

ARCHITETTURA

MASSIMILIANO PAGNIN

PIANO DI RECUPERO "CORTESE"

VIA ROMA 52,54,48,5 - SCHIAVON, VICENZA

**RELAZIONE TECNICA
PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE**



PROPRIETA': **Loris Cortese**

PROGETTISTA:
dott. arch. Massimiliano Pagnin

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
geom. Ronny Villanova

Foto aerea dell'area di intervento

INDICE

1.0 – FINALITA’ DEL PRONTUARIO	2
2.0 – DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE E PROGETTUALE	2
3.0 – NORME	6
3.1 - Parametri relativi all’area di intervento	6
3.2 - Verifica standard primari relativi all’area di intervento	6
3.3 - Gestione dei materiali di scavo e riporto	6
3.4 - Rinvenimenti di carattere storico	6
3.5 - Rinvenimento di inquinanti	7
3.6 - Versamento di inquinanti	7
3.7 - Rottura della rete idrica	7
3.8 - Formazione polveri	8
3.9 - Emissione rumori	8
3.10 - Inquinamento acustico	8
3.11 - Inquinamento luminoso	9
3.12 - Inquinamento elettromagnetico	9
3.13 - Inquinamento da radon	9
3.14 - Risparmio energetico	9
3.15 - Gestione RSU	10
3.16 - Qualità edilizia e urbana	10
3.17 - Qualità del verde	10
3.18 - Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili	11

1.0 – FINALITA’ DEL PRONTUARIO.

Il presente prontuario ha lo scopo di proporre le misure di mitigazione e compensazione di carattere ambientale nei confronti dei potenziali impatti, che si possono verificare nell’attuazione del piano urbanistico in oggetto.

Per mitigazione si intendono tutti quegli accorgimenti tecnici finalizzati a ridurre e ad attenuare quanto possibile gli impatti negativi prevedibili; per compensazione si intendono le opere necessarie atte a migliorare l’ambiente, compensando gli impatti negativi residui. Il prontuario allegato al progetto è stato elaborato ai sensi della L.R. 11/2004 e secondo le principali prescrizioni del PI del comune di Schiavon.

2.0 – DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE E PROGETTUALE.

L'area di intervento misura complessivamente 3.252 mq considerando anche il sedime dei marciapiedi in proprietà a margine delle strade che racchiudono l'intera area. Il volume edilizio esistente complessivo risulta pari a mc 8.685,80 mentre.

Il comparto urbanistico di proprietà del Sig. Loris Cortese e della famiglia Cortese, è costituito da un insieme di immobili sorti in tempi diversi e con diverse destinazioni d'uso tra i primi anni '60 e fine anni '70 lungo via Roma, strada provinciale 61 che attraversa il Comune di Schiavon.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto regolamentato dal PUA di iniziativa privata, è ubicato tra le strade via Roma, via Olmi e via Dante Alighieri come si evidenzia nel rilievo dell'area e degli immobili allegati.

Gli edifici che compongono la piastra oggetto di intervento sono costituiti da due edifici a destinazione residenziale con il prospetto principale verso via Roma e due capannoni dismessi che si sviluppano verso via Olmi e via Dante.

Gli edifici esistenti sorti negli anni '50 e '60 sono degradati e inseriti all'interno di un tessuto urbanistico prevalentemente residenziale consolidato tra via Roma e via Dante, strade parallele che convergono verso nord con il centro storico del comune di Schiavon.

Il piano degli interventi del Comune di Schiavon, classifica l'area come comparto da destinare ad interventi di riqualificazione e riconversione e/o miglioramento della qualità urbana; in effetti, i fabbricati oggetto di intervento si trovano alle porte del Comune di Schiavon e sono connotati dalla presenza di edifici ad uso residenziale in promiscuità con edifici dismessi ad uso artigianale; i capannoni sorti inizialmente come appendice dell'attività diretta dal capofamiglia, si sono via via ampliati nel tempo, assumendo l'attuale conformazione con il periodo del massi-

mo sviluppo industriale italiano del secolo scorso di cui la realtà veneta ne è stata promotrice.

Il progetto prevede la creazione di un nuovo spazio urbano più omogeneo con l'architettura esistente, attraverso la demolizione dei fabbricati artigianali e il recupero del fabbricato residenziale, ubicato a nord del PUA lungo la strada provinciale. Il riordino volumetrico dell'area, si connoterà con la riduzione dei volumi esistenti e la riconversione complessiva dell'area con la realizzazione di nuovi volumi residenziali, commerciali e direzionali, nella misura consentita dal Piano degli interventi comunale.

Il progetto è stato visto come una opportunità per la committenza e l'amministrazione comunale per ridare al privato e alla cittadinanza un brano di quartiere più a misura d'uomo rispetto allo sviluppo del contesto urbanistico progettato nell'ultimo periodo alle porte del Comune di Schiavon. L'area del PUA risulta effettivamente configurata da una serie di volumi sostanzialmente dismessi e non più omogenei con il contesto architettonico e urbanistico programmato dall'amministrazione comunale, nella quale sono in corso di definizione anche altri edifici "strategici" come le scuole e gli impianti sportivi progettati nelle vicinanze dell'area di intervento.

L'area Cortese, liberata dei volumi dismessi, lascerà spazio ad una corte interna all'area nella quale si svilupperanno gli standard a verde e parcheggio.

Sulla scorta della ricomposizione volumetrica dell'area, la corte interna al complesso "Cortese", seppur impegnata da nuovi parcheggi e dai portici" dell'edificio principale, riprodurranno in scala ridotta un piccolo quartiere, nella quale la progettualità prevista con la realizzazione della "corte", rivedrà la formazione della piazza privata ad uso pubblico, nella quale si potranno svolgere le funzioni aggregative, sociali e commerciali.

Il progetto in esame, rispetto all'attuale situazione, si connoterà principalmente per la ricomposizione volumetrica, la realizzazione di spazi nuovi a verde e parcheg-

ARCHITETTURA**MASSIMILIANO PAGNIN**

gio, oggi mancanti, per una migliore qualità architettonica, per la regolarità delle distanze dei fronti prospettici principali rispetto alle strade che circoscrivono l'area di intervento.

Con la progettazione del PUA così configurato, si otterrà complessivamente un intervento ad intensità e impatto ridotto e conseguentemente un modesto impatto ambientale.

E' stata posta attenzione al conseguimento della qualità urbana prevedendo, in particolare, una fascia rifinita con tappeto erboso tra la parte carrabile ed il marciapiede della piattaforma stradale. Nelle aree a verde è prevista la piantumazione di specie arboree autoctone o naturalizzate; la loro scelta è finalizzata a mimetizzare i margini edificati e quindi a migliorare il valore estetico ed ecologico dell'intervento, tenendo conto delle loro caratteristiche intrinseche, come quelle del carpino bianco e dell'acero campestre, collocati ai margini delle aree pubbliche per la resistenza all'inquinamento atmosferico ed in funzione fono-assorbente.

La mitigazione dell'impatto idraulico derivante dalla creazione di aree impermeabili o di permeabilità ridotta rispetto all'attuale, sarà realizzata mediante un invaso opportunamente dimensionato interno all'area. Detto invaso sarà ricavato realizzando una vasca di raccolta dell'acqua meteorica in corrispondenza del col de sac nell'area dei parcheggi; a compensazione dei volumi idrici di laminazione previsti dalla normativa concorreranno i parcheggi drenanti e le aree verdi pubbliche e private previste nel progetto. Il PUA è stato sostanzialmente suddiviso in 5 lotti principali di intervento nei quali sono stati calcolati gli standard urbanistici.

L'acqua piovana raccolta nei suddetti invasi sarà quindi convogliata gradualmente nello scarico consortile presente su via Roma come indicato nelle relazione idraulica allegata alla presente.

3.0 – NORME

Si riportano di seguito le norme ambientali prescrittive del piano in oggetto per le varie azioni che possono generare potenziali impatti negativi.

3.1- GESTIONE DEI MATERIALI DI SCAVO E RIPORTO.

Il materiale di scavo dovrà essere fin dall'origine separato tra terreno vegetale di scotico, eventualmente riutilizzabile per la sistemazione delle aree a verde, e terreno sottostante da utilizzare eventualmente in altri cantieri o da conferire in discarica, a seconda della sua natura. La separazione prevede accumuli in aree distinte, adeguatamente segnalati e conformati con pendenze atte a impedire potenziali scoscendimenti o ristagni idrici.

Nel progetto non sono previsti piani interrati e il volume effettivo che sarà scavato per la realizzazione delle nuove fondazioni si riutilizzerà in situ.

3.2- RINVENIMENTI DI CARATTERE STORICO.

Qualora nel corso degli scavi si rinvergano manufatti storici o si verificano ritrovamenti che comportino impatto ambientale, i lavori dovranno essere interrotti e dovranno essere avvisati gli Enti competenti. Dalla cartografia storica e dalle mappe del PI, l'area non risulta ricadere all'interno di siti archeologici.

3.3- RINVENIMENTO DI INQUINANTI.

In caso di rinvenimento di inquinanti nel suolo durante le operazioni di scavo, compreso l'inquinamento della falda acquifera, i lavori dovranno essere interrotti e dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di segnalazione, caratterizzazione chimico-fisica, recupero e smaltimento.

3.4- VERSAMENTO DI INQUINANTI.

Nel caso di versamento accidentale di combustibili e lubrificanti nel suolo, dovuto all'uso di macchine operatrici, i lavori dovranno essere sospesi e si dovranno rimuovere i materiali inquinanti secondo le procedure di legge. Le macchine operatrici in fase di non utilizzo oppure in caso di rifornimento e manutenzione, dovranno essere collocate in apposite aree impermeabili, da bonificare alla fine dei lavori. Le strutture insediative di cantiere, ed in particolare i servizi igienici, dovranno essere a norma per quanto riguarda l'impianto elettrico, la raccolta e smaltimento dei liquami prodotti.

3.5- ROTTURA DELLA RETE IDRICA.

Dovrà essere posta particolare cura per gli allacciamenti di cantiere alla rete idrica evitando perdite e rotture dovute al passaggio di mezzi o incuria nella manutenzione. In caso di rottura dovrà essere immediatamente sospesa la fornitura e avvisato l'Ente gestore.

3.6- FORMAZIONE POLVERI.

La formazione di polveri derivanti dalle attività di cantiere per la movimentazione dei materiali dovrà essere mitigata utilizzando tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali per minimizzare la produzione. In caso di condizioni meteorologiche predisponenti, come eccessivo caldo e venti intensi, si dovrà procedere alla bagnatura del materiale interessato o al confinamento dello stesso.

3.7- EMISSIONE RUMORI.

L'emissione di rumori derivanti da attività di cantiere in orario diverso e in quantità maggiore di quanto previsto dalla normativa comunale, dovrà essere autorizzato

dal Comune stesso. Nel PSC ai sensi del D.lgs. 81/08 e smi saranno indicati i limiti massimi di rumore previsti secondo il piano di zonizzazione acustico comunale.

3.8- DIMINUIZIONE PERMEABILITÀ NEI LOTTI.

L'intervento in progetto prevede una superficie drenante superiore rispetto allo stato attuale. Per rendere ancora migliore la situazione di permeabilità dell'area dei singoli lotti, dovrà essere mitigata facendo in modo che la superficie impermeabile non superi il 60% della superficie complessiva di intervento. Si dovrà inoltre ricercare il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui o per altri usi non potabili.

3.9- INQUINAMENTO ATMOSFERICO.

L'immissione di polveri e inquinanti nell'aria dovrà essere mitigata utilizzando tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali per minimizzarne la produzione. Le scelte progettuali esecutive dovranno tendere a minimizzare l'incremento veicolare a motore di persone e materiali, regolamentare la velocità veicolare interna, favorire gli spostamenti a piedi o in bicicletta, utilizzare soluzioni energetiche per riscaldamento e condizionamento che diminuiscano le immissioni in atmosfera, utilizzare soluzioni progettuali che limitino le dispersioni termiche, prevedere la realizzazione di barriere verdi, ove necessario, con specifica funzione di assorbimento degli inquinanti atmosferici.

3.10- INQUINAMENTO ACUSTICO.

Dovrà essere rispettata la normativa comunale ed in ogni caso l'inquinamento acustico dovrà essere mitigato utilizzando tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali per minimizzarne la produzione. Le scelte progettuali esecutive dovranno tendere ad ubicare gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, in relazione alle fonti acustiche provenienti dall'esterno o alle emissioni acustiche eventualmente prodotte.

3.11- INQUINAMENTO LUMINOSO.

Si dovrà limitare la densità e la potenza delle emissioni luminose, sia in ambito pubblico che privato, in modo da non arrecare danno alla fauna, all'uomo e alla vegetazione. Al fine di contenere il consumo energetico e l'inquinamento luminoso, potrà essere realizzato un adeguato progetto illuminotecnico in modo da evitare sovradimensionamento della rete e flussi luminosi incontrollati. Nelle aree a verde pubblico e a verde attrezzato dovrà essere previsto un idoneo impianto di illuminazione notturna tale da garantire un minimo di 10 lux in modo uniforme su tutta la zona.

3.12- INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO.

Oltre al rispetto di quanto eventualmente prescritto dall'Arpav e dall'Ulss, per quanto riguarda l'inquinamento elettromagnetico derivante da eventuali antenne ripetitrici telefoniche, dovrà essere realizzato un adeguato progetto delle reti elettriche in modo da evitare sovradimensionamento dei flussi e adeguata schermatura interna degli edifici.

3.13- INQUINAMENTO DA RADON.

Dovrà essere oggetto di una valutazione locale e puntuale sulla base della quale si dovrà prevedere l'eventuale isolamento delle strutture dal terreno mediante vespaio ventilato o adatta intercapedine, l'eventuale messa in opera sopra il vespaio di adatta guaina impermeabile al gas debitamente sigillata.

3.14- RISPARMIO ENERGETICO.

La progettazione esecutiva degli edifici dovrà prevedere adeguate soluzioni tecniche relative alle necessità energetiche complessive adottando soluzioni di risparmio energetico in merito alle prestazioni dell'involucro e dell'efficienza energetica

degli impianti anche mediante l'utilizzo di verde tecnico ai fini del contenimento dei consumi e dell'aumento del comfort termico ed igrometrico.

3.15- GESTIONE RSU.

Nel corso dei lavori dovrà essere strettamente applicata la normativa vigente riguardo alla raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani, evitando l'incenerimento in loco di qualsiasi contenitore e materiale anche celluloso. In fase di esercizio dovranno essere realizzati idonei luoghi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti (isole ecologiche) adeguatamente mascherati e inseriti nell'ambiente costruito, evitando i luoghi in prossimità della sosta e permanenza delle persone.

3.16- QUALITÀ EDILIZIA E URBANA.

Nelle scelte progettuali esecutive degli edifici e con riferimento alla destinazione dei medesimi, dovrà essere posta particolare cura nella scelta di soluzioni architettoniche che tengano conto dell'orientamento, dell'inserimento e mitigazione nel contesto e nel paesaggio circostante. E' da evitare la collocazione di impianti tecnologici a vista, quali i condizionatori. Le antenne televisive e paraboliche andranno posizionate preferibilmente sulla falda del tetto non prospiciente la via pubblica. Le recinzioni dei lotti dovranno avere uniformità di altezza e mascherati, ove possibile ed opportuno, con essenze arbustive, rampicanti o ricadenti. Le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali e lavorazioni tipiche del luogo.

3.17- QUALITÀ DEL VERDE.

Nella fase progettuale esecutiva dovrà essere posta particolare cura nell'inserimento e realizzazione delle aree verdi mediante l'utilizzo prevalente di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone o naturalizzate, più resistenti alle avversità climatiche e più accette alla fauna locale. Nelle aree a verde pubblico le

alberature andranno collocate prevalentemente lungo il perimetro, in modo da lasciare più spazio al prato; si dovrà inoltre cercare di creare situazioni ambientali diversificate (macchie di arbusti, siepi, filari di alberi) in modo da offrire una gamma di possibilità per usi differenti da parte dei fruitori ed ospitare un maggior numero di specie vegetali e animali. La posizione e il tipo di alberatura non dovranno compromettere il campo visivo necessario per la sicurezza della circolazione. Ove possibile e opportuno, saranno mantenute eventuali specie esistenti. All'interno dei 2 lotti dovranno essere piantumati alberi ornamentali in continuazione ideale con le alberature previste nelle aree verdi, con funzione di mitigazione.

3.18- UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.

Nella fase progettuale degli edifici dovranno essere recepite le disposizioni previste dalla normativa vigente relativamente alle prestazioni energetiche dell'involucro, all'efficienza energetica degli edifici e all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili. In particolare dovranno essere garantite le quantità minime relative all'utilizzo del solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria e del solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. La collocazione dei pannelli solari e fotovoltaici deve diventare parte integrante della composizione architettonica dell'edificio, rispettandone i criteri di simmetria o asimmetria delle facciate. In generale dovranno essere complanari al manto di copertura.



IL TECNICO

dott. arch. Massimiliano Pagnin

Padova, 10 Luglio 2017