

**VALEGGIO SUL MINCIO VR**

TITOLARI

**IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO SRL  
STANGHELLINI ANDREA - SINTRA SRL**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
**"MONTE COCOLO 2"**  
LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE  
LOCALITA' SANTA LUCIA

<p>DOC.</p> <p><b>27</b></p> <p>19/02/2021</p>	<p><b>- PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE</b></p>
------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

PROGETTO e D.L.

RICHIEDENTI

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
nella provincia di  
VERONA



Alfonso Martinelli Rizzieri  
n° 1001  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO



**SINTRA SRL**

IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO s.r.l.  
Via Circonvallazione Sud, 8  
37067 VALEGGIO SUL MINCIO (VR)  
C.F. e P. IVA: 03995390230  
Iscritta c/o CCIAA di Verona REA 392067



## CONTENUTI DEL "PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE"

Scopo del prontuario è quello di analizzare gli effetti sull'ambiente conseguenti alla trasformazione urbanistica, prevista dal Piano degli Interventi con l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), individuandone gli eventuali potenziali impatti che potrebbero influire negativamente sulle principali componenti ambientali: aria, acqua, ambiente urbano e paesaggio.

Per quanto non espressamente riportato si fa riferimento al "prontuario per la qualità architettonica e ambientale" del P.I. nel quale più esaustivamente sono raccolte le indicazioni e buone pratiche in relazione alla progettazione e all'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi di trasformazione del territorio, nonché disciplina l'attuazione delle previsioni di conservazione e potenziamento del verde contenute negli strumenti di pianificazione comunale.

Il presente prontuario è stato redatto inoltre in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale Veneto del 23 aprile 2004, n.11 art. 19 comma 2 lett. i) e nelle N.T.O. del Comune di Valeggio sul Mincio art. 5 lett. l.

## SINTESI URBANISTICA

L'area in esame è ubicata a sud del Centro storico di Santa Lucia, ed è disposta con una gradevole esposizione quasi pianeggiante adiacente alla parte più intensamente edificata dell'area. L'intervento non presenta alcun impatto sull'orografia dei pendii collinari, a differenza di quanto avvenuto con le altre lottizzazioni adiacenti. La destinazione urbanistica residenziale è stata prevista già all'epoca dell'approvazione del PAT che l'ha individuata con una linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale.

La segnalazione di inserimento come area edificabile risale al Secondo Piano degli Interventi, identificata nella scheda di manifestazione di interesse n. 134. Veniva successivamente adottata all'interno del secondo Piano degli Interventi con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 27.10.2016 e approvava con la Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 10.04.2017. Il Secondo Piano degli Interventi è divenuto efficace dalla data del 12.05.2017. La convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della l.r. n. 11/2004 è stata stipulata il giorno venticinque febbraio duemilaventi in ottemperanza a alla deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 14/01/2020.

## INQUADRAMENTO AMBIENTALE

La nuova lottizzazione ha luogo su di un ripiano a sud del Monte Cocolo, posta ad una quota di 130 metri sul livello del mare. Essa è stata ricavata comprendendo la parte più pianeggiante del pendio.

La sua delimitazione è dovuta, oltre che a fattori orografici, ad urbanizzazioni precedenti. A nord è limitata da un declivio su cui sorge la lottizzazione di "Monte Cocolo", realizzata tra il 2005 ed il 2010, a est dai locali impianti

martinellirizzierialfonso  
rchitetto1001vmartinell  
rizzierialfonsoarchitetto  
1001vmartinellrizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellrizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellrizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellrizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellrizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellrizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellrizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellrizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellrizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellrizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellrizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellrizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellrizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellrizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellrizzierialf  
onsoarchitetto1001ma

martinellirizzierialfonso  
rchitetto1001vmartinell  
irizzierialfonsoarchitetto  
1001vmartinellirizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellirizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellirizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellirizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellirizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellirizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellirizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellirizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellirizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellirizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellirizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellirizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellirizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellirizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellirizzierialf  
onsoarchitetto1001vm  
artinellirizzierialfonsoarc  
hitetto1001vmartinelli  
zzierialfonsoarchitetto1  
001vmartinellirizzierialf  
onsoarchitetto1001ma

sportivi e da una preesistente strada interpodereale non asfaltata, che partendo dal Monte Cocolo lo collega al Monte Mamaor attraversando la strada comunale. A sud è contenuta da una piccola scarpata, non più alta di tre metri che degrada verso est, e ad ovest da una sponda naturale che scende in una scarpata ricoperta da un fitto boschetto.

Nell'area non sono presenti coltivazioni pregiate particolari, allo stato attuale è classificabile come terreno inerbito senza alcuna destinazione agricola, nell'area non sono presenti specie vegetali di interesse naturalistico e al momento presenta uno stato di abbandono con specie erbacee infestanti e pioniere. Le essenze arboree presenti sono localizzate lungo i confini dell'area e sono rappresentate principalmente da alberi da frutto e da alcune essenze legnose invasive.

Come richiamato dalla relazione di no VINCA il sito è esterno a siti della Rete Natura 2000, pertanto non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

L'area non rientra tra quelle soggette a vincoli paesaggistici, e non risulta nemmeno classificata, in base alla pericolosità geologica e al rischio idraulico, con particolari criticità sia dell'ambito o delle aree più prossime a quella in esame.

### **SINTESI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

La lottizzazione è posta a collegamento di due aree già completamente edificate: la lottizzazione "Monte Cocolo" a nord e la lottizzazione "Santa Lucia" a est.

Il piano, come viabilità di connessione, prevede per la parte che interessa l'ambito, il potenziamento dei tracciati agricoli esistenti. Questi interventi consentiranno in pratica di completare un sistema viario alternativo di collegamento ad anello tra le lottizzazioni: di Monte Cocolo a nord, MC2 a ovest, quella di "S. Lucia" a sud ed alla viabilità principale del centro di Santa Lucia.

La parte edificata residenziale della lottizzazione sarà dotata di una viabilità autonoma a senso unico, con velocità limitata, che partendo da nord collegherà la maggior parte dei lotti ricollegandosi da sud in prossimità degli impianti sportivi.

L'intera lottizzazione, le strade, i marciapiedi come pure i lotti, sono stati progettati nel rispetto dell'orografia del terreno originario. Le uniche variazioni di quota sono dovute alla necessità di dare ad ogni tratto dei percorsi pendenze omogenee compatibili sia al traffico veicolare che a quello pedonale.

Allo scopo di agevolare il deflusso delle acque meteoriche la viabilità stradale prevede un'unica pendenza laterale, secondo l'andamento naturale del contesto, verso le caditoie che saranno poste su di un solo lato.

Come richiesto dal Comune, avendo la frazione la necessità di poter





strutture abitative. Vista l'area in cui si inserisce il progetto, e considerata la tipologia residenziale del piano, si ritengono poco significative le emissioni prodotte durante la fase di esercizio.

### **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.

- 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, in particolare fotovoltaico e solare termico. Un altro impatto previsto in fase di esercizio, benchè limitato dalla quantità di abitanti insediabili, è l'aumento del traffico veicolare, con relativo incremento di emissione dei gas di scarico e del rumore.

Per mitigare questi effetti è prevista la piantumazione di essenze arboree lungo i percorsi stradali e pedonali, ottenendo una cortina di verde utile a diminuire gli inquinanti emessi.

Nel progetto di lottizzazione, come previsto nella tavola n. 11 "RIEQUILIBRO ECOLOGICO" (art. 72 delle NTO) è prevista la messa a dimora di 53 alberi disposti direttamente ai bordi della strada, di 62 alberi di competenza dei lotti (che contribuiranno con 4/6 alberi per ciascuno in ragione della loro dimensione) e di 35 alberi previsti per l'area verde.

Un altro fattore di mitigazione degli effetti del traffico previsto è quello di limitare la velocità ai 30km/h; in tal modo vengono ridotti sia gli inquinanti gassosi che quelli acustici.

### **IMPATTI SULL'AMBIENTE IDRICO E SUL SUOLO**

Sono state eseguite le opportune indagini idrauliche ed idrogeologiche sui terreni interessati dal Piano di Lottizzazione e come riportato nella relazione di valutazione della compatibilità idraulica del suolo è stata riscontrata una buona permeabilità delle litologie presenti, unitamente alla profondità della falda, che consentono di realizzare lo scarico nel suolo delle acque meteoriche. Date le dimensioni dell'intervento, che non comporta alterazioni significative nel regime idraulico, non sono necessarie nemmeno opere di compensazione.

Inoltre come prescritto nelle norme di attuazione del PUA ogni lotto dovrà essere dotato di un impianto autosufficiente per lo smaltimento delle acque meteoriche, non dovendo in alcun modo gravare sul sistema pubblico di smaltimento.

### **CONTROLLO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

Al fine di contenere l'inquinamento luminoso e per migliorare la qualità

luminosa degli impianti esterni, in sintonia con la Legge Regionale n. 17 del 7 agosto 2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici" saranno rispettate le seguenti prescrizioni: fari e riflettori illuminanti dei parcheggi, piazzali e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 ed per 1000 lumen a 90° ed oltre; tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione.

### CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Il rumore può definirsi come un suono indesiderato, in quanto può disturbare l'udito e in generale influenzare negativamente, anche pesantemente, la vita e le attività umane. Gli edifici dovranno essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue. Dovrà essere rispettato, in particolare, quanto previsto dalla Legge quadro n° 447/95 e dal DPCM 01.03.1991, aggiornato con DPCM 14.11.1997 e DPCM 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici". Il problema del rumore all'interno delle zone residenziali è legato principalmente al traffico stradale di contorno. I progetti edilizi dovranno preferibilmente prevedere: mura di recinzioni lungo le strade, in quanto le stesse permettono una - seppur modesta - attenuazione del rumore; è consigliabile la piantumazione di barriere verdi sul retro delle recinzioni, venendo a costituire le stesse, un buon livello di attenuazione verso le aree fondiarie pertinenti agli alloggi, posizionare i locali che necessitano di maggiore quiete (camere da letto) sul lato dell'edificio meno esposto al rumore del traffico, utilizzare materiali con elevato potere fonoassorbente.

