievo.

Siti Rete Natura 2000

L'intero territorio del comune di Malo non rientra nella Rete Natura 2000 quindi si può affermare dal punto di vista dei vincoli territoriali che questi non interessano l'area in esame, considerato il fatto che

quest'ultima è inserita e va a completare in modo ordinato e omogeneo un'area già urbanizzata e che fin dalla realizzazione del precedente insediamento aveva tenuto conto di tale espansione mediante la progettazione e la successiva realizzazione sia della viabilità che dei sottoservizi funzionali a tale scopo.

Impatti sul paesaggio

Gli impatti sul paesaggio durante la fase di cantiere saranno compensati, durante la fase di esercizio, con l'apertura dei nuovi spazi pubblici ai cittadini. La distribuzione degli edifici, l'organizzazione dei percorsi e la realizzazione del verde attrezzato, sono tutti elementi che concorrono alla creazione di coni visuali per scoprire prospettive sulla campagna circostante, sulle colline ad ovest e sulla corona di montagne costituite dalle Prealpi e dalle Piccole Dolomiti sullo sfondo a nord-ovest. La piantumazione di essenze arboree a fianco della pista ciclabile e nel verde attrezzato contribuirà ad una mitigazione della lottizzazione, sia per gli abitanti del nuovo insediamento residenziale che per le preesistenze.

Conclusioni

Quanto sopra descritto riguarda la mitigazione specifica dell'area di progetto.

Per gli altri aspetti di mitigazione riguardante l'edificazione dovranno essere osservate tutte le norme vigenti in materia, tenendo conto che ogni miglioria delle stesse sarà un guadagno sia alla collettività che ad ognuno di noi che la pratichiamo.

Malo, li 21.12.2015

I tecnici incaricati

arch. Federica Dal Ponte

geom. Francesco Dal Ponte