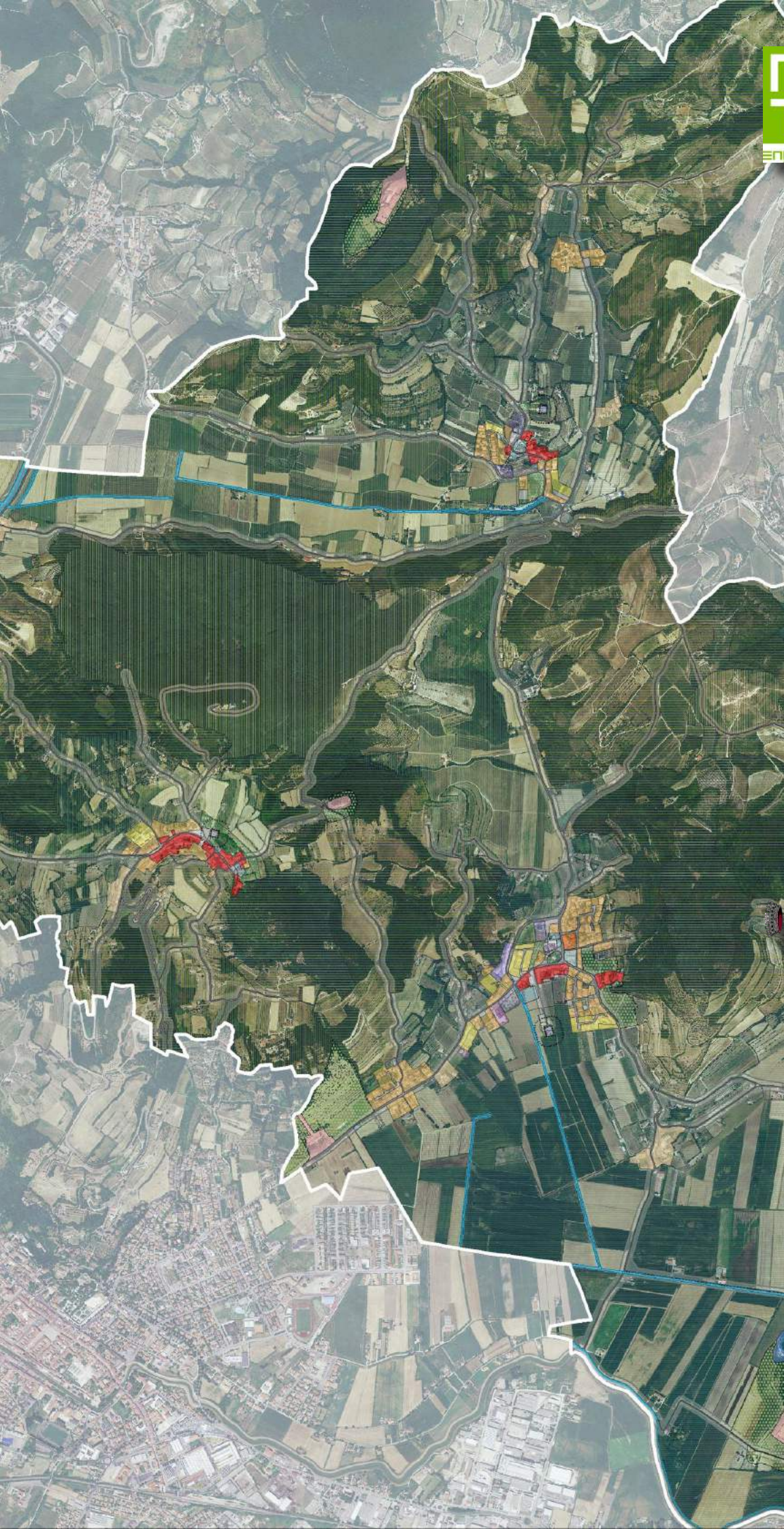




PI 2017 COMUNE DI BAONE

Piano degli Interventi (PI) - variante 1

(Legge regionale 11/2004 e s.m.i.)

VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ A VAS

gennaio 2017

Elaborato 22

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Comune di Baone

P.A.T. Adottato con DCC n. 27 del 6 maggio 2012
Approvato con Delibera di ratifica della Giunta Provinciale
n. 109 del 18 luglio 2013
BUR n. 68 del 9 agosto 2013



COMUNE DI BAONE
Piazza XXV Aprile, 1, - Baone (PD)

ADOZIONE
APPROVAZIONE

Il Sindaco
Luciano ZAMPIERI

Il Segretario
dott.ssa Antonella MARIANI

Ufficio Urbanistica
Responsabile
geometra Federico DESTRO
architetto Silvia STEVANIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Raffaele GEROMETTA, urbanista
Daniele RALLO, urbanista
Lisa DE GASPER, urbanista

Valutazione Compatibilità Idraulica
Lino POLLASTRI, ingegnere

Gruppo di Valutazione
Elettra LOWENTHAL, ingegnere

Collaboratori
Giovanni TRENTANOVI, dott. forestale
Lucia FOLTRAN, dott. ambientale
Chiara LUCIANI, ingegnere
Francesco Carlo Bolzonello, ingegnere

MATE SC
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911
e-mail: mateng@mateng.it

INDICE

1	PREMESSA E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	3
2	INQUADRAMENTO AMBIENTALE DEL COMUNE DI BAONE	3
3	LE PROPOSTE DEL PI E LE COMPONENTI AMBIENTALI INTERESSATE	8
3.1	LE AREE DI TRASFORMAZIONE	8
3.1.1	AREA BOVO	9
3.1.2	AREA ex GUABER	14
3.1.3	AREA LAGHETTI	18
3.1.4	AREA LORENZIN	24
3.2	VARIANTE VERDE	29
3.3	EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	31
3.4	AREE NON ATTUATE DEL PRG VIGENTE	34
4	EFFETTI SU AMBIENTE, SALUTE UMANA E PATRIMONIO CULTURALE	36

1 PREMESSA E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Baone è stato soggetto al procedimento di VAS secondo le disposizioni dell'art. 13 e seguenti del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. ed approvato con DGP n.109 del 18.7.2013 pubblicata in BUR n. 68 del 9.8.2013.

Sul Rapporto Ambientale del PAT la Commissione VAS ha espresso parere positivo n. 133 del 27.11.2012 a condizione che si ottemperi ad alcune prescrizioni, tra le quali era presente la necessità di sottoporre a verifica di assoggettabilità il Piano degli Interventi.

Si procede quindi alla stesura del Rapporto Preliminare Ambientale a partire dalla normativa vigente in materia di VAS (direttiva 2001/42/CE, D. Lgs. 152/06 e s.m.i., DGR 791/2009, DGR 1717/2013). Esso contiene in sintesi le seguenti informazioni: quadro ambientale di riferimento Descrizione dei contenuti del Piano, effetti su ambiente, salute umana e patrimonio culturale e coerenza con il quadro pianificatorio.

2 INQUADRAMENTO AMBIENTALE DEL COMUNE DI BAONE

Il comune di Baone, è posto alle pendici sud-orientali dei Colli Euganei, circa 3 chilometri a nord di Este e dista circa 20 km da Padova. Il territorio comunale ricade interamente all'interno del Parco dei Colli Euganei. Ha un'estensione di circa 24,40 kmq, una popolazione di circa 3.200 abitanti e confina a sud con i comuni di Este e Monselice, a est con Arquà Petrarca, a nord con i comuni di Galzignano Terme e Cinto Euganeo e ad ovest con il comune di Lozzo Atestino. È formato da quattro frazioni: Baone, Calaone, Valle San Giorgio e Rivaldolmo. Il capoluogo Baone rappresenta il centro principale per quanto riguarda la qualità/quantità dei servizi presenti mentre la frazione di maggiori dimensioni e più abitata è Rivaldolmo, sita in prossimità del confine ovest del territorio. Il servizio di raccolta rifiuti a Baone è porta a porta, la rete acquedottistica serve interamente le aree urbanizzate e la rete fognaria invece solo parzialmente le aree urbanizzate.



Nonostante il territorio non sia attraversato dalla rete della grande **viabilità**, si trova, rispetto a questa, in posizione strategica data la prossimità con le seguenti infrastrutture:

- l'Autostrada A13 Padova-Bologna, il cui casello più vicino è quello di Monselice a circa 6 km di distanza;
- la Strada Statale 16 Adriatica che corre parallela alla A13;
- la Strada Regionale 10 "Padana Inferiore" che collega Monselice a Mantova;
- la Strada Regionale 247 "Riviera Berica" che collega Este a Vicenza.

Il comune è inoltre attraversato da una viabilità di tipo provinciale, in cui non si rilevano particolari problemi legati al traffico. Non è servito dalla rete ferroviaria ma ad una distanza di circa 6 km è presente la stazione ferroviaria di Monselice che serve sia la linea Venezia-Bologna che la linea Padova-Mantova. È dotato di una rete di piste ciclo-pedonali esistenti e di progetto e di una rete di percorsi ciclopodali e sentieri da potenziare e valorizzare.

Le analisi relative alla **popolazione** residente non evidenziano una crescita consistente della popolazione; sulla base dei dati a disposizione è stato elaborato nel PAT uno scenario demografico che stima per il 2020 una popolazione di 3090 ab.

Tuttavia l'evoluzione dell'assetto della popolazione ha mostrato una diminuzione costante nel numero di abitanti per famiglia. A questo proposito le stime effettuate per l'elaborazione del PAT individuano per il 2020 un numero di famiglie pari a 1337 con un incremento rispetto al 2008 pari al 15%. Assumendo quale valore medio una cubatura per ogni unità abitativa pari a 500 mc si giunge a calcolare un fabbisogno abitativo pari, per il 2020, a 89000 mc. Valutando la disponibilità di nuove abitazioni negli ambiti del non attuato del PRG vigente si giunge a calcolare come mc residui un totale di 16.164 mc: tale valore non risulta pertanto sufficiente a colmare la domanda abitativa di nuovi alloggi da parte della popolazione residente.

Settore trainante dell'**economia** comunale risulta essere il settore primario, legato in particolare ai vigneti (presenti nell'ambito collinare) che costituiscono l'attività agricola più redditizia, seguito dalla coltivazione di seminativi (rappresentati soprattutto da mais, foraggiere, soia e pochi cereali vernini). Relativamente ai settori secondario e terziario negli ultimi 50 anni si è assistito ad una crescita di tali settori, anche se il settore primario è rimasto quello prevalente. Non esistono sul territorio comunale vere e proprie zone attrezzate e specializzate per le attività produttive. In tutto il territorio di Baone esiste una unica zona produttiva di tipo D1 (produttiva di completamento) sita a nord della frazione di Rivadolmo al confine ovest del Comune. Il PRG vigente individua inoltre alcune attività non compatibili con la destinazione di zona. L'analisi del territorio ha permesso di riconoscere la mancanza di un settore produttivo rilevante tale da necessitare di nuove aree di espansione produttiva.

L'attività antropica ha inciso sulla morfologia del territorio nel quale sono presenti una cava ancora attiva e un numero significativo di cave dismesse. Molti dei siti di cava più vecchi sono stati lasciati ad un ripristino naturale, attraverso l'attecchimento di vegetazione spontanea. Alcuni di questi siti sono stati ricoperti dalla vegetazione tanto da non essere quasi più riconoscibili (vedi la cava Moschine, localizzata nella medesima località nel versante sud di una vallecchia che incide il fianco occidentale del Monte Cecilia), altre restano invece più visibili come il sito presente sul versante sud occidentale di Monte Cero. Da notare è anche la presenza in ambito comunale di due laghetti artificiali costituiti in due cave dismesse di calcare, in località "Casette" e "Cà Barbaro", in cui l'estrazione si è spinta sotto il livello della falda freatica. Non risultano presenti discariche, né attive né dismesse.

Il territorio comunale di Baone è caratterizzato principalmente da tre tipologie di **paesaggio**: il paesaggio collinare, caratterizzato da un ricco patrimonio floristico tipicamente boschivo e da coltivi a vigneti; il paesaggio agrario di pianura con prevalenza di campi aperti, che si sviluppa prevalentemente nella parte sud-orientale del territorio e marginalmente all'estremità occidentale; il paesaggio urbano, identificato dalle località di Baone, Calaone, Rivadolmo, Valle San Giorgio.

I rilievi collinari caratterizzano la fascia centrale del comune e la parte di territorio posta a nord mentre la zona di pianura è sita sia tra le due fasce collinari sia nella parte a sud del territorio comunale in direzione di Este e Monselice.

La presenza di fabbricati con tipologia architettonica moderna e di tralicci dell'alta tensione costituiscono, assieme alla coltivazione dei seminativi da pieno campo, i principali fattori di degrado della qualità estetica del paesaggio rurale (Tempesta 2008), cui si aggiungono le antenne, specialmente in alcuni siti, come sul Monte Cero e sul Monte della Madonna (Miazzi 2008). Il territorio è diffusamente alterato e manomesso, sia all'interno (attività estrattive e degrado boschivo), sia sui bordi (urbanizzazione diffusa con saturazione e non di rado smantellamento dello spazio rurale circostante). Le tendenze di sviluppo urbanizzativo degli ultimi decenni hanno assunto una gravità particolare a ridosso dei Colli, minacciandone l'integrità e pregiudicandone irrimediabilmente la riconoscibilità d'immagine dalla pianura circostante. Il Piano Ambientale, a questo proposito, prefigurava l'utilizzo di criteri perequativi per rendere sostenibili gli interventi di riqualificazione (Castelnuovi 2008).

In ambito comunale si rileva la presenza di **geositi** corrispondenti alla formazione laccolitica della latite del monte Cecilia.

Il territorio presenta un **patrimonio storico-architettonico** in gran parte legato agli edifici di culto, alle ville venete e ad un patrimonio edilizio sparso di carattere rurale. Tra le Ville Venete presenti in ambito comunale si citano in particolare Villa Boldù - Dolfin, Villa Borini – Rebonato – Rossi, Villa Dondi dall'Orologio – Meneghina, Palazzo Dottori, Villa Piacentini, Villa Molin – Barbaro – Negrello, Villa Beatrice d'Este, Villa Mantova Benavides. Tra queste alcune risultano interessate da vincolo architettonico. Anche il Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei include tra le aree che necessitano di particolare tutela anche le pertinenze delle ville stesse, come Ca Borin, Cà Barbaro, Cà orologio, il Palazzo Dottori, l'ex monastero della beata Beatrice d'Este, la Villa Mantova Benavides, Villa Piacentini con i resti del convento, la chiesetta delle Ave, elementi puntuali come il cancello di ingresso a Cà Barbaro o l'ingresso in località Purghe, gli avanzi dei Castelli di Baone e di Monte Castello. Importante è anche l'interazione esistente sul territorio comunale tra sistema storico-monumentale e ambientale, favorita dalla presenza di una rete di collegamenti pedonali che corrispondono a sentieri storici-naturalistici ben segnalati: il sentiero del Monte Cecilia, il giro di Monte Gemola, il percorso Este – Calaone, gli anelli del Monte Cero, il percorso delle 13 fontane. In ambito comunale sono inoltre presenti due siti di interesse archeologico individuati all'interno del PRG vigente: Le Basse di Val Calaone, a nord della frazione di Rivadolo; Le Brunelle – Le Carrare – Le Muline (o Moline) a circa 300 m. dalla tenuta Fiorin al confine est del territorio comunale.

Il Comune di Baone ricade pressoché interamente all'interno del SIC e ZPS IT3260017 "Colli Euganei – Monte Lozzo – Monte Ricco". All'interno di tale ambito la vegetazione risulta principalmente caratterizzata da macchia mediterranea, che si sviluppa su terreni vulcanici rocciosi o rupestri esposti a sud, particolarmente assolati ed aridi; dal bosco di castagno nei versanti vulcanici rivolti preferibilmente a nord, su terreno siliceo, fresco e profondo; dal bosco di roverella che occupa la parte dei versanti esposti a sud, su terreno poco profondo e asciutto, di preferenza calcareo e dai prati aridi che derivano dall'abbandono di coltivi e pascoli poco produttivi (vegri). Da segnalare è anche la presenza di coltivi e vigneti. L'ambito dei Colli Euganei presenta anche una ricca varietà faunistica, impreziosita da particolari endemismi. L'intero ambito dei Colli risulta compreso tra le aree nucleo della rete ecologica regionale. Rientrano inoltre nell'ambito comunale ulteriori elementi appartenenti alla rete ecologica individuati all'interno del PTCP della Provincia di Padova e rappresentati da alcune zone di ammortizzazione di piccole dimensioni poste subito a sud dell'area nucleo e dal corridoio ecologico lungo il canale Bisatto. E' possibile considerare anche gli ambiti dei parchi storici delle ville quali elementi della rete ecologica: questi si presentano spesso come un mosaico ricco ed eterogeneo dove laghetti, piccoli corsi d'acqua, boschetti, prati e veri giardini sono affiancati l'uno all'altro. Nei parchi storici sono inoltre spesso presenti specie arboree e boschetti di vecchia data che presentano parti vegetative e rami morti, fessure, carie e rasure di vitale importanza per il mantenimento di elevati valori di biodiversità.

Quali elementi di criticità per le componenti indagate si segnala la presenza di specie alloctone sia vegetali che animali nell'ambito del Parco, gli incendi boschivi che interessano in particolare le aree boscate e la perdita progressiva di prati stabili, importantissimi per il mantenimento delle specie erbacee anche molto rare come alcune specie di orchidee, e conseguente diminuzione della biodiversità.

Le caratteristiche naturali dei Colli Euganei rendono possibile la diffusione di colture estranee alla pianura e quindi la formazione di un paesaggio culturale molto particolare. Senza addentrarci nell'analisi approfondita di questo aspetto è doveroso sottolineare che la tutela degli habitat di interesse comunitario, ed in particolare dei prati aridi (6210) e degli habitat acquatici lineari (3150), rappresenta un'occasione per incrociare diverse letture disciplinari, che trova specifiche motivazioni proprio in quella fusione di caratteri naturalistici che rendono unico il paesaggio dei Colli Euganei (Castelnuovo 2008).

Nonostante non siano presenti corsi d'acqua di rilevante importanza, il comune è attraversato da diversi canali di varia consistenza che fanno assumere al sistema delle acque un rilevante ruolo nell'organizzazione e nella gestione del territorio anche sotto il punto di vista agricolo.

L'ambito comunale rientra all'interno del bacino idrografico Fratta - Gorzone e del bacino scolante nella Laguna di Venezia ed è lambito lungo il confine sud - orientale dal canale Bisatto che rientra nel bacino idrografico del Bacchiglione.

Dalla consultazione della *“Relazione sullo stato delle acque interne superficiali in provincia di Padova – Anno 2014”* redatta da ARPAV emerge che numerose stazioni del bacino del Fratta Gorzone mostrano elevate concentrazioni di azoto nitrico, azoto ammoniacale e fosforo, che determinano un giudizio dell'indice LIMeco Scarso. Un indice LIMeco “scarso” è stato registrato anche presso la stazione di monitoraggio n. 172 ubicata nel comune limitrofo di Este, in corrispondenza dello scolo di Lozzo, nell'intervallo temporale 2010 – 2014 (ad eccezione dell'anno 2011 dove è risultato “sufficiente”). Nel bacino del Bacchiglione si registra la situazione più critica dell'indice LIMeco (stato “Cattivo”) presso lo Scolo Rialto (stazione n. 1097) nel comune di Battaglia Terme. Altre stazioni critiche per il contenuto di azoto ammoniacale e fosforo si trovano nel fiume Bacchiglione (n. 174 e 181) e sono interessate dallo scarico dei depuratori di acque reflue urbane di Padova e Albignasego.

Nel 2014 i superamenti di microinquinanti (di cui alla Tabella 1/B Allegato 1 del D.M. 260/2010) nei corsi d'acqua superficiali della provincia di Padova si sono verificati in alcune stazioni del Bacino Scolante in Laguna di Venezia (BSL) e del Fratta Gorzone (FG). Gli inquinanti che hanno registrato almeno un superamento della SQA-MA sono il Metolachlor, un composto organico del gruppo dei pesticidi utilizzato come erbicida ad ampio spettro, rilevato nelle stazioni del Bacino Scolante, il Cromo totale, nelle stazioni più a monte dell'asta del fiume Fratta Gorzone, derivante dagli scarichi industriali del polo conciario vicentino, e il Boscalid, un fungicida rilevato anch'esso nella stazione di Merlara.

Si evidenzia che nel bacino del Fratta Gorzone viene attuato un piano di monitoraggio integrativo, previsto dall' *“Accordo di programma quadro tutela delle acque e gestione integrata delle risorse idriche – Accordo integrativo per la tutela delle risorse idriche del bacino del Fratta Gorzone attraverso l'implementazione di nuove tecnologie nei cicli produttivi, nella depurazione e nel trattamento fanghi del distretto conciario vicentino”*. Tale esigenza nasce dalla necessità di monitorare la qualità di un ambiente idrico interessato, a monte del territorio padovano, da una fonte di pressione significativa quale lo scarico del collettore del Consorzio A.Ri.C.A. che raccoglie le acque reflue urbane di cinque depuratori situati nel distretto conciario vicentino.

Relativamente allo stato qualitativo delle acque sotterranee i dati a disposizione si riferiscono a pozzi/sorgenti localizzati in ambiti prossimi al Comune indagato (pozzo presso il comune di Monselice e sorgente nel comune di Cinto Euganeo). I risultati dei monitoraggi effettuati da ARPAV evidenziano una qualità chimica buona nel 2013 e nel 2014 per la sorgente ubicata a Cinto Euganeo; è invece risultata scadente nel 2013 (si sono verificati superamenti di nitrati e triclorometano) ma buona nel 2014 la qualità chimica presso il pozzo di Monselice.

Dai dati rilevati dalla Carta dei Suoli del Veneto si rileva che la capacità protettiva dei suoli risulta alta e moderatamente alta nei confronti delle acque superficiali, mentre per le acque sotterranee si rileva una capacità protettiva dei suoli in genere bassa.

Si rileva la presenza di **sorgenti** per la gran parte collocate all'interno del settore collinare. Vi è la presenza di una sorgente idrica termominerale, nella località denominata “Val Calaona”, che è da mettere in relazione al più generale fenomeno delle manifestazioni termali dei Colli Euganei. Si tratta di una sorgente perenne, un tempo sfruttata a scopi terapeutici, la cui temperatura media si aggira sui 35°C e che sgorga in mezzo ai terreni alluvionali della pianura a nord-ovest del Monte Cero.”

Il **clima** si può ricondurre a due condizioni climatiche principali: la submediterranea e la submontana. I caratteri del clima submediterraneo sono: condizioni termiche quasi mediterranee con inverni miti ed estati calde. I caratteri principali dell'orizzonte submontano sono invece quelli di un clima temperato poco piovoso, caratterizzato da una siccità estiva accompagnata da un'elevata umidità dell'aria; il clima submontano interessa i versanti esposti a nord e le valli. L'elevazione dei Colli Euganei permette la creazione

di un maggiore riscaldamento invernale rispetto alla pianura circostante; grazie all'irraggiamento si sviluppa un certo tepore invernale che consente il mantenimento di una vegetazione di tipo mediterraneo. In questo modo anche l'escursione termica annua è minore rispetto alla pianura circostante; in generale l'inverno è meno rigido mentre d'estate il clima è più fresco e meno umido.

Il **rischio idraulico** è per la gran parte da ricondursi a fenomeni esondativi di modesta entità, legati per la gran parte all'insufficienza della rete idrografica minore in occasione di intense precipitazioni. In particolare è stato possibile rilevare dai Consorzi di Bonifica competenti sul territorio (Consorzio di Bonifica Euganeo e Consorzio di Bonifica Adige-Bacchiglione) gli ambiti caratterizzati da dissesto idraulico. Il **rischio idrogeologico** coinvolge l'ambito collinare, all'interno della quale risultano presenti numerose frane, individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico e dalla Protezione Civile della Provincia di Padova. Il **rischio sismico** risulta per il Comune indagato basso (zona sismica IV secondo OPCM 3274/2003). Infine si rileva come nel territorio comunale di interesse non risultino presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

Relativamente all'**inquinamento acustico** non sono riscontrabili particolari problematiche, infatti il territorio comunale non risulta attraversato da infrastrutture viabilistiche interessate da intenso traffico. Relativamente all'inquinamento da **radiazioni non ionizzanti** si osserva che in ambito comunale sono presenti numerosi ripetitori (circa 30) localizzati sul monte Cero, non risultano presenti elettrodotti con portata superiore a 132 kV; risultano invece presenti quattro linee elettriche di minor portata di cui tre passano a sud della frazione di Baone mentre una attraversa i centri abitati di Calaone e Rivadolmo. Relativamente all'inquinamento da **radiazioni ionizzanti** la zona geografica dei Colli Euganei si caratterizza per la particolare configurazione geologica come una delle aree del Veneto maggiormente interessate da alte concentrazioni di radon indoor. In base allo studio effettuato dall'ARPAV¹ nell'area dei Colli Euganei, a partire da 240 punti di misura di radon indoor in differenti tipologie di edifici (abitazioni, scuole e luoghi di lavoro), è stata realizzata una preliminare mappatura del distretto geografico dei Colli Euganei, scegliendo come indicatore la probabilità di superamento del valore di 200 Bq/m³ (Kanevski, 2004). La nuova mappatura ottenuta mostra la possibile presenza nell'ambito comunale di Baone di superamenti della concentrazione di radon indoor di 200 Bq/m³. Relativamente all'**inquinamento luminoso** ARPAV fornisce l'indicatore "brillanza del cielo notturno" corrispondente al rapporto tra la luminosità artificiale del cielo e quella naturale media allo zenith. Il valore di tale indicatore evidenzia che nel Comune di Baone l'aumento della luminanza totale è compreso tra il 300% e il 900%.

Relativamente allo stato qualitativo dell'**aria** i dati a disposizione si riferiscono a due campagne di misura effettuate con stazione mobile nel 2008 per un totale complessivo di 55 giorni di monitoraggio. I risultati delle campagne hanno evidenziato superamenti rispetto ai limiti imposti dalla normativa per gli inquinanti ozono e PM₁₀. Secondo la nuova zonizzazione del Veneto il Comune di Baone rientra nella zona IT0514 – Bassa Pianura e Colli.

¹ Bertolo A., Bigliotto C., (ARPA Veneto), *Il Radon nei Colli Euganei (Veneto): aspetti metodologici e ambientali per l'individuazione delle zone a rischio su piccola scala.* (2009).

3 LE PROPOSTE DEL PI E LE COMPONENTI AMBIENTALI INTERESSATE

Vengono di seguito descritte le modifiche introdotte dalla Variante n. 1 al Piano degli Interventi del Comune di Baone.

3.1 LE AREE DI TRASFORMAZIONE

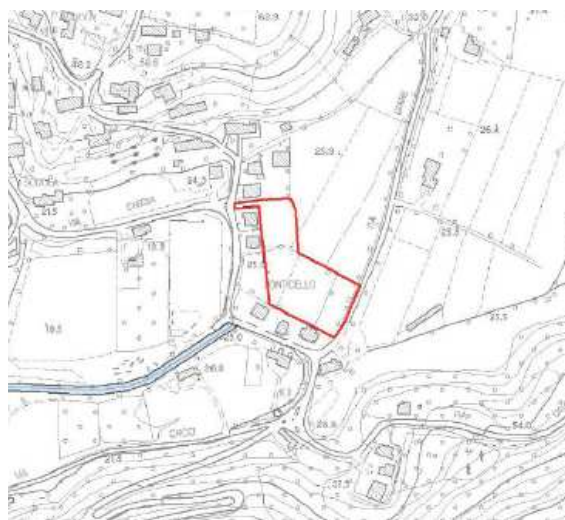
La Variante al Piano degli Interventi individua 4 aree di trasformazione

- Area "Bovo" - Valle San Giorgio
- Area "Ex Guaber"
- Area "Lagheti"
- Area "Lorenzin"

3.1.1 AREA BOVO

Descrizione dell'ambito

L'area si trova inserita in una depressione morfologica racchiusa tra l'edificato di via Giare e via per Ponticello.



La pianificazione in atto

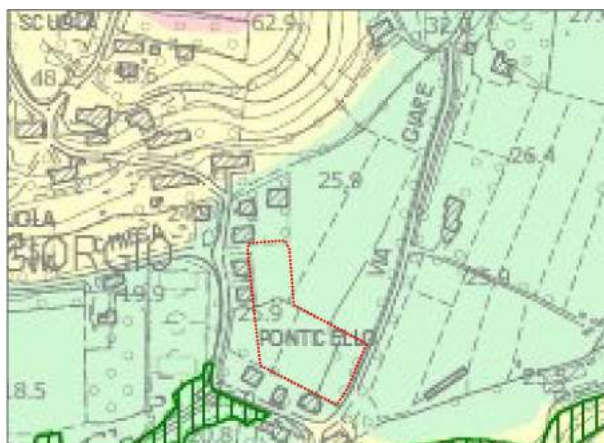
Nel PRG vigente l'area è soggetta ad una Scheda Progetto che fissa i seguenti parametri:

- destinazione d'uso: area da assoggettare ad edilizia pubblica convenzionata
- superficie area proprietà: mq. 23.246
- indice di edificabilità: 0,56 mc/mq
- Volume massimo edificabile: mc 13.000, di cui mc. 4.000 di edilizia privata e mc. 9.000 di edilizia convenzionata

Nell'ambito soggetto a PUA vi è la presenza di un "triangolo" che indica l'obbligatorietà di indagine geologica preventiva. Nella parte a sud ma fuori del perimetro del PUA è previsto un ambito per l'inserimento di un parcheggio (Pp) a servizio delle attività commerciali di via Ponticello. Nell'area tra il parcheggio e il PUA vi è un ambito con destinazione verde privato.

L'ambito si trova in ATO 3, parzialmente in aree ad urbanizzazione consolidata e parzialmente (parte a nord) in aree di urbanizzazione programmata secondo il PAT, completamente all'interno del perimetro delle Zone di Urbanizzazione Controllata del Parco dei Colli Euganei – art. 37 del PAT. Il comma 7 riporta che *"all'interno delle Zone di Urbanizzazione Controllata, la disciplina degli usi, delle attività e degli interventi è stabilita dallo strumento urbanistico comunale, fatte salve prescrizioni immediatamente prevalenti poste dal Piano Ambientale dei Colli Euganei"*.

Secondo la tavola delle fragilità del PAT è in zona idonea.



Estratto Tav. Fragilità del PAT



Estratto Tav. Trasformabilità del PAT



Estratto Tav. Vincoli del PAT



Estratto Tav. Invarianti del PAT

L'ambito risulta interno al perimetro della Rete Natura 2000 ed all'ambito del Piano del Parco dei Colli Euganei. Lungo via Giare il PAT evidenzia la presenza di siepi, invarianti di natura ambientale – art. 31 delle NT del PAT. Il comma 15 di detto articolo riporta che:

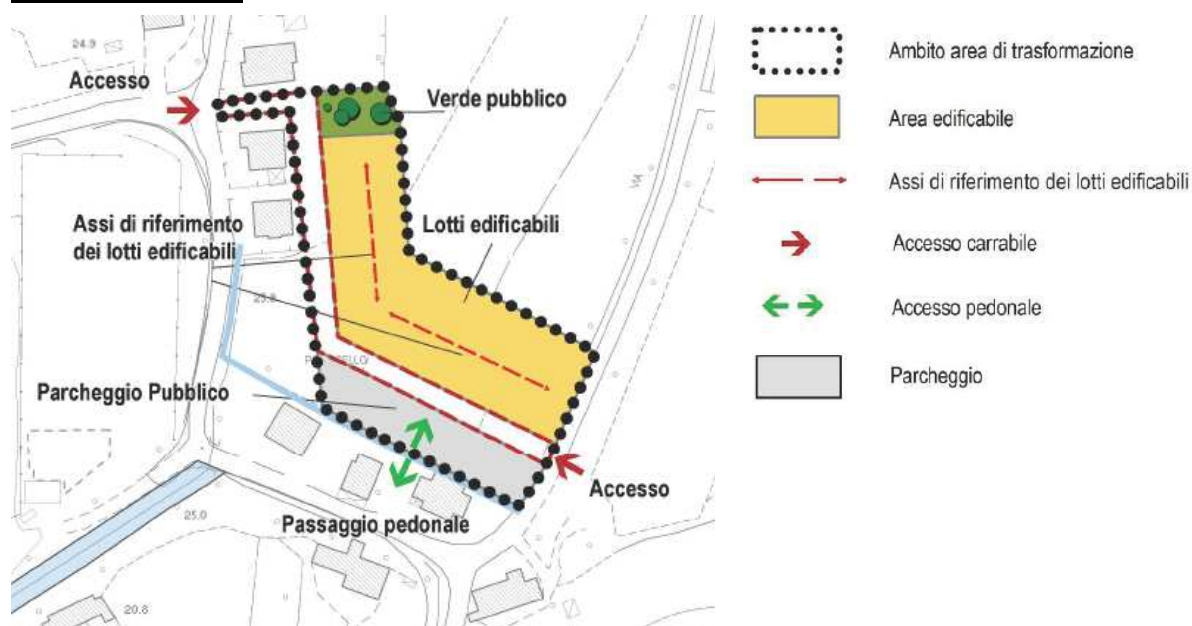
“Per le siepi ed i filari alberati è ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe, fatta eccezione per gli alberi monumentali, sui quali vanno effettuate periodiche analisi sullo stato di salute. Il taglio e l'espanto delle siepi campestri e filari alberati individuati quali invarianti dal PAT è ammesso purché se ne preveda l'immediata sostituzione o fatte salve comprovate ragioni fitosanitarie e di pubblica incolumità. È ammesso lo sfoltimento e il taglio colturale, nel rispetto delle norme di polizia forestale. In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua, non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature e deve essere garantito il mantenimento delle siepi. Le piante dei filari e delle alberate insecchite vanno sostituite con specie arboree della medesima specie.”

Il Piano Ambientale, per le Zone di urbanizzazione controllata (ZUC), riporta come indirizzi che lo sviluppo e la riqualificazione dell'assetto urbanistico, oltre a rispondere ai bisogni e alle attese delle popolazioni locali, migliori la qualità dei servizi e arricchisca le opportunità di fruizione del Parco, eliminando o mitigando gli impatti negativi paesistici ed ambientali degli sviluppi urbanistici pregressi e in atto, con interventi per attrezzature e servizi di interesse del Parco che comportino anche il ridisegno dei margini, il riordino delle aree di frangia, la ricomposizione dei fronti urbani. Sono inoltre da evitare o contenere in queste zone gli sviluppi infrastrutturali, in particolare viabilistici, che possono generare flussi di traffico o altri effetti indotti negativi per la tutela delle risorse e dell'immagine del Parco.

L'art. 16 delle NTA del Piano Ambientale indica che "al fine di contenere eventuali effetti negativi sul Parco provocati dallo sviluppo urbano gli strumenti urbanistici locali devono in particolare disciplinare:

- la localizzazione, le tipologie edilizie e le altezze degli edifici dei nuovi insediamenti, in modo tale da non indebolire o degradare o mutilare la leggibilità del Parco dai canali di fruizione esterni (con particolare riguardo per le relazioni visive evidenziate dal P.A.) e, inversamente, i valori panoramici fruibili dai principali punti e canali di fruizione interni al Parco;
- le trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio edilizio esistente, in modo tale da salvaguardare i valori storici, culturali, documentari ed ambientali tenendo conto dei sistemi di relazioni che li legano al Parco, con particolare riguardo per i centri storici ed i beni di specifico interesse culturale, artistico o documentario;
- le reti infrastrutturali, i sistemi del verde e delle acque pubbliche e l'arredo urbano, in modo tale da rispettare il disegno storico delle bonifiche e dell'accollaturazione collinare, evitando alterazioni nei sistemi di accesso e di fruibilità del Parco, fatte salve le innovazioni specificamente indicate dal P.A.;
- la distribuzione del traffico e delle attività potenzialmente inquinanti, in modo tale da evitare o ridurre i danni e i rischi per le risorse del Parco, con particolare riguardo per quelle di maggior sensibilità, evidenziate dal P.A.

La proposta del PI



Il progetto è relativo ad una nuova lottizzazione residenziale in corrispondenza del centro abitato di Valle San Giorgio, già oggetto di precedente pianificazione nel PRG precedente ma mai attuata.

Obiettivi:

- Riqualficazione del bordo est del centro abitato di Valle San Giorgio
- Realizzazione di un'area residenziale parte ad edilizia privata
- Dotare la frazione di aree di urbanizzazione primaria a parcheggio

Prescrizioni particolari:

Nella progettazione del PUA si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un passaggio pubblico pedonale di collegamento tra il parcheggio e l'area commerciale esistente di via Ponticello, attraverso il superamento dello Scolo Calto, preferibilmente con un ponticello di legno. Il progetto dovrà ottenere il nulla osta dalla autorità competente in materia idraulica. Tale opera viene conteggiata ai fini dello scomputo di cui all'art.16 del TUE contributo straordinario.
- Deve essere verificato l'equilibrio idro-geologico dell'area e devono essere progettate le opere necessarie a garantire la messa in sicurezza dell'ambito dal rischio idraulico (esondazioni) con il potenziamento dell'attuale sistema di scolo delle acque meteoriche.
- Il parcheggio pubblico deve essere realizzato con superficie drenante.

Dati quantitativi generali

- Tipo di zona: Zona residenziale di espansione C2
- Superficie territoriale: 8.300 mq.
- Volume massimo ammesso: residenziale: mc 4.000.
- Destinazioni di progetto: residenza
- Dotazione standard: parcheggio minimo mq 1.200 con minimo 45 posti auto
- Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo
- Numero piani massimo: 2
- Altezza massima: m 7,5
- Abitanti teorici insediabili: 27

Componenti ambientali interessate

Il PI riduce l'ambito dell'intervento ed il volume massimo edificabile che da 13.000 mc passa a 4.000 mc. All'interno dell'ambito viene compresa l'area a parcheggio e a verde.

Attualmente l'area si presenta come un'area coltivata e quindi le pressioni che si generano sull'ambiente sono quelle tipiche della realizzazione di un'area residenziale, di un'area a parcheggio e di un collegamento pedonale tramite ponticello sul fossato esistente. Si evidenzia la presenza delle siepi lungo via Giare, di cui si dovrà tenere conto nella fase di redazione del PUA.

Preservando le siepi o garantendo comunque il permanere delle connessioni ecologiche non si andrà quindi ad interferire negativamente sulla componente "**flora, fauna, biodiversità**" in quanto non si ha la perdita di copertura vegetale di interesse naturalistico; sono infatti del tutto assenti dall'area associazioni vegetali di pregio. In merito alla potenziale frequentazione dell'area da parte di specie faunistiche che per esigenze trofiche ricercano aree agrarie, si evidenzia che in prossimità dell'area oggetto di Piano si estende territorio agricolo e ciò implica che le specie che potenzialmente frequentano l'area di intervento possono con facilità trovare nelle immediate vicinanze un ambiente con caratteristiche simili.

La realizzazione del Piano comporta **cambio d'uso e impermeabilizzazione del suolo** conseguente alla realizzazione degli edifici, della viabilità, dei parcheggi e dei percorsi pedonali. Il consumo di suolo previsto rientra nei limiti di SAU massima trasformabile definita dal PAT in coerenza con le disposizioni regionali. Legata all'impermeabilizzazione del suolo è anche la **compatibilità idraulica dell'intervento** garantita dallo studio redatto secondo la normativa in base al quale viene rispettata l'invarianza idraulica. In prossimità dell'intervento è presente un fossato, sul quale verrà realizzato un ponticello, ma non sono presenti aree a rischio idraulico. Risulterà fondamentale porre particolare attenzione alla gestione dei **reflui**.

In fase di cantiere dovranno essere adottate misure che evitino o riducano al massimo il verificarsi di **inquinamenti accidentali**, generati da incidenti alle macchine di cantiere (versamenti, rotture di tubazioni ecc.). Tali misure dovranno prevedere la corretta gestione delle acque residue dai processi di cantiere, il controllo e smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi e l'osservanza della raccolta degli oli minerali usati connessi all'impiego di mezzi meccanici.

L'allestimento del **cantiere**, le attività di scavo, di costruzione, il transito di mezzi pesanti all'interno ed all'esterno del cantiere potrà comportare possibili rallentamenti, con conseguente intensificarsi delle emissioni in atmosfera e delle emissioni rumorose. Si tratta comunque di un disturbo "temporaneo" in quanto si esaurisce sostanzialmente alla fine dei lavori, pertanto si ritiene che l'impatto sia potenzialmente non significativo.

Ai sensi dell'art. 6 della Legge 447/1995 le attività temporanee svolte nei cantieri edili possono essere svolte in deroga al rispetto dei limiti prescritti dal Regolamento per la Tutela dell'Inquinamento Acustico previa autorizzazione, fatte salve le altre autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività.

Tenuto conto della vicinanza dell'ambito di trasformazione ad aree residenziali, risulta necessario che in fase di cantiere vengano adottati specifici accorgimenti (quali, a titolo esemplificativo, esecuzione in tempi differiti delle operazioni di cantiere più gravose in termini di emissione del rumore e in orario diurno, tutelando la quiete negli orari dei pasti e del riposo, ecc...) atti a minimizzare le emissioni acustiche, nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi previsti si inseriscono in un contesto già caratterizzato dalla presenza di tessuto urbano a destinazione residenziale, il numero massimo di piani ammesso è pari a 2, pertanto si ritiene che le trasformazioni non modificheranno quindi in maniera sostanziale il **paesaggio** esistente in questa porzione di territorio comunale. Per quanto riguarda il patrimonio culturale non si rilevano interferenze.

L'insediamento di nuovi abitanti incrementerà la domanda di acqua potabile e di energia, la produzione di reflui e rifiuti e si genererà del **traffico**. Le emissioni in atmosfera di gas inquinanti provenienti dagli impianti civili dovranno rispettare le disposizioni vigenti in materia. In fase di progettazione dovrà inoltre essere verificata l'opportunità di utilizzo di sistemi di approvvigionamento energetico alternativi e con tutti gli accorgimenti possibili per limitare gli sprechi (cfr. prescrizione XXIV e XXVI, art. 50 delle NT del PAT).

Non si prevede un incremento aggiuntivo delle emissioni luminose se non quelle circoscritte all'interno degli ambiti di trasformazione, limitatamente alla necessaria dotazione delle nuove aree. Per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico valgono in ogni caso le prescrizioni XXV, XXVIII e XXXI di cui all'art. 50 delle NT del PAT.

Relativamente ai sottoservizi dovranno essere contattati gli enti gestori per gli allacciamenti (cfr. prescrizione I, art. 50 delle NT del PAT). Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni del PTA ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo (cfr. prescrizione V, art. 50 delle NT del PAT). Si ritiene che il sistema infrastrutturale sia adeguato a supportare la domanda di traffico, da ritenersi comunque esigua.

Le trasformazioni previste per l'area non comportano l'insediamento di attività rumorose. In ogni caso il rispetto dei limiti di zona fissati dalla zonizzazione acustica garantisce un **clima acustico** idoneo all'insediamento residenziale.

3.1.2 AREA ex GUABER

Descrizione

L'area si trova inserita ai margini sud - est del capoluogo di Baone lungo Via Cà Borini.



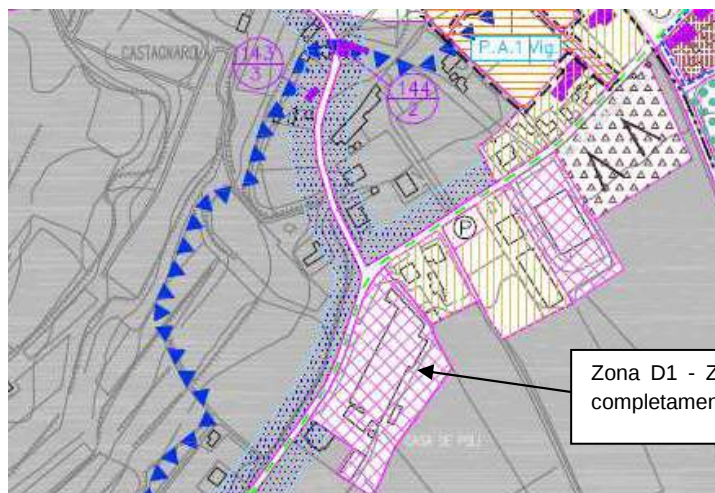
La pianificazione in atto

Nel PRG vigente l'area è compresa in zona D1 produttiva di completamento con superficie coperta massima consentita pari al 50% della superficie fondiaria.

Destinazione d'uso: produttiva

Superficie area proprietà: mq. 6.500

Superficie coperta: mq. 3.000



Estratto Tav. 13.1.02 del PRg vigente

Zona D1 - Zone per insediamenti produttivi di completamento

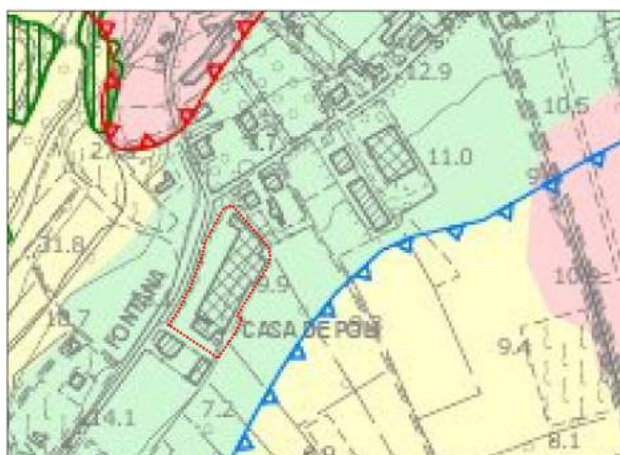
L'ambito di intervento ricade in ATO 1, rientra in area di riqualificazione e riconversione (art. 39 delle NT del PAT) ed è compreso anch'esso all'interno delle Zone di Urbanizzazione Controllata del Piano Ambientale. Il comma 5 riporta che *la riqualificazione si attua [...] attraverso:*

- a) *il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;*
- b) *il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato;*

- c) il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
- d) una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.

Viene prescritto che *nella realizzazione di interventi non residenziali, i progetti dovranno essere sottoposti alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del Codice dell'Ambiente (comma 8).*

Secondo la tavola delle fragilità del PAT l'ambito è in zona idonea. L'area di trasformazione risulta interna al perimetro della Rete Natura 2000 ed all'ambito del Piano del Parco dei Colli Euganei.



Estratto Tav. Fragilità del PAT



Estratto Tav. Trasformabilità del PAT

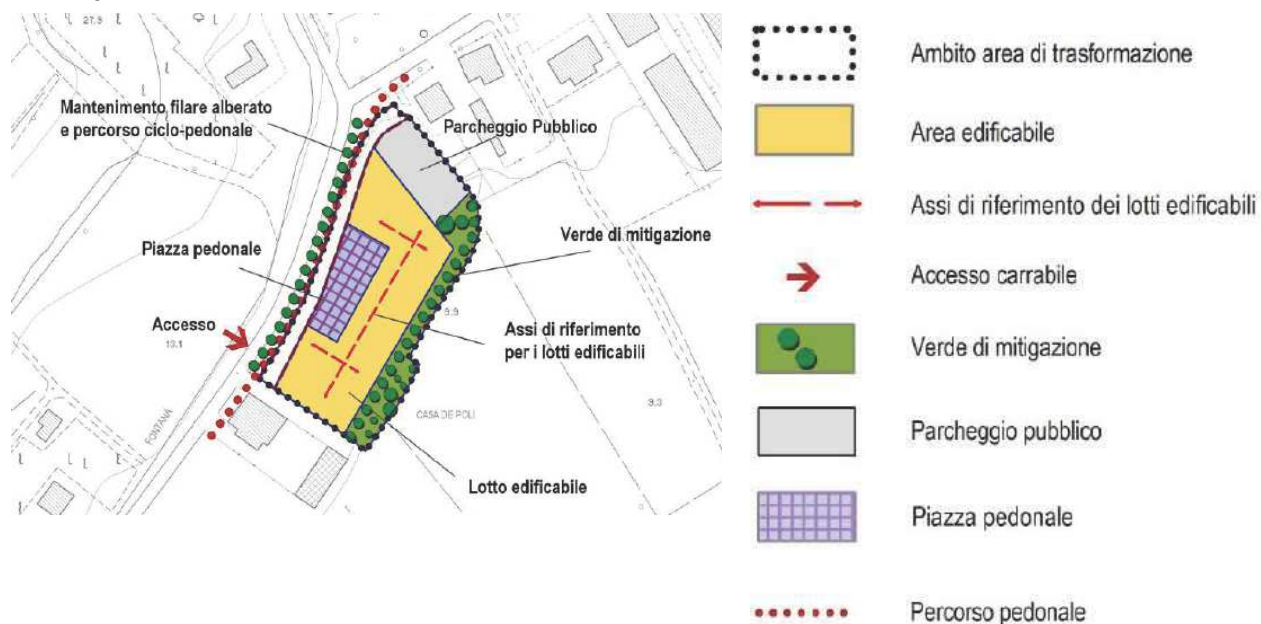


Estratto Tav. Vincoli del PAT



Estratto Tav. Invarianti del PAT

La Proposta del PI



L'intervento prevede la realizzazione di 1 edificio a destinazione mista o in alternativa la realizzazione di edifici plurifamiliari di massimo due piani fuori terra. L'area è posta lungo via Cà Borini, strada che collega il centro di Baone ad Este.

Obiettivi:

- Rigenerazione urbana di un'area degradata utilizzata ad usi impropri rispetto il luogo della centralità
- Realizzazione di un'area residenziale privata e commerciale
- Realizzazione di una piazza pubblica collegata al centro del capoluogo.

Prescrizioni particolari:

Nella progettazione del PUA si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- qualora sia prevista la destinazione d'uso commerciale al piano terra, deve essere realizzato uno spazio pubblico ad uso piazza pedonale.
- Deve essere verificato l'equilibrio idro-geologico dell'area e devono essere progettate le opere necessarie a garantire la messa in sicurezza dell'ambito dal rischio idraulico (esondazioni).
- Il parcheggio pubblico deve essere realizzato con superficie drenante.
- Deve essere prevista una fascia alberata e/o un verde di mitigazione ad est dell'area.
- A carico del lottizzante dovrà essere realizzata un'area pubblica o di uso pubblico con funzione di piazza qualora sia inserita la destinazione d'uso commerciale-direzionale. La stessa potrà essere scomputata dal contributo straordinario di cui all'art. 16 del TUE da considerarsi pari alla perequazione di cui al PAT

Dati quantitativi generali:

- Tipo di zona: Zona residenziale di espansione C2
- Superficie territoriale: mq 6500
- Volume massimo ammesso: mc 7.000
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza fino a un max del 100% o destinazione mista (commerciale/direzionale/residenza) fino a un max del 30% di commerciale/direzionale
- Dotazione standard:

- destinazione d'uso a residenza pari al 100%: parcheggio pubblico mq 700 con minimo 30 posti auto;
- destinazione d'uso mista residenza/commercio/direzionale: parcheggio dimensionato in base a disposizione LR 50/2012 + piazza pedonale mq 600.
- Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo
- Numero piani massimo: 2
- Altezza massima: m 7,5
- Abitanti teorici insediabili: 47

Componenti ambientali interessate

Il PI prevede la rigenerazione urbana di un'area degradata utilizzata ad usi impropri prevedendo la trasformazione di un'area produttiva D1 in un'area residenziale di espansione C2 di circa 7.000 mc. Le destinazioni d'uso ammesse sono residenziale o destinazione mista (commerciale/direzionale/residenza) fino ad un max del 30% di commerciale/direzionale.

L'area risulta già impermeabilizzata ed antropizzata, pertanto non si assisterà ad una perdita di copertura vegetale di interesse naturalistico; sono infatti del tutto assenti dall'area associazioni vegetali di pregio.

In fase di cantiere dovranno essere adottate misure che evitino o riducano al massimo il verificarsi di **inquinamenti accidentali**, generati da incidenti alle macchine di cantiere (cfr. misure riportate nella trattazione dell'Area di trasformazione "Bovo").

L'allestimento del **cantiere**, le attività di scavo, di costruzione, il transito di mezzi pesanti all'interno ed all'esterno del cantiere potrà comportare possibili rallentamenti, con conseguente intensificarsi delle emissioni in atmosfera e delle emissioni rumorose. Si tratta comunque di un disturbo "temporaneo" in quanto si esaurisce sostanzialmente alla fine dei lavori, pertanto si ritiene che l'impatto sia potenzialmente non significativo.

Tenuto conto della destinazione produttiva attuale dell'ambito oggetto di riqualificazione e riconversione, in fase di realizzazione degli interventi dovrà essere rispettata la normativa attualmente vigente in materia (Parte Quarta "Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati" del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.).

Ai sensi dell'art. 6 della Legge 447/1995 le attività temporanee svolte nei cantieri edili possono essere svolte in deroga al rispetto dei limiti prescritti dal Regolamento per la Tutela dell'Inquinamento Acustico previa autorizzazione, fatte salve le altre autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività.

Gli interventi previsti si inseriscono in un contesto già caratterizzato dalla presenza di tessuto urbano a destinazione residenziale, pertanto le trasformazioni non andranno a modificare in maniera sostanziale il **paesaggio** esistente in questa porzione di territorio comunale, che anzi ne troverà giovamento. La scheda di Piano prevede il mantenimento del filare alberato e della pista ciclabile lungo la S.P. n. 6 e la realizzazione di un'area a verde pubblico sul lato opposto con funzione di mitigazione paesaggistica che dovrà essere attuata mediante la piantumazione di alberature appartenenti a specie autoctone all'ambito del Parco. Per quanto riguarda il patrimonio culturale non si rilevano interferenze.

L'insediamento di nuovi abitanti incrementerà la domanda di acqua potabile e di energia, la produzione di reflui e rifiuti e si genererà del **traffico**. Le emissioni in **atmosfera** di gas inquinanti provenienti dagli impianti civili dovranno rispettare le disposizioni vigenti in materia. Relativamente ai **sottoservizi** dovranno essere contattati gli enti gestori per gli allacciamenti. Così come per l'area di trasformazione "Bovo", anche per quest'ambito valgono le prescrizioni riportate all'art. 50 delle NT del PAT per la tutela della risorsa idrica, il contenimento delle emissioni luminose, la riduzione dei consumi energetici.

Si ritiene che il sistema infrastrutturale sia adeguato a supportare la domanda di traffico, da ritenersi comunque contenuta. Si evidenzia infatti che l'area è predisposta per essere produttiva.

3.1.3 AREA LAGHETTI

Descrizione

L'area è inserita in una zona paesaggisticamente importante nella parte pianeggiante a sud del territorio comunale. La Ditta proponente è proprietaria anche di edifici di importanza storico-architettonica direttamente collegati con il laghetto. Nella scheda è compreso anche il viale alberato di fronte a Cà Barbaro che attraverso il ponte monumentale storico sul canale Bisatto (via Cà Barbaro) conduce alla strada regionale numero 10. Lungo il canale Bisatto vi è un'altra importante arteria ciclo-pedonale su sede riservata della rete di piste ciclabili del Parco dei Colli Euganei.



La pianificazione in atto

Nel PRG vigente l'area in oggetto è inserita in parte in Zona Agricola E2.PA e in parte in zona di Tutela delle emergenze architettoniche (art. 32 delle NT del PRG). L'ambito comprende inoltre Villa Cà Barbaro e la zona di rispetto dell'emergenza architettonica. La ditta è proprietaria anche di un edificio storico schedato con Grado Di Protezione 1 adiacente alla Chiesa delle Ave vincolata con Decreto Ministeriale della Sovrintendenza. Gli edifici si trovano nel margine nord dello specchio acqueo lungo via della Meggiorina, via delle Cementeria; tale strada a traffico limitato rientra nel circuito dei percorsi ciclo-pedonali del Parco dei Colli Euganei e collega Este a Monselice. Nella parte sud dell'ambito della scheda vi è Villa Cà Barbaro circondata da una serie di edifici di valenza storico-architettonica (edifici con grado di protezione).

Il laghetto e la zona prospiciente ricade secondo il PRG nell'ex sito estrattivo n. 18 "Cà Barbaro – zona di protezione agroforestale".



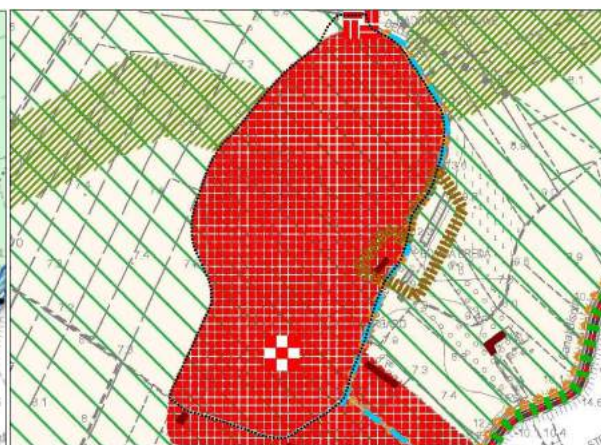
Estratto Tav. 13.1.02 del PRG vigente

L'area, in ATO 6, è individuata dal PAT come pertinenza scoperta da tutelare (art. 32 NT) ed è ecologicamente collegata a due corridoi ecologici secondari (art. 46 NT).

L'ambito risulta inserito all'interno del perimetro della rete Natura 2000 ed a nord est la tavola delle Invarianti del PAT evidenzia la presenza di una siepe.



Estratto Tav. Fragilità del PAT



Estratto Tav. Trasformabilità del PAT



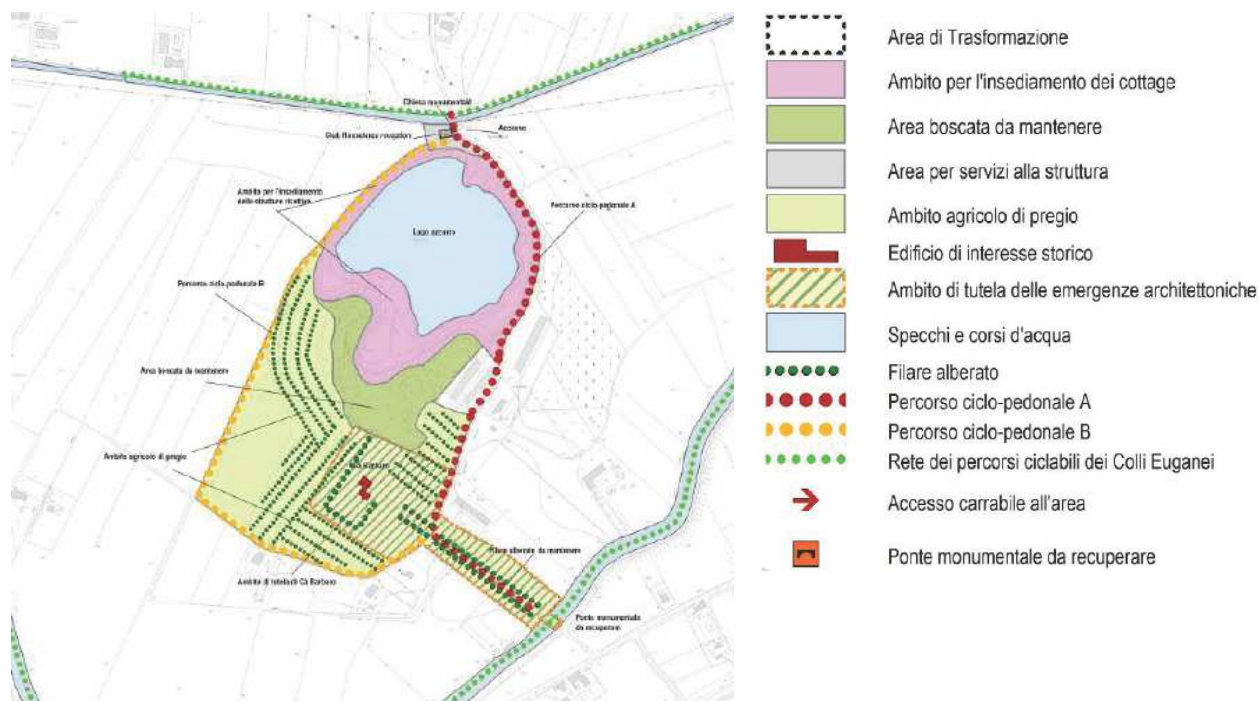
Estratto Tav. Vincoli del PAT

Estratto Tav. Invarianti del PAT

L'area boscata a sud del Lago Azzurro ricade in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Si evidenzia inoltre che tutto il territorio di Baone ricadente all'interno del Parco Naturale Regionale dei Colli Euganei rientra in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f).

Il Lago Azzurro è classificato dal Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei come "zona umida". Ai sensi dell'art. 22, comma 3 "per le zone umide segnalate nelle tavole di piano, si applica il divieto di interventi di bonifica, movimentazione di terra e scavi, salvo le operazioni di manutenzione dei canali esistenti a fini idraulici, [...]".

La proposta di Piano



Il progetto è relativo al riuso di una ex cava per poter sfruttare tutto l'ambito a fini ricettivi e ricreativi, inserendo dei cottage in legno per la pratica della pesca sportiva.

L'intervento prevede la realizzazione di 8 cottage fronte lago da realizzarsi in legno con strutture di 35 mq di superficie massima cadauno e con altezza massima pari a 3 metri.

Il progetto prevede il recupero del fabbricato esistente posto a nord della scheda in prossimità della chiesa delle Ave, per la realizzazione della Club House/reception ove saranno anche collocati i parcheggi e gli altri standard a servizio della struttura.

L'interesse pubblico del progetto di riqualificazione e valorizzazione turistica della ex cava consiste nella realizzazione di almeno uno dei percorsi ciclabili (percorso A lato ovest o percorso B lato est) e la creazione di un parco a servizio del pubblico.

Obiettivi:

- Rigenerazione di un'area parzialmente abbandonata
- Realizzazione di un'area ricettiva turistico
- Realizzazione di percorsi ciclopeditoni pubblici

Prescrizioni particolari:

Nell'attuazione della scheda si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Deve essere verificato l'equilibrio idro-geologico e geologico dell'area e devono essere progettate le opere necessarie a garantire la messa in sicurezza dell'ambito dal rischio idraulico (esondazioni) e geologico.
- Il PUA deve essere sottoposto a nulla osta preventivo da parte del Genio Civile.
- Il parcheggio da realizzarsi in prossimità dell'area reception deve essere realizzato con superficie drenante.
- Deve essere mantenuta l'area boscata a sud del laghetto.
- Devono essere eliminate la recinzione e la siepe poste sul lato est della scheda per favorire la trasparenza e la permeabilità percettiva ed ecologica.
- È fatto d'obbligo mantenere il filare alberato lungo via Cà Barbaro quale elemento facente parte del contesto figurativo della villa storica.
- Dovrà essere realizzata a carico della parte privata la pista ciclabile posta ad est o ad ovest dell'area come da disegno allegato. La stessa potrà essere ceduta al Comune o potrà rimanere di proprietà privata con obbligo di servitù di passaggio per cicli e persone trascritto negli appositi registri immobiliari.
- Deve essere mantenuto a carico della parte privata il recupero del ponticello antistante il cancello di Villa Cà Barbaro.
- Rimane a carico della parte privata la scelta di poter effettuare i lavori di restauro e ripristino degli affreschi della Chiesetta delle Ave previo parere della Sovrintendenza e da eseguirsi con ditte specializzate e sotto la Direzione della Sovrintendenza stessa.
- Tali opere di cui ai punti precedenti a carico della parte privata potranno essere scomutate dal contributo straordinario di cui all'art. 16 del TUE da considerarsi pari alla perequazione di cui al PAT.

Dati quantitativi generali

- Tipo di zona: Zona turistica D3 - Ambito di tutela delle emergenze architettoniche. Emergenze architettoniche e loro rispetto
- Superficie territoriale: mq 27.700
- Superficie massima ammessa: realizzazione di 8 cottage in legno di mq 35 cadauno; la tipologia prevista è quella di casette in legno adagiate su palafitte (+50 cm min dal livello terreno) con l'affaccio principale sul fronte lago, dotate di 1/2 vani con angolo cottura e bagno
- Destinazioni d'uso ammesse: turistica, ricettiva, ricreativa

- Dotazione standard: dovranno essere previsti i parcheggi minimi e gli standard secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia di strutture ricettive.
- Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo

Componenti ambientali interessate

L'ambito di intervento si caratterizza per la presenza del Lago Azzurro, lago artificiale (ex cava) che può essere utilizzato per la pratica della pesca sportiva. A nord del lago si osserva il complesso storico architettonico denominato Madonna delle Ave che risulta attualmente sottoutilizzato e in parte danneggiato, mentre a sud domina la vista Villa Cà Barbaro. L'area nel suo complesso si presta quindi ad una fruizione sociale e ricreativa, compatibilmente con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona di intervento.

L'ambito in esame viene destinato dalla Variante ad ospitare funzioni turistico - ricettive, ed in particolare sono previsti la riqualificazione/recupero dell'edificio di pregio storico architettonico adiacente alla Chiesa delle Ave che verrà destinato ad uso ristoro - ricettivo e la realizzazione di un'area ricettiva costituita da 8 cottages in legno (di circa 35 mq l'uno) adagiati su palafitte (+50 cm min dal livello del terreno). L'area verrà inoltre dotata degli standard a parcheggio a servizio della struttura e di piste ciclabili.

La realizzazione dei cottages in legno, del parcheggio e delle piste ciclabili, nonché gli interventi di recupero dell'edificio di interesse storico, potrebbero comportare l'emissione temporanea di polveri (PM10) nell'area circostante imputabili alla fase di **cantiere** (allestimento del cantiere, attività di scavo, di costruzione, transito di mezzi pesanti all'interno ed all'esterno del cantiere) e possibili rallentamenti del traffico. Trattasi comunque di emissioni circoscritte di modesta entità, tenuto conto della tipologia degli interventi, che cesseranno al termine dei lavori.

La presenza di macchine operatrici in cantiere potrebbe comportare un possibile rilascio, a causa di perdite di olio e di carburante dai mezzi meccanici, di sostanze nocive, pertanto dovranno essere adottate opportune misure. Particolare attenzione dovrà essere posta durante i lavori di realizzazione dei cottages in legno, qualora questi ultimi verranno realizzati in prossimità della sponda del lago Azzurro, al fine di minimizzare l'intorbidimento dello specchio acqueo.

Le principali sorgenti di rumore in fase di cantiere saranno legate alle attività di costruzione delle unità abitative e del parcheggio, nonché al transito di mezzi pesanti all'interno ed all'esterno del cantiere. Le attività rumorose potrebbero arrecare disturbo alle specie faunistiche che potenzialmente frequentano l'ambito di intervento e le aree circostanti².

A tal proposito la tematica delle soglie acustiche del disturbo sulla fauna indotto da sorgenti di tipo antropico costituisce un aspetto molto dibattuto; la vulnerabilità delle specie infatti a questo tipo di fattore di pressione varia molto da specie a specie ed in base alle caratteristiche del rumore prodotto (intensità, periodicità, ecc...). Per gli uccelli, ad esempio, dalla letteratura finora pubblicata, si evince che diverse specie mostrano di potersi apparentemente adattare a disturbi acustici regolari di intensità anche elevata (Dinetti 2009); per altri invece l'innalzamento del rumore ambientale può determinare condizioni ambientali molto sfavorevoli, in quanto essi basano la loro comunicazione, gli spostamenti, l'evitare i pericoli e il procurarsi cibo su suoni significativi che devono emergere dal rumore di fondo. Intensi livelli di rumore ambientale interferiscono con il naturale ciclo di vita degli animali alterandone i comportamenti alimentari, i rituali riproduttivi ed i percorsi migratori (Warren et al. 2006).

Ciò premesso, le classi faunistiche degli uccelli potenzialmente presenti nell'intorno dell'area di intervento sono generalmente caratterizzate da una elevata capacità di spostamento che consente loro, in caso di

² L'ambito di influenza si ritiene pari a circa 400 m. Cfr. par. 2.2.2 della Valutazione di Incidenza.

fenomeni perturbativi, di spostarsi con velocità verso i siti più favorevoli presenti nelle vicinanze e ritornare nella zona frequentata al termine dei lavori, pertanto l'incidenza della fase di cantiere si ritiene non significativa.

Con riferimento alla fase di esercizio, si reputa il disturbo arrecato alle specie faunistiche non significativo tenuto conto del modesto numero di unità abitative previste (8) e del fatto che la permanenza negli alloggi è associata alla pratica dell'attività di pesca sportiva. Si presume infatti che gli alloggi verranno utilizzati preferibilmente nei fine settimana e durante il periodo estivo, e quindi in periodi limitati dell'anno.

La gestione delle acque reflue domestiche e assimilabili imputabili alla presenza degli 8 cottages dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente a tutela della risorsa idrica. Tenuto conto della funzione dell'unità abitativa che è intesa come elemento di supporto allo svolgimento delle attività di pesca, il consumo d'acqua per l'approvvigionamento idrico del manufatto si ritiene trascurabile.

Relativamente al **rischio idraulico**, l'ambito rientra in parte, nella porzione settentrionale, tra le aree che sono state interessate da allagamento nei mesi di aprile e maggio del 2014. Inoltre una parte dell'ambito è classificata dal PAI del Bacino Scolante in Laguna di Venezia in classe di pericolosità P1 – “aree soggette a scolo meccanico. L'impermeabilizzazione prevista risulta tuttavia trascurabile: i cottage sono realizzati su palafitte non comportando, di conseguenza, l'impermeabilizzazione del suolo ed i parcheggi saranno realizzati con superficie drenante. Va comunque evidenziato che la Scheda AT - 03 del P.I. (cfr. Elaborato di P.I. "Schede progettuali. Aree di trasformazione") prescrive l'obbligo di verificare l'equilibrio idro-geologico e geologico dell'area e di prevedere eventuali opere necessarie a garantire la messa in sicurezza dell'ambito dal rischio idraulico (esondazioni) e geologico.

L'ambito di intervento si connota per la presenza delle seguenti categorie di uso del suolo secondo il CLC (fonte: Cartografia degli habitat e habitat di specie approvata con DGR 3873/05 ed in seguito modificati con DGR 2816/09):

- 5123 - Bacini idrici da attività estrattive interessanti la falda in corrispondenza del Lago Azzurro
- 4111 - Paludi interne con acqua dolce
- 31171 - Robinieti
- 1312 - Cave
- 32222 - Pruneti (arbusteti termofili)
- 2111 - Seminativi in aree non irrigue – Colture intensive
- 2212 - Atro vigneto (con spazi naturali importanti)

Da una prima valutazione si ritiene che i moduli abitativi in legno potranno interessare principalmente le porzioni di suolo classificate come "cave" e/o "robinieti" e/o "pruneti". Il numero limitato di alloggi previsto dal Piano e la dimensione contenuta degli stessi (circa 35 mq per alloggio) è comunque tale da ritenere l'impatto delle trasformazioni su habitat di specie e specie faunistiche trascurabile, anche tenuto conto del fatto che i robinieti sono molto diffusi in tutto l'ambito del Parco dei Colli Euganei e che la bozza del Piano di Gestione della ZPS IT3260017 "Colli Euganei - Monte Lozzo - Monte Ricco" non segnala la presenza di specie faunistiche significative nell'ambito di intervento.

Dal punto di vista paesaggistico, non si ritiene che le modifiche introdotte dal Piano sull'area oggetto di valutazione possano generare impatti significativi sul paesaggio, né al sistema insediativo circostante. L'ambito di intervento si connota per le significative modifiche operate dall'azione antropica conseguente all'attività estrattiva sul Monte Buso ed il lago Azzurro si è originato proprio a seguito di detta attività. La proposta di Piano risulta quindi l'occasione per riqualificare e recuperare l'area e per attribuire ad essa una funzione “sociale”. Le unità abitative verranno realizzate in legno, con strutture di minimo impatto, e di dimensione contenuta al fine di tener conto del contesto paesaggistico in cui si inseriscono. Le dimensioni delle unità abitative, soprattutto in altezza, potranno essere facilmente mascherabili con piantumazioni, per le quali dovranno essere utilizzate specie autoctone.

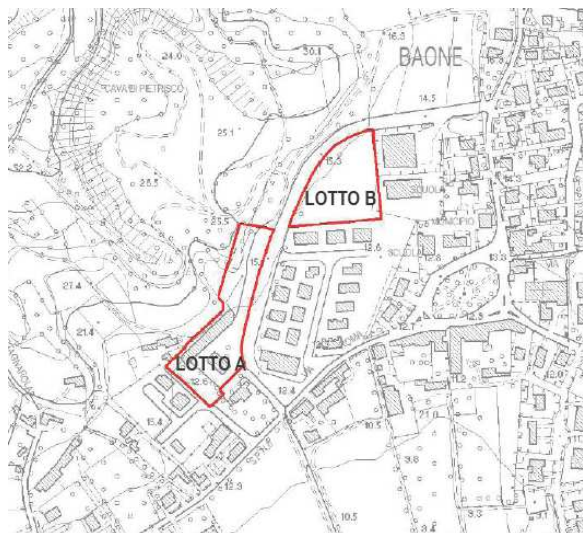
Per quanto riguarda la componente mobilità si evidenzia che l'ambito risulta facilmente accessibile da Via Madonnetta delle Ave. Assumendo che ciascun alloggio "generi" un autoveicolo, tenendo conto anche del personale che gravita attorno all'esercizio e dei pescatori giornalieri, si assume che la struttura possa potenzialmente attrarre nelle giornate di massima frequentazione dell'area circa 30 autoveicoli. Tenuto conto del numero esiguo di autoveicoli generato dalla struttura ricettiva, si ritiene l'infrastruttura viaria esistente adeguata a supportare la domanda futura di traffico.

3.1.4 AREA LORENZIN

Descrizione

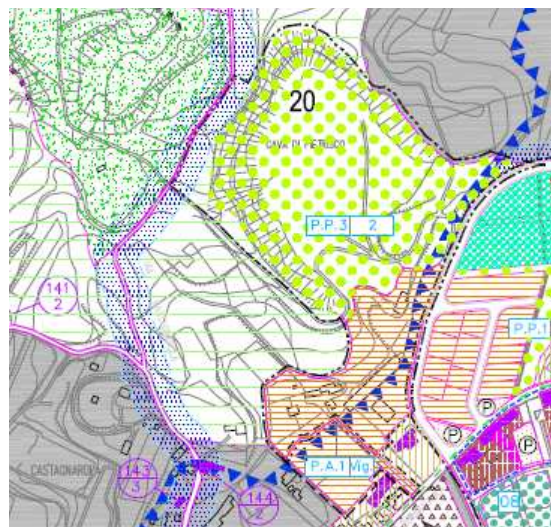
L'area si trova inserita ai margini ovest del centro abitato di Baone in corrispondenza della cava Golla lungo via Monte Gula.

Nell'area è inserita una struttura produttiva-artigianale in attività ma semi-abbandonata ed in stato di degrado. Successivamente alle previsioni del piano regolatore, un ricorso al TAR presentato dalla ditta proprietaria ha eliminato la previsione volumetrica residenziale ri-confermando la destinazione produttivo artigianale esistente. L'attività è comunque impropria e inadatta ad un centro storico e ad un luogo della centralità.



La pianificazione in atto

Nella cartografia di Piano vigente parte dell'area in oggetto (Lotto A) è classificata come area interessata dal Piano Attuativo numero 1, al quale fa riferimento una scheda progettuale allegata alle norme tecniche che prevede per l'ambito una riconversione con destinazione residenziale. L'ambito a nord (Lotto B) invece ha attualmente destinazione F1 Aree per l'istruzione.



L'area si trova in ATO 1 e rientra in un ambito classificato da PAT come "Area di riqualificazione e riconversione". L'area di riqualificazione e riconversione comprende anche la zona di cava posta a nord dell'attività produttiva artigianale che il PAT perimetra come "Servizio di interesse comune di maggiore rilevanza da confermare"; l'area di cava è inoltre individuata con la sigla Fpa in quanto area attrezzata soggetta a progetto unitario di cui alle Norme Tecniche del Piano Ambientale dei Colli Euganei ai sensi dell'art. 28 comma 6b.

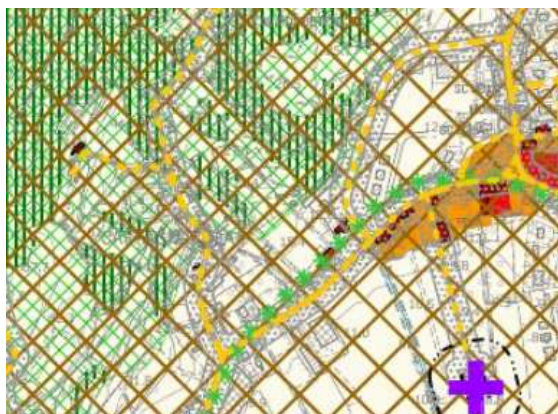
Dal punto di vista della compatibilità geologica, l'ambito rientra in area idonea e in area idonea a condizione. La zona di interesse risulta inserito all'interno del perimetro della Rete Natura 2000 e del Parco dei Colli Euganei.



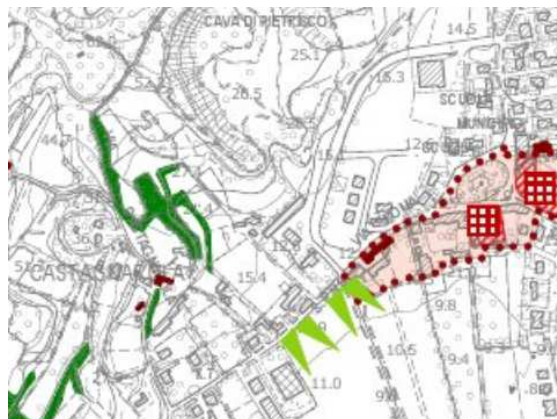
Estratto Tav. Fragilità del PAT



Estratto Tav. Trasformabilità del PAT

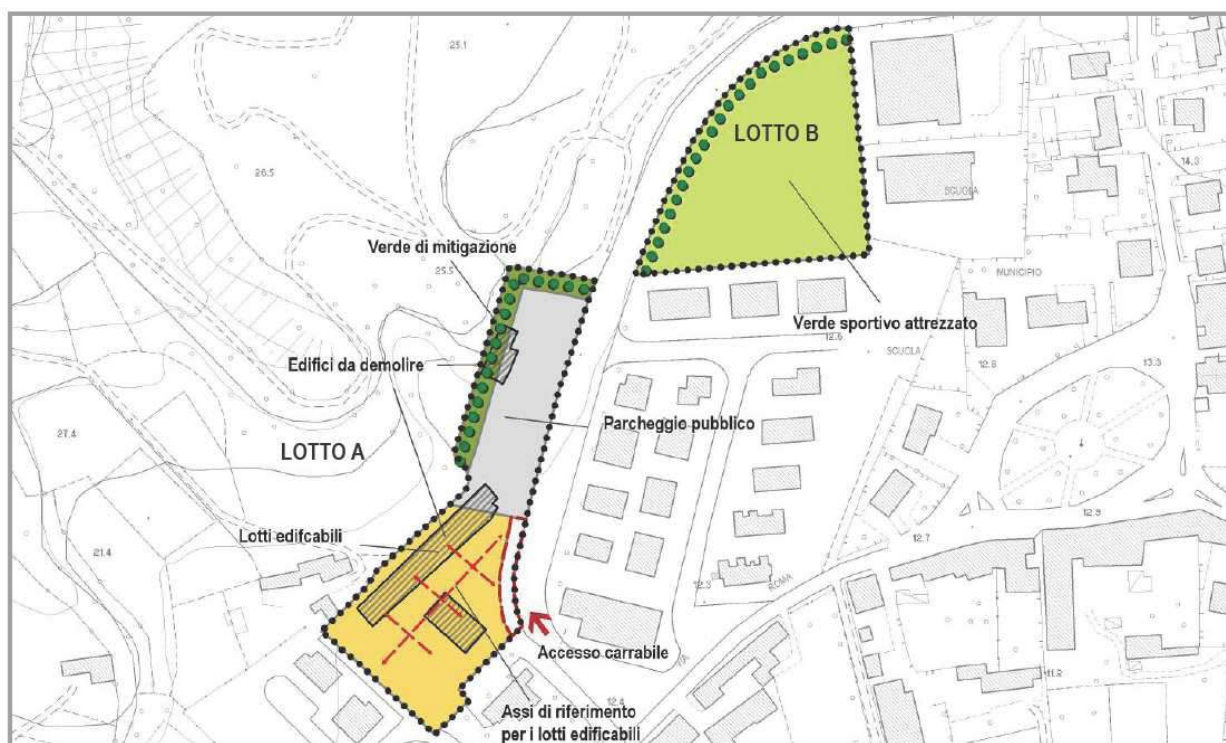


Estratto Tav. Vincoli del PAT



Estratto Tav. Invarianti del PAT

La proposta





Il progetto è relativo in parte al recupero di un ambito a destinazione industriale adiacente il centro abitato di Baone e in parte alla valorizzazione e realizzazione di un'area sportiva attrezzata adiacente all'attuale palestra ed asilo. L'intervento prevede la realizzazione di 1 edificio a destinazione mista residenziale-commerciale direzionale o in alternativa la realizzazione di edifici plurifamiliari a destinazione residenziale di massimo due piani fuori terra.

Obiettivi:

- Rigenerazione urbana di un'area degradata utilizzata ad usi impropri rispetto il luogo della centralità
- Realizzazione di un'area residenziale commerciale e direzionale
- Realizzazione di uno spazio pubblico a destinazione sportiva

Prescrizioni particolari:

- Deve essere verificato l'equilibrio idro-geologico dell'area e devono essere progettate le opere necessarie a garantire la messa in sicurezza dell'ambito dal rischio idraulico (esondazioni) e geologico ai fini della messa in sicurezza dell'ambito di cava.
- Il parcheggio pubblico deve essere realizzato con superficie drenante.
- Deve essere prevista una fascia alberata e/o un verde di mitigazione ad ovest del parcheggio.
- Devono essere demoliti gli edifici esistenti a destinazione produttiva-artigianale con un complessivo riordino dell'area.
- Dovrà essere realizzato a carico della parte privata il verde-sportivo attrezzato (campo da calcio o campi da calcetto). Lo stesso dovrà essere ceduto al Comune a scomputo del contributo straordinario di cui all'art. 16 TUE. In alternativa la realizzazione potrà rimanere di proprietà privata ma soggetta ad uso pubblico convenzionato da stipularsi contestualmente al PUA. La convenzione dovrà prevedere l'utilizzo gratuito o a prezzo concordato per determinate categorie di cittadini o di associazioni sportive locali. Nel qual caso dovrà essere pagato il contributo straordinario di cui all'art. 16 del TUE da considerarsi pari alla perequazione di cui al PAT.

Dati quantitativi generali:

- Tipo di Zona (lotto A): zona residenziale di espansione C2
- Tipo di Zona (lotto B): Zona F3 verde attrezzato gioco sport

- Superficie territoriale: mq 14.320 - Lotto A mq 7.950 - Lotto B mq 6.370
- Volume massimo ammesso: mc 4.000 (lotto A); per il lotto B è concessa la realizzazione di un volume a destinazione bar/spogliatoio/magazzino per attrezzature sportive per un max di mq 100 da realizzarsi con struttura in legno, ad un piano fuori terra con altezza massima pari a metri 4
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza max 100% o destinazione mista residenziale-commerciale/direzionale fino a un max 100% della destinazione commerciale-direzionale
- Dotazione standard:
 - *destinazione d'uso a residenza pari al 100%*: parcheggio pubblico mq 500 con minimo 20 posti auto;
 - *destinazione d'uso commercio/direzionale*: parcheggio dimensionato in base a disposizioni della LR 50/2012.
- Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo

Componenti ambientali interessate

Il PI prevede la rigenerazione urbana di un'area degradata utilizzata ad usi impropri (Lotto A) prevedendo il cambio di destinazione di un ambito interessato dalla presenza di fabbricati (capannoni) adibiti a rimessa e depositi che potrà essere destinato ad uso residenziale o a destinazione mista residenziale - commerciale/direzionale.

Essendo il lotto A già antropizzato non si assisterà ad una perdita di copertura vegetale di interesse naturalistico.

Per quanto riguarda il lotto B, il piano prevede di destinare l'area attualmente ad uso agricolo a Zona F3 e consente la realizzazione di un volume a destinazione bar/spogliatoio/magazzino per attrezzature sportive funzionale all'utilizzo dei futuri campi da calcio. L'area potrà essere utilizzata dalle associazioni sportive locali e da determinate categorie di cittadini, diventando quindi punto di aggregazione e di socializzazione per la cittadinanza.

L'ambito non è interessato da corsi d'acqua e non risulta compreso tra quelli indicati a rischio dal Consorzio o dal PAI del Bacino Scolante in Laguna di Venezia. La variazione della destinazione d'uso comporta tuttavia una modifica dell'impermeabilizzazione del suolo e quindi del regime idraulico dell'area in esame, pertanto lo Studio di Compatibilità Idraulica ha previsto specifiche misure al fine di garantire l'invarianza idraulica.

La fase di cantierizzazione ha degli effetti potenziali sulle componenti ambientali aria, acqua e suolo ed interferisce con il clima acustico dell'area. Tuttavia, tenuto conto della tipologia di intervento, della "temporaneità" della fase di cantiere, dell'applicazione delle misure riportate nella trattazione degli altri ambiti di trasformazione a tutela delle componenti ambientali e delle norme attualmente vigenti in materia, l'effetto si ritiene non significativo.

Dal punto di vista paesaggistico, l'ambito di indagine non risulta di particolare valore in quanto si inserisce in una matrice urbanizzata. L'area si trova allo stato attuale in uno stato di degrado e la porzione a nord è stata interessata nel passato dall'estrazione di materiale di cava (Ex cava "Golla"). Da segnalare comunque la presenza a sud dell'area di intervento di un edificio vincolato dal PRG vigente. La realizzazione dell'intervento rappresenta quindi l'occasione per riqualificare l'area in esame e prevedere soluzioni edilizie coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento; la fascia verde di mitigazione verso l'area di ex cava riportata nella scheda di Piano dovrà essere realizzata nel rispetto delle norme del Piano Ambientale dei Colli Euganei.

L'insediamento di nuove funzioni comporta inevitabilmente una domanda di acqua potabile e di energia, la produzione di reflui e rifiuti e si genererà del **traffico**. Le emissioni in **atmosfera** di gas inquinanti provenienti dagli impianti dovranno rispettare le disposizioni vigenti in materia. Relativamente ai **sottoservizi** dovranno essere contattati gli enti gestori per gli allacciamenti. Si ritiene che il sistema infrastrutturale sia

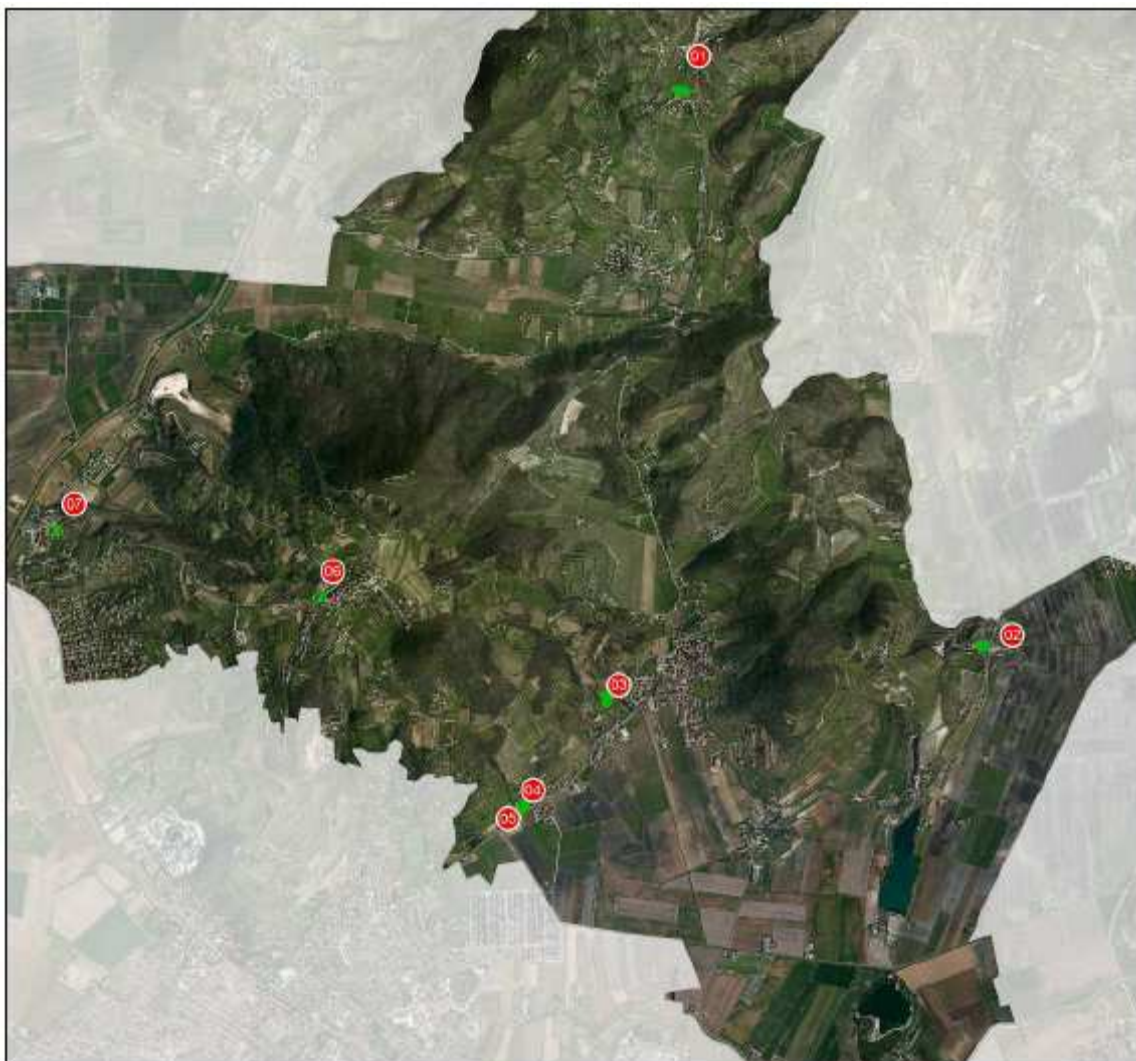
adeguato a supportare la domanda di traffico, dal momento che l'area risulta allo stato attuale ad uso industriale - artigianale ed è facilmente accessibile dalla S.P. n. 6.

3.2 VARIANTE VERDE

In questo contesto disciplinare e normativo, in assenza di una legge quadro nazionale, la Regione Veneto con la Legge regionale n. 4/2015, all'articolo 7 ("Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili") ha introdotto la possibilità dello **stralcio della potenzialità edificatoria** prevista dallo strumento urbanistico, su richiesta degli aventi titolo.

Il comune di Baone ha pubblicato in agosto 2015 un avviso per la presentazione di proposte per la formazione del Piano degli Interventi e le richieste sono state di seguito valutate dall'amministrazione comunale sulla base di criteri specifici. Le richieste valutate in coerenza con le finalità di contrastare il consumo di suolo agricolo e quindi oggetto di Variante Verde si riferiscono ai seguenti ambiti:

N.Ambito	Destinazione PRG vigente	Destinazione PI
01 - Via San Biagio	Zto C1 - Zone residenziali di completamento	Aree a verde privato
02 - Via Branchine	Sottozone E4 – nuclei residenziali in zona agricola	Aree a verde privato
03 - Via Cà Borini	Zto C2 - Zone residenziali di espansione	Aree a verde privato
04 - Via Cà Borini	Zto C1 - Zone residenziali di completamento	Aree a verde privato
05 - Via Cà Borini	Zto C1 - Zone residenziali di completamento	Aree a verde privato
06 - Via Belvedere	Zto C1 - Zone residenziali di completamento	Aree a verde privato
07 - Via delle Ginestre	Zto C1 - Zone residenziali di completamento	Aree a verde privato



Inquadramento delle aree oggetto di Variante Verde

Componenti ambientali interessate

La Variante Verde in esame prevede lo stralcio di aree edificabili (e quindi di volumetrie teoriche), rendendo inedificabili aree attualmente dotate di potenzialità edificatoria ai sensi del PRG vigente, mantenendo quindi lo stato attuale dei luoghi senza la previsione di alcun intervento.

In tal senso la "Variante verde" si inserisce all'interno di un più ampio processo di "rigenerazione" culturale che ha rovesciato la logica di sviluppo delle città negli ultimi decenni, ponendo in primo piano alcuni obiettivi comuni riconosciuti anche su scala europea, come il contenimento del consumo del suolo, la valorizzazione del territorio ineditato e la rigenerazione urbana.

Secondo quanto riportato nella Comunicazione n. 231 del 22 settembre 2016 della Commissione delle Comunità Europee *"Strategia tematica per la protezione del suolo" [...]* *Visti i tempi estremamente lunghi di formazione del suolo, si può ritenere che esso sia una risorsa sostanzialmente non rinnovabile. Il suolo ci fornisce cibo, biomassa e materie prime; funge da piattaforma per lo svolgimento delle attività umane; è un elemento del paesaggio e del patrimonio culturale e svolge un ruolo fondamentale come habitat e pool genico. Nel suolo vengono stoccate, filtrate e trasformate molte sostanze, tra le quali l'acqua, i nutrienti e il carbonio: in effetti, con le 1 500 gigatonnellate di carbonio che immagazzina, è il principale deposito del pianeta. Per l'importanza che rivestono sotto il profilo socioeconomico e ambientale, tutte queste funzioni devono pertanto essere tutelate".*

La riclassificazione a destinazione "verde privato" delle aree potenzialmente edificabili "genera" impatti positivi sul mantenimento ambientale del suolo e di tutta la varietà di funzioni e di servizi che il suolo normalmente fornisce agli esseri umani e agli ecosistemi e consente di tutelare il suolo dalla minaccia di "impermeabilizzazione (sealing)"³. Si cita ad esempio il ruolo del suolo come "serbatoio" di carbonio in grado di contrastare efficacemente l'effetto serra e i cambiamenti climatici; a tal proposito, richiamando le considerazioni riportate nella Comunicazione di cui sopra "[...] Il protocollo di Kyoto sottolinea che il suolo svolge una funzione importante per lo stoccaggio del carbonio, che deve essere tutelata e, se possibile, anche rafforzata. Alcune pratiche di gestione del suolo consentono il sequestro del carbonio nei terreni agricoli e in tal modo possono attenuare i cambiamenti climatici. Il gruppo di lavoro sui pozzi di assorbimento connessi ai terreni agricoli, costituito nell'ambito del Programma europeo per il cambiamento climatico (ECCP), ha stimato il potenziale di sequestro del carbonio a circa l'1,5-1,7 % delle emissioni di CO₂ di origine antropica dell'UE nel primo periodo di impegno previsto dal protocollo di Kyoto".

Dati per assodati gli aspetti positivi derivanti dalla riclassificazione di aree edificabili a verde, vale la pena sottolineare, anche se esula dal campo di intervento del Piano degli Interventi, l'importanza di adottare pratiche agricole e silvicole che garantiscano un uso sostenibile del suolo; queste ultime, infatti, sono assieme ad altre attività umane come turismo, attività industriali, proliferazione urbane e industriale e opere di edificazione, tra le cause del degrado del suolo in tutta Europa.

3.3 EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Il Piano, in accoglimento delle richieste presentate dai privati, ha individuato 6 edifici non funzionali alla conduzione del fondo, per i quali il P.I. ammette il cambio di destinazione d'uso a residenziale.



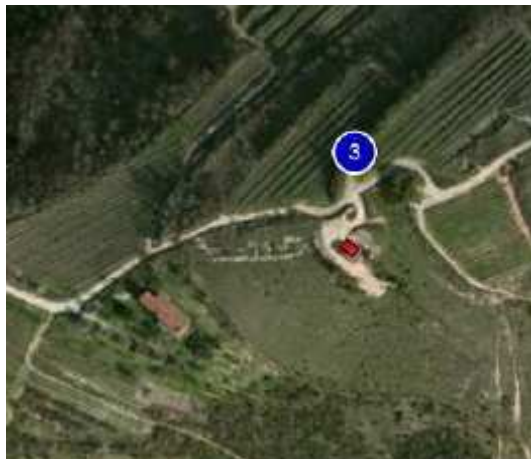
Edificio Non funzionale n. 1 - Via Tormene

Il Piano prevede il recupero e riconversione a destinazione d'uso residenziale di un fabbricato con destinazione agricolo - riproduttiva non più funzionale alla conduzione del fondo. La scheda prevede una volumetria max di 800 mc, per un massimo di 2 unità abitative.

Edificio Non funzionale n. 2 - Via Tormene

Il Piano prevede il recupero e riconversione a destinazione d'uso residenziale di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo. La scheda prevede una volumetria max di 800 mc, per un massimo di 2 unità abitative.

³ Secondo la Comunicazione 231/2016, il suolo è minacciato, oltre che dall'impermeabilizzazione" anche dall'erosione, dalla diminuzione di materia organica, dalla contaminazione locale o diffusa, dalla compattazione, dal calo della biodiversità, dalla salinizzazione, dalle alluvioni e dagli smottamenti.



Edificio Non funzionale n. 3 - Via Correre

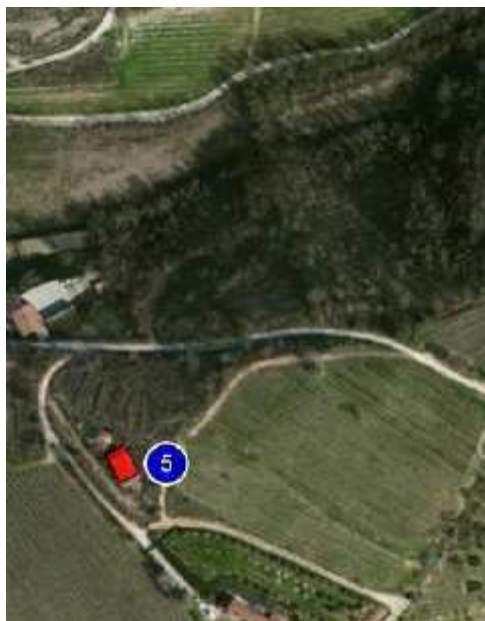
Il Piano prevede il cambio d'uso a residenziale di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo. Il P.I. consente un ampliamento max di 50 mc per adeguamento igienico sanitario. L'ampliamento dell'edificio e le aree di cantiere non dovranno interessare gli habitat di interesse comunitario di cui alla Direttiva 92/43/CE la cui perimetrazione è stata approvata con DGR 2816/09.

Edificio Non funzionale n. 4 - Via Serraglio

Il Piano prevede il cambio d'uso a residenziale di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo. Il P.I. consente un ampliamento max di 50 mc al per adeguamento igienico sanitario. È consentita la realizzazione di massimo una unità abitativa.



Edificio Non funzionale n. 5 - Via Correre



Il Piano prevede il cambio d'uso a residenziale di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo. È consentita la realizzazione di massimo una unità abitativa.

Edificio Non funzionale n. 6 - Via Valmana

Il Piano prevede il cambio d'uso a residenziale di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo. È consentita la realizzazione di massimo una unità abitativa.



Componenti ambientali interessate

Dall'analisi delle trasformazioni previste dalla Variante al P.I. sugli edifici esistenti si evince che il Piano ammette la possibilità di riconvertire gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo ad uso residenziale. Nello specifico il Piano consente:

- cambio d'uso dell'esistente ed un ampliamento di max 50 mc per adeguamento igienico - sanitario per gli edifici di cui alle Schede nn. 3 e 4
- cambio d'uso del fabbricato esistente in residenziale per un volume massimo di 800 mc e la realizzazione di massimo 2 unità abitative per gli edifici di cui alle Schede nn. 1 e 2
- cambio d'uso del fabbricato esistente in residenziale per un volume pari all'esistente e la realizzazione di al massimo una unità abitativa per gli edifici di cui alle Schede nn. 5 e 6

Anche per tali tipologie di intervento, come per le trasformazioni analizzate al par. 3.1, la fase di cantiere comporta emissioni in atmosfera dai mezzi di cantiere; emissioni di polveri in fase di demolizione e movimentazione materiali; rischio di percolazione o dilavamento liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari e rumore prodotto dai mezzi di cantiere in funzione. Con riferimento alle pressioni individuate si osserva tuttavia che:

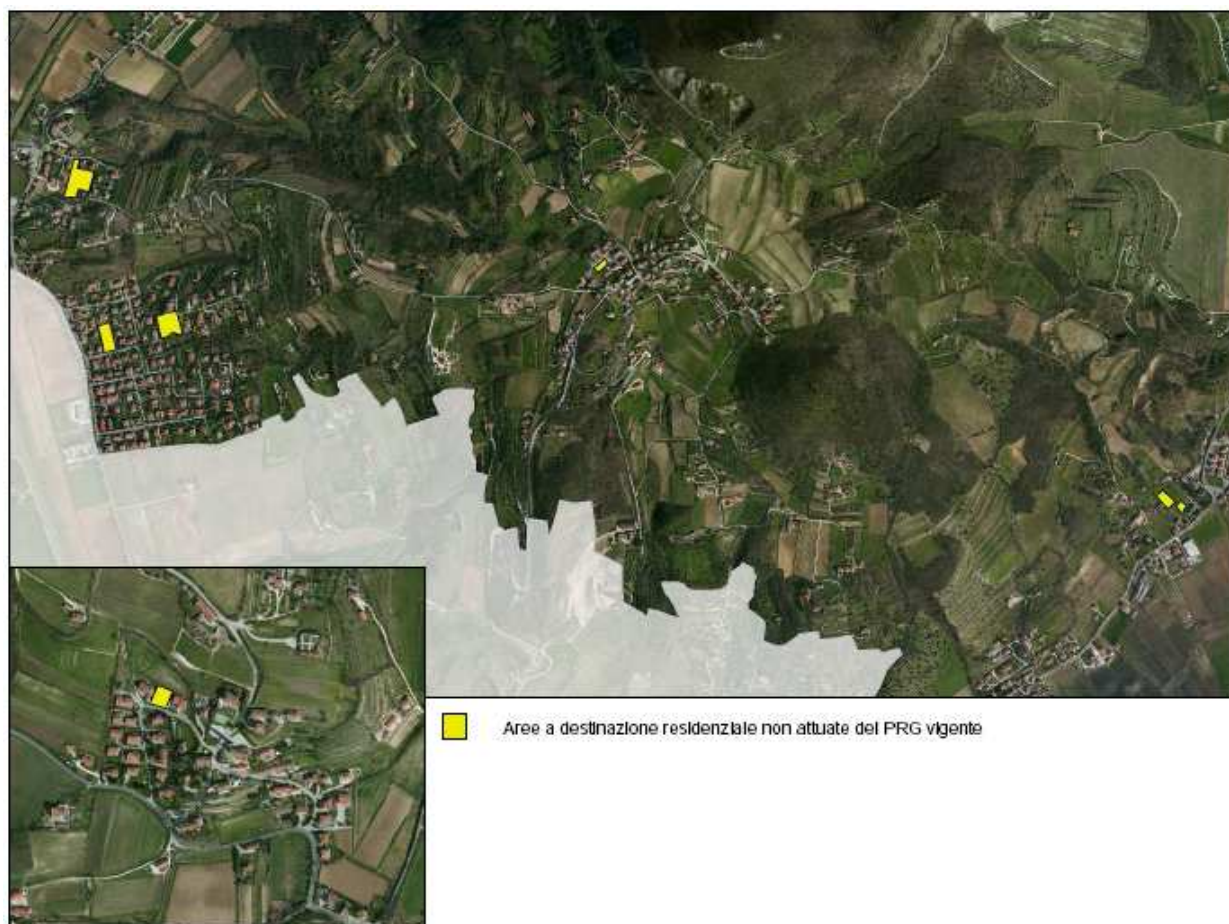
- le emissioni in atmosfera ed il rumore provocato dalle attività di cantiere sono “temporanei” in quanto si esauriscono sostanzialmente alla fine dei lavori;
- per i mezzi utilizzati per le lavorazioni sono previste procedure di revisione e manutenzione che, laddove eseguite, garantiscono di per sé l'efficienza dei mezzi stessi e l'assenza di particolari perdite e rilasci di materiali e liquidi su suolo e sottosuolo;
- in merito al disturbo sulla fauna indotto dalle lavorazioni di cantiere, si sottolinea che le classi faunistiche potenzialmente presenti nell'intorno dell'area di intervento sono generalmente caratterizzate da una elevata capacità di spostamento che consente loro, in caso di fenomeni perturbativi, di spostarsi con velocità verso i siti più favorevoli presenti nelle vicinanze e ritornare nella zona frequentata al termine dei lavori;

pertanto l'impatto della fase di cantiere sulle componenti ambientali risulta non significativo.

Con riferimento alla fase di esercizio, data la tipologia di interventi che prevedono la realizzazione di una o al massimo due unità abitative per scheda, si ritengono non significativi gli impatti determinati da emissioni derivanti dai processi di combustione degli impianti (riscaldamento, etc.); emissioni da traffico veicolare indotto; incremento consumi idrici e produzione di reflui; incremento della produzione di rifiuti.

3.4 AREE NON ATTUATE DEL PRG VIGENTE

Il Piano degli Interventi riconferma 7 ambiti a destinazione residenziale non attuati del PRG vigente; la localizzazione degli stessi è riportata nell'immagine riportata di seguito.



Componenti ambientali interessate

Le aree interessate dalle trasformazioni sono intercluse all'interno degli ambiti consolidati esistenti o in contiguità agli stessi, non si prevede pertanto la perdita di associazioni vegetali di pregio.

Per la fase di cantiere valgono le considerazioni riportate nella trattazione delle trasformazioni di cui al par. 3.1, pertanto, dato il carattere "temporaneo" della fase di cantiere e l'applicazione delle misure riportate in relazione a tutela delle componenti ambientali e delle norme attualmente vigenti in materia, l'effetto della cantierizzazione si ritiene non significativo.

Gli interventi previsti si inseriscono in un contesto già caratterizzato dalla presenza di tessuto urbano a destinazione residenziale, pertanto si ritiene che le trasformazioni non modificheranno in maniera sostanziale il **paesaggio** esistente.

L'insediamento di nuovi abitanti incrementerà la domanda di acqua potabile e di energia, la produzione di reflui e rifiuti e si genererà del traffico. Le emissioni in atmosfera di gas inquinanti provenienti dagli im-

pianti civili dovranno rispettare le disposizioni vigenti in materia. Relativamente ai **sottoservizi** dovranno essere contattati gli enti gestori per gli allacciamenti. Così come per l'area di trasformazione "Bovo", anche per questi ambiti valgono le prescrizioni riportate all'art. 50 delle NT del PAT per la tutela della risorsa idrica, il contenimento delle emissioni luminose, la riduzione dei consumi energetici.

Si ritiene che il sistema infrastrutturale sia adeguato a supportare la domanda di traffico generata dalle trasformazioni; da evidenziare inoltre che la destinazione d'uso ammessa è compatibile, dal punto di vista del clima acustico, con le aree circostanti.

4 EFFETTI SU AMBIENTE, SALUTE UMANA E PATRIMONIO CULTURALE

La Variante al Piano degli Interventi prevede le seguenti modifiche:

- individuazione di 4 aree di trasformazione: Area "Bovo", Area "Ex Guaber", Area "Laghetti", Area "Lorenzin";
- riclassificazione a destinazione "verde privato" di 7 aree potenzialmente edificabili ("Variante Verde");
- individuazione di 6 edifici non funzionali alla conduzione del fondo per i quali il Piano prevede la riconversione a destinazione d'uso residenziale,
- riconferma 7 ambiti a destinazione residenziale non attuati del PRG vigente.

Al cap. 3 sono state descritte le azioni di Piano e, per ciascuna di esse, sono state individuate le componenti ambientali interessate dalle trasformazioni e la valutazione della significatività degli effetti.

La riclassificazione a destinazione "verde privato" delle aree potenzialmente edificabili non determina effetti significativi sull'ambiente in quanto viene mantenuto lo stato attuale dei luoghi senza la previsione di alcun nuovo intervento.

Con riferimento alle restanti azioni, dalla valutazione effettuata è emerso che, con riferimento alla fase di cantiere, i principali fattori perturbativi associati alla realizzazione delle opere di progetto sono i fattori di alterazione tipici dei cantieri per la costruzione di edifici ed opere infrastrutturali (emissioni sonore, polveri, sversamenti accidentali ecc.). Tali fattori perturbativi sono comunque "temporanei" e possono essere tenuti sotto controllo mediante l'adozione di opportune misure e procedure in fase di cantiere.

L'area di trasformazione "Bovo" e le aree non attuate del PRG vigente si inseriscono in un contesto urbanizzato ed interessano aree agricole, pertanto gli interventi non andranno ad interferire negativamente sulla componente "flora, fauna, biodiversità". La riconversione a destinazione d'uso residenziale degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo non comporta il consumo di suolo permeabile; per quanto riguarda i due edifici per i quali il Piano prevede un ampliamento, l'incremento del volume è tale da ritenere la sottrazione di suolo trascurabile. Per l'edificio n. 3 in Via Correre, data la vicinanza dell'edificio all'habitat di interesse comunitario 6210 "Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cepugli su substrato calcareo (*Festuco-Brometalia*)", la scheda prescrive che l'ampliamento dell'edificio e le aree di cantiere non dovranno interessare l'habitat sopra citato la cui perimetrazione è stata approvata con DGR 2816/09.

Anche la realizzazione degli interventi previsti nelle due aree "Lorenzin" e "Ex Guaber" non comporterà la perdita di ambiti di interesse naturalistico ed ambientale, trattandosi di aree già urbanizzate.

Le aree di trasformazione "Bovo", "Ex Guaber" e "Lorenzin", nonché le aree non attuate del PRG vigente, non risultano di particolare valore dal punto di vista paesaggistico in quanto si inseriscono in una matrice prevalentemente urbanizzata. Per le aree di trasformazione già interessate da edificazione e che si trovano allo stato attuale in uno stato di degrado e di abbandono, le azioni proposte dalla Variante rappresentano anzi l'occasione per riqualificare le aree in esame e proporre soluzioni edilizie coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento.

L'area di trasformazione "Laghetti" si connota per le significative modifiche operate dall'azione antropica conseguente all'attività estrattiva sul Monte Buso ed il lago Azzurro si è originato proprio a seguito di detta attività. La proposta di Piano risulta quindi l'occasione per riqualificare e recuperare l'area e per attribuire ad essa una funzione "sociale". Le unità abitative verranno realizzate in legno, pertanto l'impatto sul paesaggio risulta trascurabile, tenuto conto anche che in fase di progettazione potrà essere valutata l'opportunità di mascherare i moduli abitativi con piantumazioni di specie autoctone. Non significativo

anche l'impatto sulla componente "flora, fauna e biodiversità", data la dimensione contenuta dei cottages (circa 35 mq per alloggio) e considerata la categoria di uso del suolo che potrà potenzialmente essere coinvolta dalle trasformazioni ammesse dal Piano.

Le pressioni relative alla fase di esercizio sono riconducibili principalmente all'insediamento di nuovi abitanti e di nuove funzioni che comporta un incremento della domanda di acqua potabile e di energia, la produzione di reflui e rifiuti e la generazione di **traffico**. Le emissioni in **atmosfera** di gas inquinanti provenienti dagli impianti civili e commerciali dovranno rispettare le disposizioni vigenti in materia. Relativamente ai **sottoservizi** dovranno essere contattati gli enti gestori per gli allacciamenti. Si ritiene che il sistema infrastrutturale sia adeguato a supportare la domanda di traffico generata dalle trasformazioni previste dalla Variante al P.I. in esame.