

COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO

PROVINCIA DI PADOVA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE C2/43

VIA MONTEGRAPPA

PROPRIETARI: Corradin Maria
Casotto Luciano
Casotto Tiziano

ELABORATO AGGIORNATO IN RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA
DELIBERAZIONE COMUNALE n° 51 DELL'11.05.2026 E LA RELATIVA DATA DI
AGGIORNAMENTO (GIUGNO 2026)

ALLEGATO N°

S7Asi

OGGETTO:

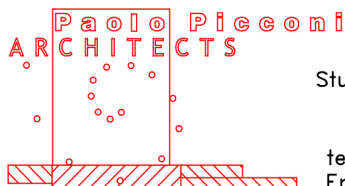
PRONTUARIO
DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

SCALA:

DATA: marzo 2026

AGG.: 30 giugno 2026

FILE: Selvazzano via Montegr.



Studio di Architettura ed Urbanistica
Piazza Guido Puchetti, 9/13
35030 Selvazzano Dentro (PD)
tel. 049 8055104 fax 049 8059448
Email: studio@architettopicconi.com



Committenti:

Corradin Maria
Casotto Luciano
Casotto Tiziano

INDICE

1. Obiettivi e finalità del prontuario
2. Disposizioni dell'Amministrazione
3. Inquadramento ambientale dell'area
4. Quadro progettuale
5. Impatti ambientali e mitigazioni
6. Prescrizioni normative per la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi

1. OBIETTIVI E FINALITÀ DEL PRONTUARIO

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

In particolare, il presente documento intende assicurare condizioni di tutela e salvaguardia dell'ambiente agli interventi edilizi connessi con la realizzazione del futuro insediamento residenziale

Lo scopo del presente prontuario è quello di analizzare gli effetti sull'ambiente conseguenti alla trasformazione urbanistica prevista dal Piano Urbanistico Attuativo: C2/43 via Montegrappa, 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).

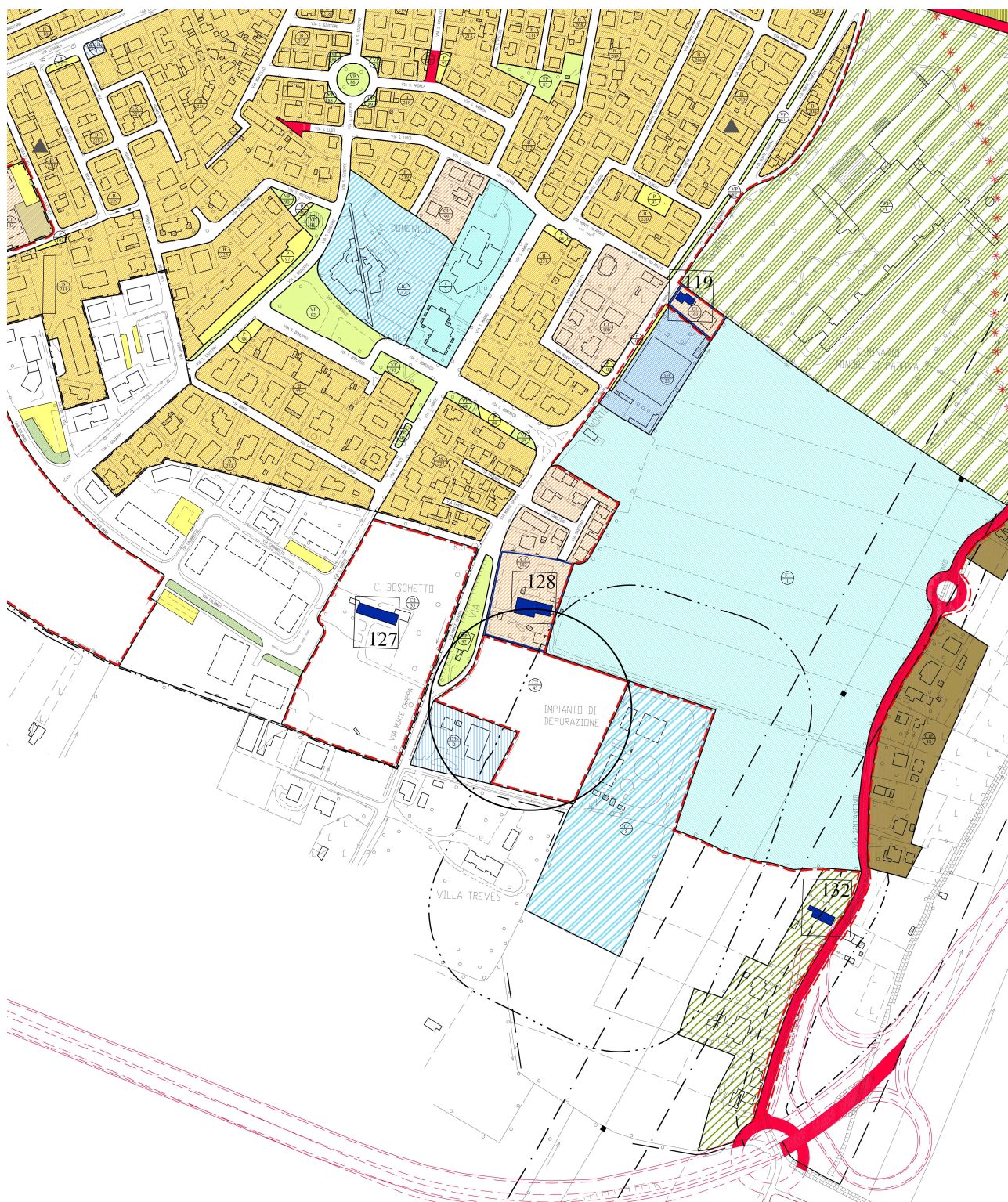
In fase di realizzazione e messa in esercizio degli interventi del PUA dovranno quindi essere rispettate tali indicazioni.

2. DISPOSIZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE

Il Piano Attuativo denominato "Piano di Lottizzazione C2/43 via Montegrappa" è un Piano Urbanistico Attuativo per l'edilizia residenziale redatto ai sensi dell'articolo 19, comma 1, della L.R.V. n.11/2004 e s.m.i..

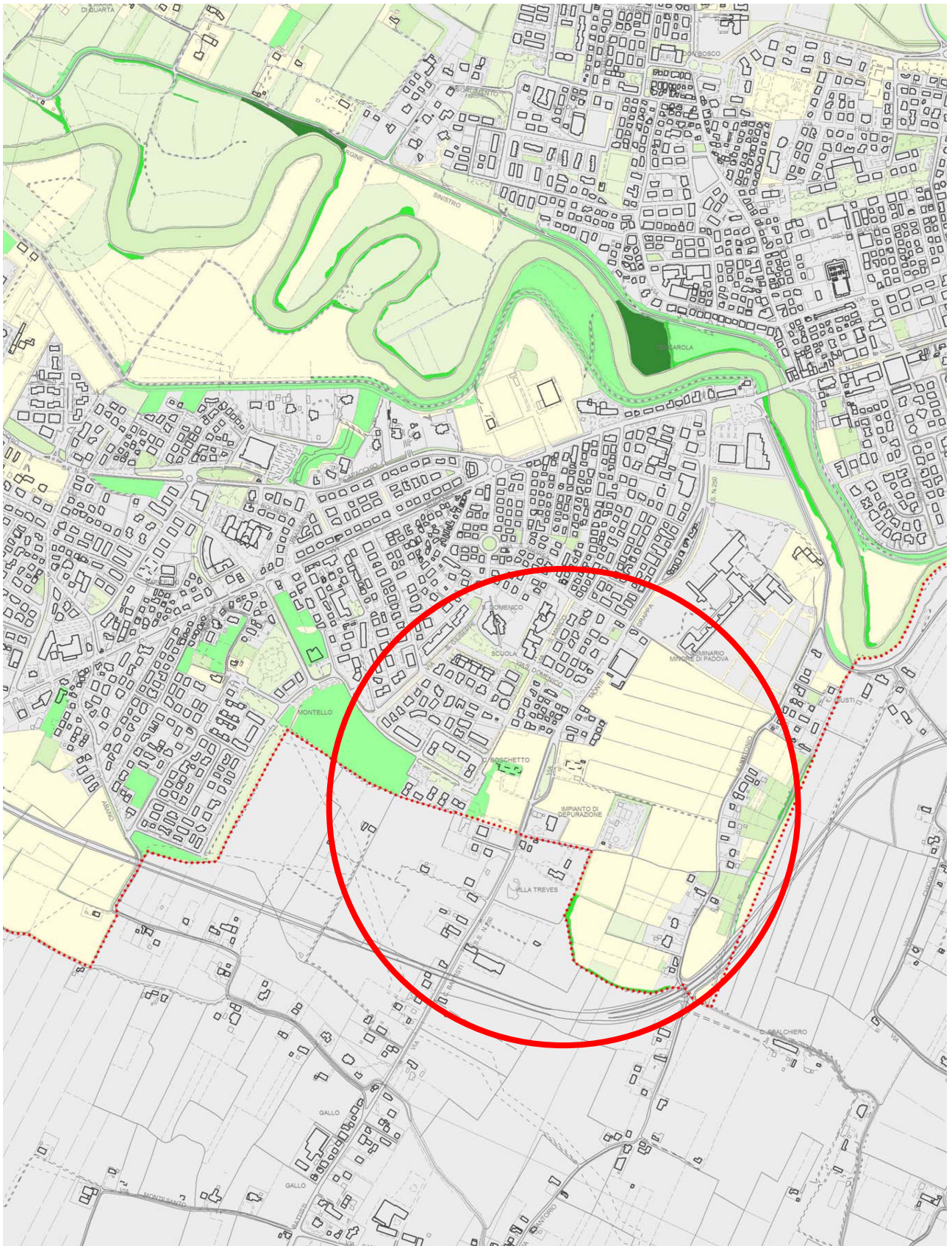
Il progetto di Lottizzazione di iniziativa privata relativo all'area sita in via Montegrappa si inserisce nelle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato con Delibera Regionale n.2851 del 07/10/2008.

L'area interessata è stata individuata nella TAV.13,3 foglio 3 - 6 del P.R.G. di seguito riportata:

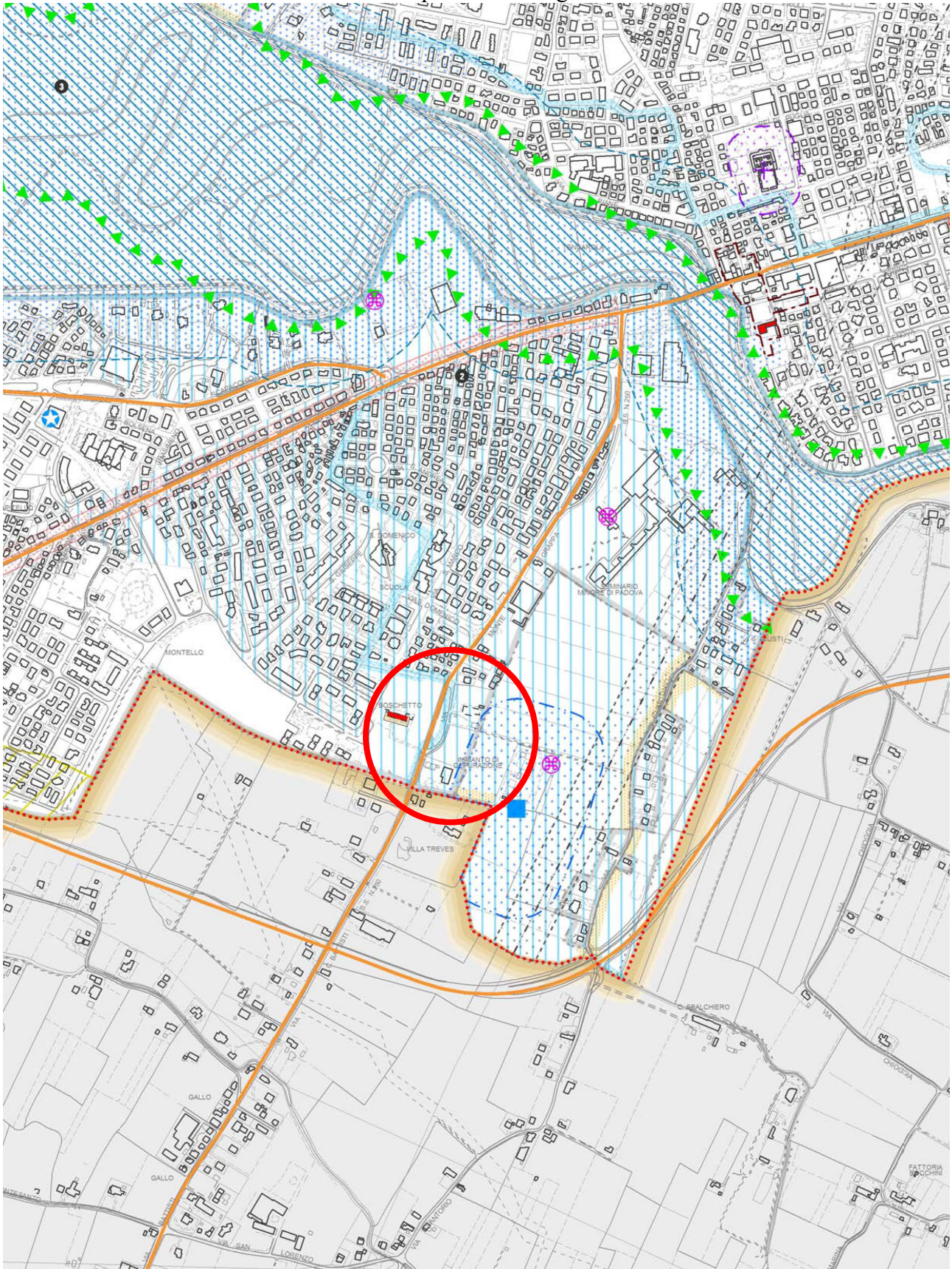


3. INQUADRAMENTO AMBIENTALE

Dall'esame delle Tavole del Piano non emergono particolari criticità dal punto di vista ambientale per la zona considerata come evidenziato dall'estratto della CARTA DEL VALORE NATURALISTICO RELATIVO e nelle immediate vicinanze dell'area non sono presenti aree sensibili.



Passando poi ad analizzare l'estratto della CARTA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI secondo quest'ultima si può quindi affermare che questi non interessano l'area in esame, considerato anche il fatto che la lottizzazione è inserita comunque in un'area già urbanizzata.



Anche per quanto riguarda le fragilità ambientali non si riscontrano particolari criticità in prossimità della'area in esame.

Inoltre si rileva che l'area non presenta caratteristiche ambientali tali da dover essere tutelate o valorizzate.

Nelle vicinanze, infatti, non sono state rilevate zone boscate, corridoi ecologici o altre aree da tutelare, come anche siti di importanza comunitaria.

4. QUADRO PROGETTUALE

Il Piano urbanistico è alquanto limitato nella sua estensione territoriale e non prevede particolari opere di urbanizzazione visto che è progettato per la realizzazione di un residence per quattro edifici bifamiliari. L'accesso all'area avviene tramite una bretella stradale parallela alla strada statale SS. 250 Via Montegrappa.

La viabilità interna al residence è limitata per dare accesso ai lotti privati, dotata di parcheggi.

Le aree pubbliche a servizio dell'area residenziale sono collocate sulla bretella di via Montegrappa.

Come previsto dal PRG, parte dell'area territoriale della zona C2/43 avrà destinazione a "servizi".

Area questa, visto che ricade a ridosso del depuratore, dovrebbe essere attrezzata con la piantumazione di un "bosco di pianura" a protezione delle aree residenziali limitrofe.

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.

Ad est dell'area oggetto dell'intervento di urbanizzazione è presente il depuratore comunale con una fascia di rispetto di inedificabilità di 100 ml. All'interno di questa fascia si rende necessario la realizzazione di una fitta piantumazione di essenze arboree sempre verdi prospiciente all'impianto di depurazione.

Impatti sull'atmosfera

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.

Durante il periodo di cantiere sarà inoltre previsto l'accesso all'area solamente da via Monte Grappa. 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 prevediamo una considerevole piantumazione di specie arboree ottenendo così un polmone verde utile a diminuire gli inquinanti emessi.

All'interno dell'area, negli spazi trattati a verde, 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 ai cittadini.

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

Impatti sull'ambiente idrico e sul suolo

Il progetto per il Piano Urbanistico Attuativo ha recepito tutti i risultati delle analisi e delle varie prescrizioni contenute nell'All. A10 " VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA" al quale si rimanda per una completa ed esaustiva definizione.

Nel caso specifico, tra i vari metodi per ottenere l'invarianza idraulica, è stata individuata, la realizzazione di un bacino di detenzione, in grado di fungere da ammortizzatore idraulico durante i piovachi di particolare intensità e durata, trattenendo temporaneamente la portata intercettata dalle nuove superfici impermeabili.

Si è ricorso, pertanto, per non compromettere l'unitarietà e la fruibilità della superficie a verde pubblico ad un insieme di aree di laminazione nel sottosuolo ricadenti: parte su area pubblica e parte su area privata, mentre un'area di laminazione risulta a cielo aperto nella zona sud-ovest.

A completamento delle analisi della situazione attuale, una serie finale di prescrizioni riguarda la tipologia delle tubazioni per la raccolta delle acque meteoriche, la salvaguardia del verde e l'utilizzo di superfici drenanti, ad esempio, per i parcheggi privati, l'eventuale predisposizione di manufatti interrati per lo stoccaggio temporaneo di acque da destinare all'irrigazione privata.

L'introduzione di nuove unità abitative porterà ad un incremento di consumo di acqua potabile ad uso residenziale, per questo dovrà essere 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 e che quindi non mette in luce la presenza di specie animali e superfici coltivate di rilievo.

Impatti sul paesaggio

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 zona agricola ad est.

La piantumazione di specie arboree sul lato e nel verde attrezzato contribuirà ad una mitigazione della lottizzazione ed una barriera verde dall'impianto di depurazione.

6. PRESCRIZIONI NORMATIVE PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le disposizioni contenute nei paragrafi seguenti integrano e dettagliano il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione fornendo indicazioni per quanto attiene in particolare l'aspetto architettonico degli edifici di cui è ammessa la costruzione e la sistemazione delle aree scoperte.

Nel redigere i singoli progetti edilizi si dovrà tener conto delle seguenti mitigazioni prescrittive:

1. Mitigazioni sulle aree verdi:

- negli spazi verdi di pertinenza delle singole unità, l'uso di marciapiedi si limiterà alle percorrenze strettamente necessarie;
- per il parcheggio interno ai singoli lotti dovranno essere previsti sistemi di pavimentazione in grigliato dove potrà crescere un manto erboso;
- le aree in cessione all'Amministrazione comunale saranno destinate a verde e a parcheggio pubblico;
- le alberature previste dal piano dovranno essere di medio ed alto fusto come da progetto;
- le alberature nell'area private dovranno essere piantumate in modo tale da favorire il soleggiamento invernale e l'ombreggiamento estivo;
- nei singoli lotti e nell'area a verde attrezzato; dovranno essere impiegate specie autoctone come ad esempio le seguenti specie arboree e arbustive:

Farnia (Quercus robur)

Carpino bianco (Carpinus betulus)

Frassino ossillo (Fraxinus angustifolia)

Olmo comune (Ulmus minor)

Ciliegio selvatico (Prunus avion)

Salice bianco (Salix alba)

Acero campestre (Acer campestre)

Nocciolo (Corylus avellana)

Bianco spino (Crataegus monogyna)

Frangola (Frangula alnus)

Pallon di maggio (Viburnum opulus)

Fusaggine (Euonymus europaeus)

Albero di Giuda (Cercis siliquastrum)

- le recinzioni delle aree private devono rispettare i contenuti di cui all'art. 76 del R.E.

2. Disciplina per i nuovi fabbricati

I nuovi fabbricati devono prevedere:

1. dovranno essere previsti impianti solari termici e/o fotovoltaici per la produzione di tutto o parte del proprio fabbisogno energetico, mediante la corretta integrazione con l'organismo edilizio e insieme ad elementi come coperture, serramenti, pensiline etc.;
2. per il contenimento dei consumi idrici, si richiama le disposizioni di cui all'art. 54 del Regolamento Edilizio vigente;
3. accorgimenti finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile e approntamento di sistemi di raccolta e stoccaggio delle acque piovane che ne consentano il riutilizzo per l'irrigazione delle aree verdi e al tempo stesso costituiscano un sistema di microlaminazione idraulica nei singoli lotti;

4. per la salvaguardia dall'esposizione a radiazioni ionizzanti:
 - la messa in opera di una barriera impermeabile al radon posizionando, in fase di costruzione, un foglio di materiale a bassa traspirabilità fra gli strati che costituiscono il solaio controterra;
5. il mascheramento degli impianti tecnologici delle unità residenziali possono essere realizzati: con appositi armadi all'interno di logge in posizione defilata rispetto al prospetto principale; sulla copertura se piana con veletta di altezza adeguata al mascheramento; laddove questo non risultasse possibile, in aree scoperte del lotto di pertinenza sufficientemente schermato con pannelli in metallo o in legno verniciati;
6. per il contenimento dell'inquinamento luminoso si richiama le disposizioni di cui all'art. 100 del Regolamento Edilizio vigente.

IL TECNICO
Arch. Paolo Picconi