



VALOTTO ARCHITETTURA
Via Don Giuseppe Lago, 39
35013 Cittadella (PD)

Valotto arch. Nicola
340 8106582

Valotto geom. Giovanni
340 3666347

www.valotto.it

info@valotto.it

MITIGAZIONE AMBIENTALE

COMMITTENTE

SCUDIERO WALTER, SCUDIERO ATILIO, REBELLATO PIERINA

OGGETTO

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ZTO C3/107
VIA DELLE PEZZE**

1. PREMESSE

L'area oggetto di P.U.A. ricade nell'ambito dei criteri descritti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato al Piano degli interventi del Comune di Cittadella. Il Piano Urbanistico Attuativo di cui le opere sono oggetto della presente richiesta, è un contenuto che ha la finalità di ottenere n. 2 lotti ad uso residenziale con una cubatura massima di 800,00 mc cadauno. Gli interventi di urbanizzazione collegati prevedono la realizzazione di n. 5 parcheggi e di n. 2 aree verdi alle estremità dei parcheggi da vincolare ad uso pubblico. La presente relazione intende affrontare i punti previsti nella sezione del prontuario, in modo da rispondere a quanto imposto dalla norma. Sulla base di tali analisi, nel Prontuario vengono specificate misure di mitigazione, prescritte e facoltative, idonee a garantire la sostenibilità degli interventi, sia in fase di realizzazione dell'intervento che in fase di avvenuto completamento degli stessi.

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

2. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il presente P.U.A. assicura un'adeguata dotazione di opere (strade, verde e parcheggio) in relazione alle necessità del contesto in cui si trova. La viabilità fronte la proprietà dei sig. ri Scudiero e Rebellato esistente si trova completamente asfaltata. I parcheggi che verranno realizzati saranno realizzati con betonelle e fondo drenante così da garantire un'adeguata permeabilità dei suoli con cordona in cls a contenimento dell'area edificabile.

Le aree verdi saranno delimitate da un cordolo in cemento e piantumate con n. 2 "Pyrus Chanticleer", specie arborea adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, a lento accrescimento e bassa manutenzione, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico

dell'area al fine di mitigare i nuovi fabbricati ed ombreggiamento dell'area a parcheggio.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E AMBIENTALE

Il Piano in esame è un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata che riguarda la seguente zona territoriale omogenea: C3 – Zone residenziali nei nuclei.

Dalla carta delle fragilità del PAT del Comune di Cittadella emerge che il sito in esame è compreso all'interno di un'area idonea all'edificazione con mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni, prof. Falda > 3, assenti fenomeni di esondazione e rischio idraulico. Per quanto sopra riportato, nella zona in oggetto di studio non si rilevano impedimenti dal punto di vista geologico e geomorfologico e strutture naturalistiche avverse che possono pregiudicare la progettazione di una costruzione edilizia.

4. QUADRO PROGETTUALE

Il presente Piano investe una superficie complessiva territoriale pari a 1628,09 mq da urbanizzare avente collegamento da Via delle Pezze.

Ai sensi della L.R. n. 11/04 gli standard primari a verde e a parcheggio sono stati calcolati per il volume residenziale in funzione degli abitanti teorici insediabili.

Il lotto edificabile avrà l'accesso da Via delle Pezze tramite strada privata.

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 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.

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.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 2 aree verdi piantumate con funzione di arricchimento estetico ed ecologico. All'interno dell'area privata, negli spazi trattati a prato, saranno introdotte anche altre essenze per creare delle macchie verdi alberate. La funzione della nuova vegetazione sarà quella di filtrare una quota delle polveri inquinanti e del particolato sottile, oltre ad offrire occasioni di riposo agli abitanti e rendere l'ambiente circostante più armonioso.

Impatti sull'ambiente idrico e sul suolo

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede la realizzazione di nuovi parcheggi in betonelle drenanti completamente permeabili mentre la strada di accesso privata sarà realizzata in stabilizzato con finitura in ghiaino.

Le acque superficiali della zona a parcheggio verranno raccolte da delle caditoie che si collegheranno a una vasca di decantazione e al pozzo perdente di diametro 150.

Il lotto edificabile manterrà almeno il 40 % della superficie scoperta permeabile e il nuovo fabbricato dovrà essere allacciato alla rete fognaria comunale previa richiesta dell'ente gestore.

L'introduzione di nuove unità abitative porterà ad un incremento di consumo di acqua potabile

ad uso residenziale, per questo sarà installata idonea rubinetteria predisposta per la riduzione di sprechi e cassette per wc a basso consumo di 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 in ambito urbano già antropizzato o comunque classificato dai vari strumenti in essere ad urbanizzazione consolidata; la strumentazione urbanistica vigente non mette in luce la presenza di specie animali e superfici coltivate di rilievo.

Impatti sul paesaggio

Gli impatti sul paesaggio, potenzialmente compromesso durante la fase di cantiere, saranno compensati una volta terminati i lavori in quanto la distribuzione degli edifici, l'organizzazione dei percorsi e la realizzazione del verde sono elementi che concorreranno alla creazione di con visuali compatibili con le prospettive sull'area. La piantumazione di essenze arboree contribuirà ad una mitigazione della lottizzazione.

Conclusioni

Quanto sopra descritto riguarda la mitigazione specifica dell'area oggetto di intervento considerata nella sua estensione. Per gli altri aspetti di mitigazione riguardante l'edificazione dovranno essere osservate tutte le normative vigenti in materia, tenendo ben presente che ogni miglioria apportata a queste può rappresentare un guadagno sia per la collettività che per ogni singolo cittadino.

Cittadella, 22/12/2025

