

## **PIANO DI RECUPERO RISTRUTTURAZIONE ABITAZIONE RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E SISMA BONUS**

Progetto per la ristrutturazione,  
riqualificazione energetica e Sisma Bonus  
con demolizione e ricostruzione di un  
fabbricato unifamiliare sito in località Tende  
per conto della Sig.ra Francesca Pingelli

### **Elaborato L Bis Relazione sul prontuario della mitigazione ambientale**

proprietaria

Pingelli Francesca

progettista

arch. Nicola Cacciatori

DATA 07/05/2020

\\SERVER\2019\Fratta - Colognola ai Colli - Richiesta PUA - TAVOLE PER PUA.dwg



**bc + v architetti**

via della filanda 17 pescantina vr  
045 6703067 tel fax  
info@bcpiuv-architetti . it  
www . bcpiuv - architetti . it

# **RELAZIONE SUL PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

**Progetto per la ristrutturazione, riqualificazione e sisma bonus con demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale in Località Tende a Colognola ai Colli.**

## **INDICE**

- 1 Documentazione tecnico amministrativa
- 2 Caratteristiche dell'area di intervento del piano attuativo
- 3 Quadro pianificatorio
- 4 Progetto
- 5 Effetti e mitigazioni sull'ambiente, la salute umana ed il patrimonio culturale
- 7 Conclusioni

## **DOCUMENTAZIONE TECNICA AMMINISTRATIVA**

Il presente documento intende assicurare condizioni di tutela e salvaguardia dell'ambiente agli interventi edilizi connessi con la realizzazione della futura unità residenziale.

Lo scopo del presente prontuario è quello di analizzare gli effetti sull'ambiente conseguenti alla trasformazione urbanistica prevista dal Piano di Recupero 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 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 PDR dovranno quindi essere rispettate tali indicazioni.

Il Piano di recupero essendo un piano attuativo previsto dal Piano degli Interventi attualmente in vigore all'interno del comune è disciplinato dalle norme tecniche operative dello stesso e fanno riferimento ai contenuti normativi degli articoli 19 e 20 della LR n. 11/2004.

Il progetto riguarda la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale situato in località Tende e all'interno della zona E1A all'interno del Piano degli Interventi in vigore attualmente, garantendone il rispetto di tutte le norme tecniche previste all'interno della Zona Omogenea Territoriale.





### ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

L'area oggetto del presente intervento risulta essere accatastata al Foglio 21 mappali 27-335-337-338-341-342-343-599 del Comune di Colognola ai Colli.

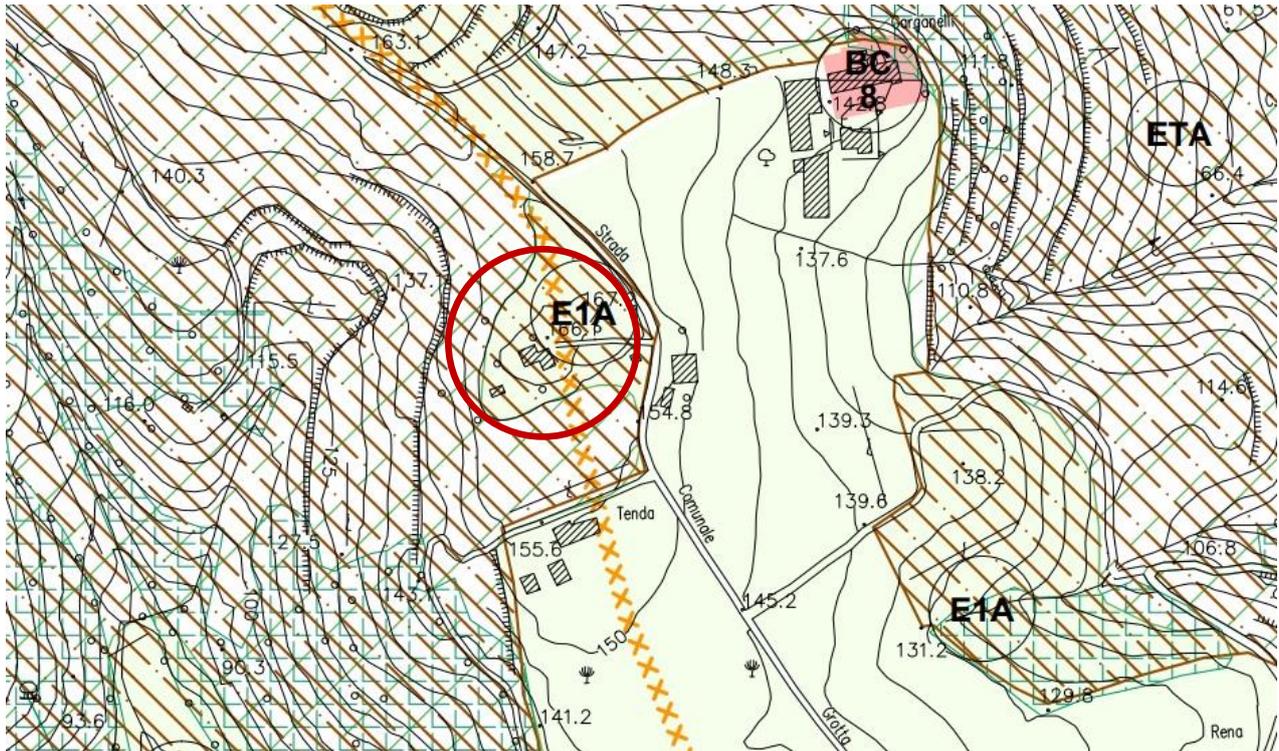


## 2.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per l'ubicazione si fa riferimento al piano degli interventi in cui il fabbricato ricade all'interno della ZTO E1A; Zona collinare.

Tale area è caratterizzata da ambiti boscati e vigneti con una scarsa edificazione; per questo motivo non è concessa nessuna nuova costruzione ma solamente interventi su quelle già presenti.

### ESTRATTO PI



ZONA E1A Zona Collinare

Matrice naturale primaria – Area di pregio paesaggistico

Creste di displuvio

2. 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista 01



Vista 02



Vista 03



Vista 04

## 2.4 SISTEMA INFRASTRUTTURALE

L'ambito in esame, risulta già servito e dotato dalle seguenti reti tecnologiche:

- Rete idrica costituita da tubazione interrata proveniente dalla strada comunale Via Tenda
- Rete gas-metano costituita da tubazione interrata proveniente dalla strada comunale Via Tenda
- Rete telecom costituita da pali provenienti dalla strada comunale Via Tenda con contatore interno all'abitazione
- Rete enel costituita da pali in cemento e cavi aerei proveniente da terreni agricoli posti a sud dell'abitazione

I contatori di acqua e gas sono posti all'ingresso principale e poi portati con reti interrate all'abitazione. Con il nuovo progetto essendo già presenti tutte le reti necessarie, verranno solamente rimodernate e tutti i contatori verranno posti all'estero dell'accesso carraio. Sarà cura della proprietà adeguare e interrare le reti aeree presenti per migliorarne così l'impatto visivo.

## 2.5 STATO DEI LUOGHI

L'edificio oggetto d'intervento si trova nel comune di Colognola ai Colli e più precisamente in località Tenda.

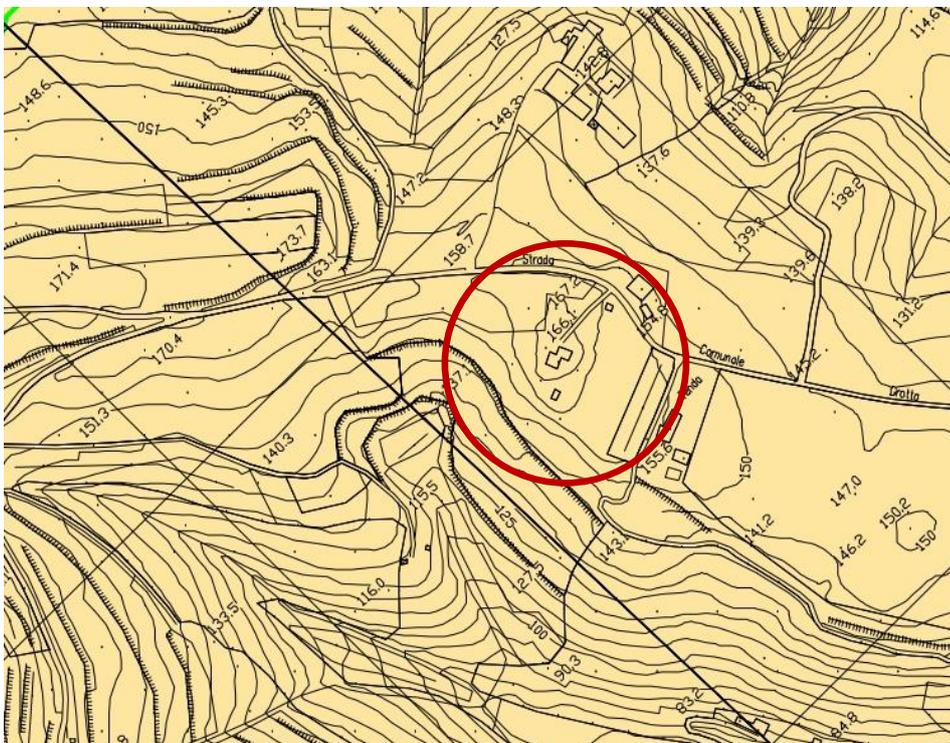
Il fabbricato si trova censito al catasto dei fabbricati del comune in oggetto al foglio 10 mappale 52 con i relativi terreni ricadenti al foglio 10 mappali 305, 606, 54, 55, e 56.

Attualmente il fabbricato è composto da due unità sviluppate verticalmente. La prima unità posta a ovest è composta al piano terra da una zona soggiorno cucina e un piccolo ripostiglio al piano primo è presente una camera e un wc e una zona adibita a sottotetto non abitabile. L'altra unità è composta al piano terra da una zona soggiorno-cucina un ripostiglio e un piccolo bagno mentre al piano primo sono presenti due camere e un bagno. Quest'ultima unità inoltre al piano seminterrato dispone di una piccola cantinetta.

Si tratta di una costruzione priva di valore architettonico e di qualsiasi carattere per la zona agricola collinare in cui risiede.

## 3 QUADRO PIANIFICATORIO

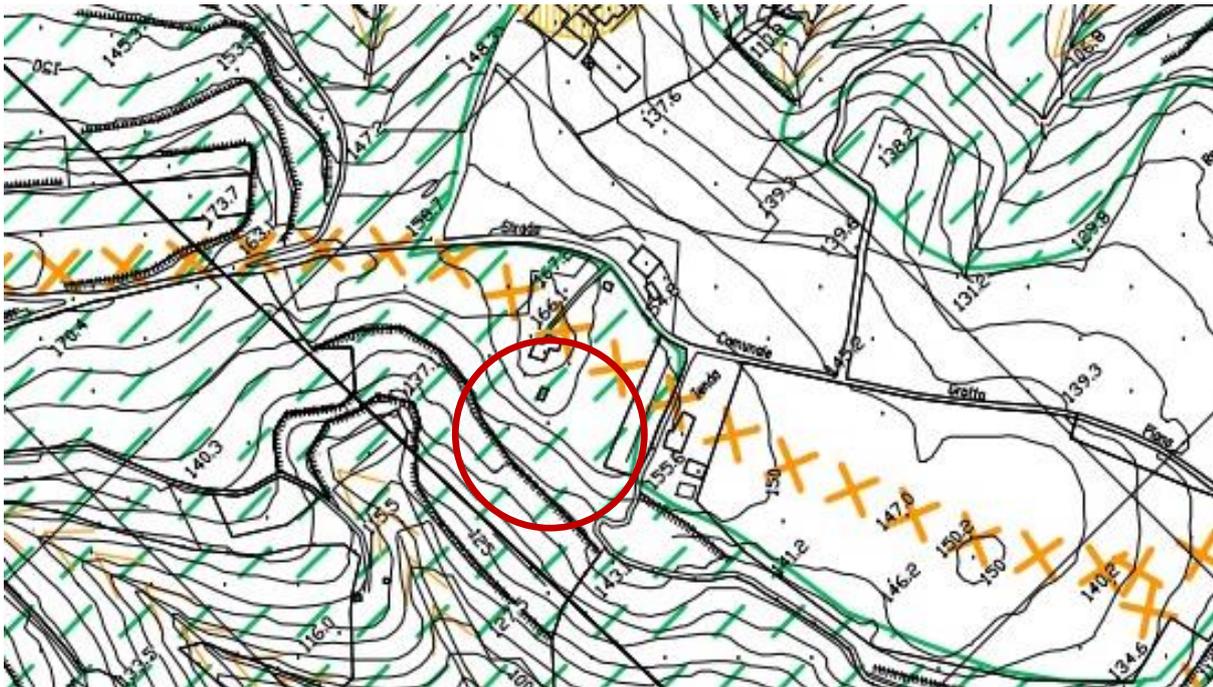
ESTRATTO PATI TAVOLA 01 – CARTA DEI VINCOLI



Vincolo Paesaggistico 42/2004

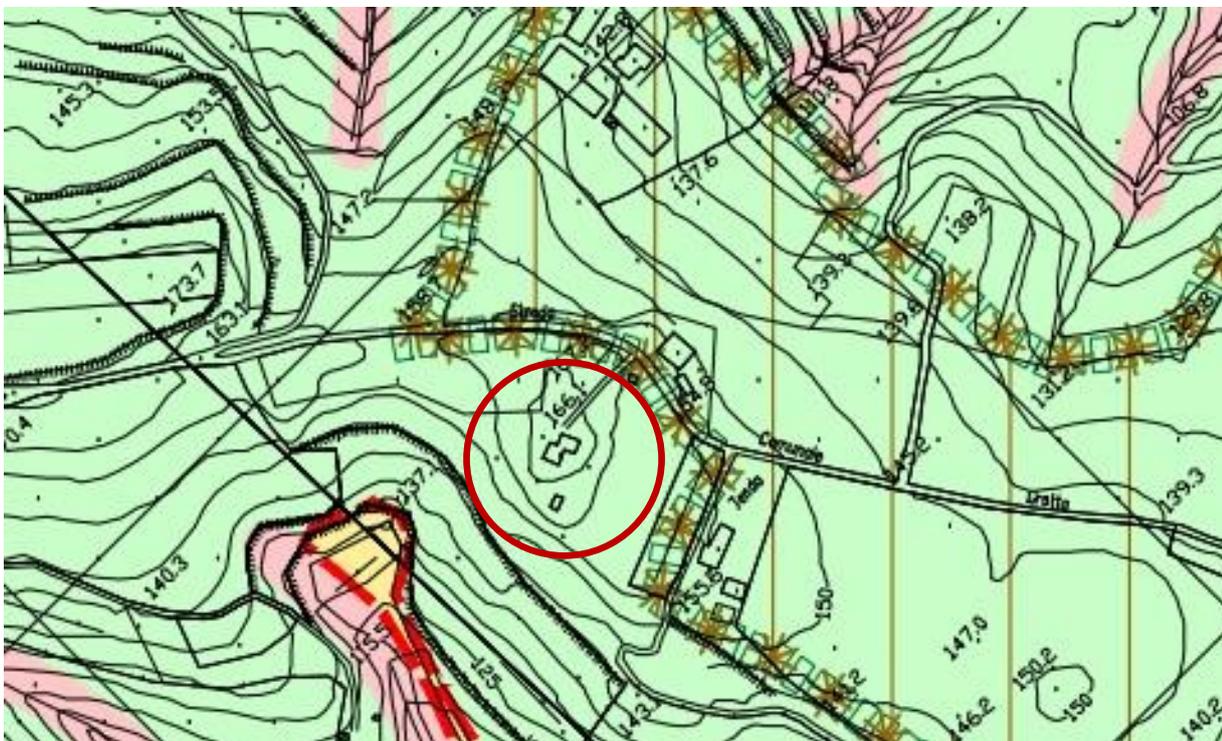
Ambiti naturalistici a livello regionale

ESTRATTO PATI TAVOLA 02 – CARTA DELLE INVARIANTI



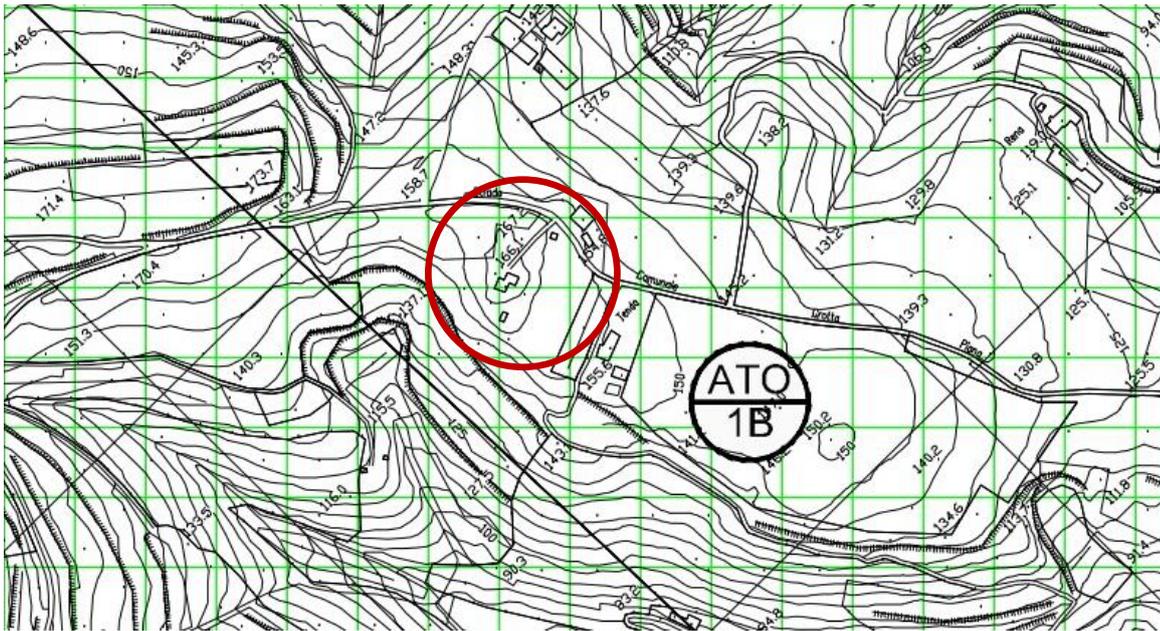
Area di pregio paesaggistico  
Creste di dislivvio

ESTRATTO PATI TAVOLA 03 – CARTA DELLE FRAGILITA'



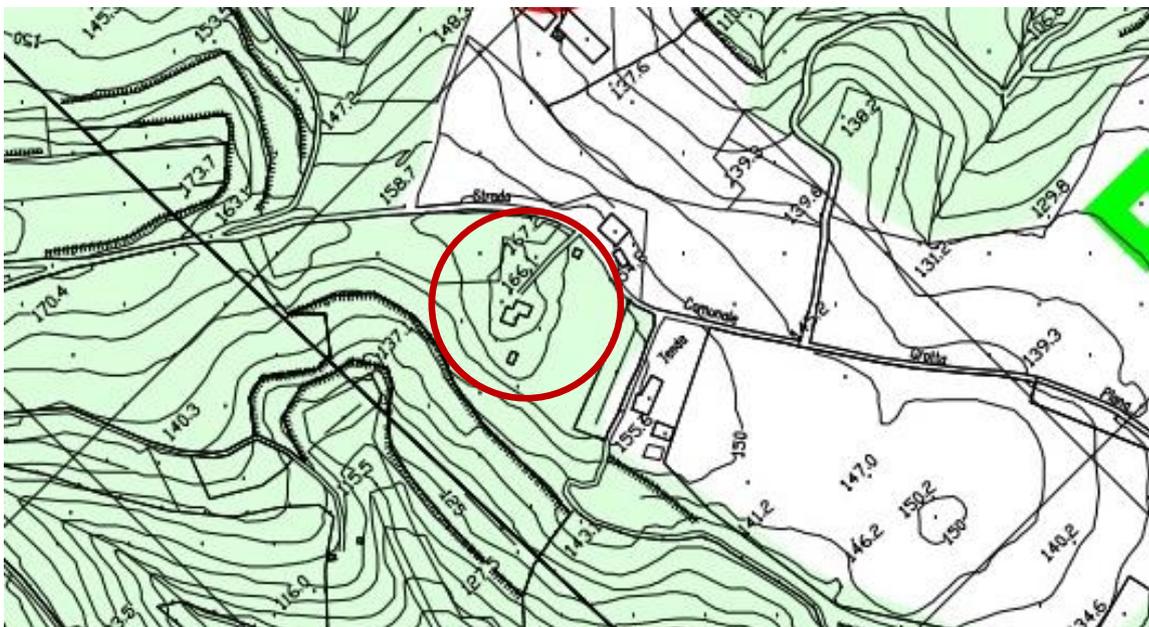
Area idonea

ESTRATTO PATI TAVOLA 04 – CARTA DELLE TRASFORMABILITA' ATO



ATO B1 Collinare-Monte

ESTRATTO PATI TAVOLA 05 – CARTA DELLE TRASFORMABILITA' – AZIONI DI TUTELA STRATEGICHE



Matrici naturali primarie

## 4 PROGETTO

### 4.1 CONTENUTI E DATI DIMENSIONALI

L'obiettivo del presente Piano di Recupero è quello di mirare ad una riqualificazione urbanistica dell'intera area in cui risiede il fabbricato. La proprietaria attuale avendo un nucleo familiare composto da sei persone predilige una ristrutturazione con la demolizione delle due unità attuali, risultanti disarmoniche con il contesto; per la ricostruzione con un modesto ampliamento di volume di una nuova e unica unità capace di soddisfare tutte le esigenze richieste ed in primis di comunicare con il paesaggio collinare e autoctono della zona.

Il volume attualmente presente è stato calcolato sulla base della pratica edilizia n. 16 del 2019 e risulta di 1.004 mc, aumentato del 5% grazie al D. Lgs. 28/2011 arrivando ad un volume massimo di progetto pari a 1.054,20 mc inferiore a quello effettivamente utilizzato per il nuovo fabbricato pari a 1.038,70 mc.

### 4.2 NUOVE PREVISIONI, DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURALI, INDICI DI DESTINAZIONE D'USO AMMESSE, CONTENUTI PLANIVOLUMETRICI, TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI

La nuova costruzione ospiterà, quindi, come richiesto dalla committenza, una sola unità abitativa composta al piano terra da una zona soggiorno-cucina, un ripostiglio, una camera, un bagno e una lavanderia dalla quale si accede al garage fuori terra posto ad ovest dell'abitazione. Al piano primo sono presenti un bagno e quattro camere di cui una dotata di bagno privato e cabina armadio. Una zona dell'abitazione in corrispondenza della zona ingresso e pranzo è prevista a doppia altezza.

All'esterno del fabbricato è previsto un pergolato in ferro "corten" e un porticato a doppia altezza in legno.

La copertura della nuova costruzione sarà in legno a due falde con manto in coppi in laterizio, sul lato sud saranno presenti pannelli fotovoltaici di color grigio per un totale di 6 kwatt.

Le facciate saranno intonacate con intonachino tipo "sabbia del progno" color beige chiaro, tipico della zona, saranno presenti dei frangisole in ferro di color "corten" come il pergolato, mentre lo zoccolo è previsto in pietra di Prun come la pavimentazione esterna la quale collega il nuovo fabbricato fino alla piscina prevista dal nuovo progetto sulla zona posta a

sud. Quest'ultima ha di dimensioni 4,00 x 10,00 metri verrà completata con un telo di color grigio/beige in modo che possa riflettere il colore naturale della vegetazione nell'acqua senza creare impatto visivo.

Le reti principali, luce, acqua, gas e telefono essendo già presenti con le precedenti abitazioni verranno semplicemente interrato e rimodernate.

Gli interventi descritti sono finalizzati a creare un edificio rispondente all'architettura e ai materiali del luogo, la scelta di colori come il beige chiaro, l'utilizzo della pietra ripropone colori e particolari di finitura che caratterizzano le architetture e i colori della zona.

## 5 EFFETTI E MITIGAZIONI SULL'AMBIENTE, LA SALUTE UMANA ED IL PATRIMONIO CULTURALE

### 5.1 PRESSIONI E IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE E IL PATRIMONIO PAESAGGISTICO

Per esaminare e valutare le possibili ripercussioni del PDR 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 PDR 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.

### 5.2 IMPATTO SULLA BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA

Il presente intervento non comporta impatti significativi sulla flora e sulla fauna locale in quanto verrà realizzato un fabbricato nuovo, con nuove tecnologie sostenibili rispetto al precedente che verrà demolito.

Inoltre le distanze dai siti di Rete Natura 2000 sono notevoli e per questo non verranno ci saranno impatti particolarmente negativi sull'avifauna.

La maggior parte delle alberature presenti verranno mantenute, in quanto contribuiscono alla mitigazione del nuovo fabbricato. Con lo studio della posizione dei percorsi della residenza e del verde presente si è cercato di ridurre al minimo l'impatto sulla zona.

### 5.3 AMBIENTE IDRICO, SUOLO E SOTTOSUOLO

L'area in cui si andrà ad intervenire ricade nella carta delle fragilità del PATI come area idonea ai fini edificatori.

Per lo smaltimento delle acque nere, sulla base delle indagini fatte e ampiamente descritte nella relazione geologica si è scelto un impianto a depurazione biologica a fanghi attivi, la quale risulta pienamente in linea con il Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto. Per quanto riguarda le acque bianche verranno accumulate in una vasca di raccolta e il troppo pieno verrà smaltito sul suolo con trincea drenante della lunghezza di 5 m.

Ovviamente costruendo una nuova unità sarà installata una rubinetteria predisposta per la riduzione di sprechi e cassette wc a basso consumo di acqua.

Per tutte le indicazioni tecniche riguardanti i dimensionamenti ed eventuali verifiche/indagini si rimanda alla relazione geologica.

### 5.4 ARIA E CLIMA ACUSTICO

In fase di costruzione 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.

In fase di esercizio si consiglia di utilizzare energie alternative in modo da ridurre i processi di combustione e di emissione di CO<sub>2</sub> 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 mantiene la piantumazione di essenze arboree presente ottenendo un polmone verde utile a diminuire gli inquinanti emessi. La funzione della nuova vegetazione sarà quella di filtrare una quota delle polveri inquinanti e del particolato sottile, oltre ad offrire occasioni di riposo.

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

## 6. 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 ben presente che ogni miglioria alle stesse costituirà un guadagno sia per la collettività che per il singolo utilizzatore. In particolare si evidenzia che il posizionamento del nuovo fabbricato è derivato da considerazioni inerenti all'esposizione solare, in modo da assicurare un ottimo soleggiamento dei fabbricati per consentire, da un lato, il risparmio di energia beneficiando dell'apporto di calore solare, dall'altro per poter facilitare la corretta disposizione di impianti solari termici e fotovoltaici da installare sulle coperture. Pertanto i locali necessitanti il maggiore soleggiamento (cucina, soggiorno, alcune camere) saranno rivolti a sud; le camere, gli studi e i vani di servizio, invece, saranno rivolti principalmente a nord. Sull'antistante giardino è preferibile la sistemazione di specie arboree decidue, che contribuiranno all'ombreggiamento estivo ma che consentiranno il soleggiamento del fronte sud anche in inverno. L'orientamento del fabbricato consentirà l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici nella migliori condizioni di rendimento.

Distinti saluti.

Arch. Nicola Cacciatori