

Allegato 1

SCHEDE DI VALUTAZIONE

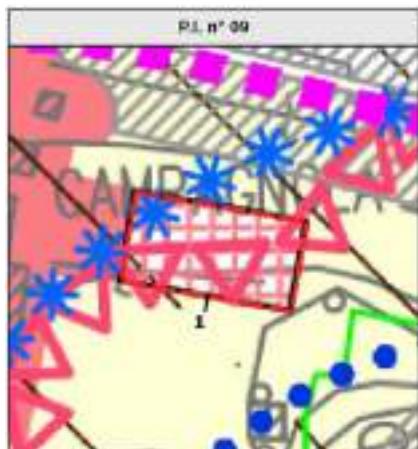
PI N° 11

Descrizione dell'intervento

Viene richiesta la volumetria necessaria alla realizzazione di un edificio residenziale monofamiliare in loc. Campagnola, da destinare ad abitazione principale, per complessivi 425 metri cubi all'interno della Z.T.O. A1 "Ambiti funzionali alla Città Storica" come già individuata con il Piano degli Interventi vigente, pertanto non comporta consumo di suolo ai sensi della LRV n° 14/2017.

Accordo attuato con intervento diretto**Parametri urbanistici**

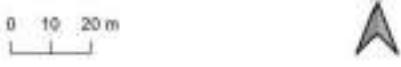
- Vol. di previsione residenziale: mc 425

**Temi direttamente coinvolti**

Art. 13	Via/olo Passaggio bba/10/2004 et 142 - Com d'imp
Art. 12	Via/olo Passaggio 009-n. 03/2008 - BLR-n. 01/2008 - G.U. n. 24/2008
Art. 51.10	ZTO A1 Ambiti funzionali alla Città Storica
Art. 17	Via/olo Bimbo Zona 3 CPOM 20/10/2006 e successive modifiche (comprendente i/c/00000000000000000000000000000000)
Art. 28 Art. 32	Mareca Naturale Privata - Area di proteg Passaggio

Temi esterni**PI VIGENTE – STATO DI FATTO****Temi direttamente coinvolti**

Art. 13	Via/olo Passaggio bba/10/2004 et 142 - Com d'imp
Art. 12	Via/olo Passaggio 009-n. 03/2008 - BLR-n. 01/2008 - G.U. n. 24/2008
Art. 51.10	ZTO A1 Ambiti funzionali alla Città Storica
Art. 17	Via/olo Bimbo Zona 3 CPOM 20/10/2006 e successive modifiche (comprendente i/c/00000000000000000000000000000000)
Art. 28 Art. 32	Mareca Naturale Privata - Area di proteg passaggio

Temi esterni**PI VARIATO – STATO DI PROGETTO**

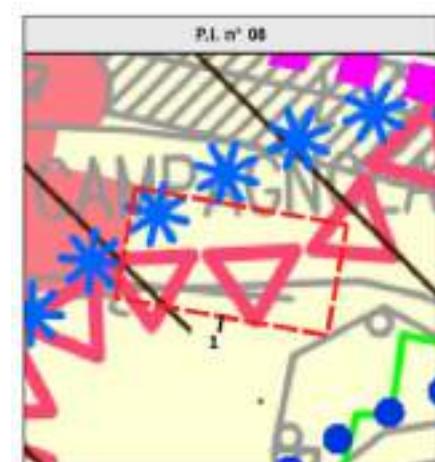
Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

**Legenda**

- Interventi PI n°11
- Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti
- Strutture residenziali isolate

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

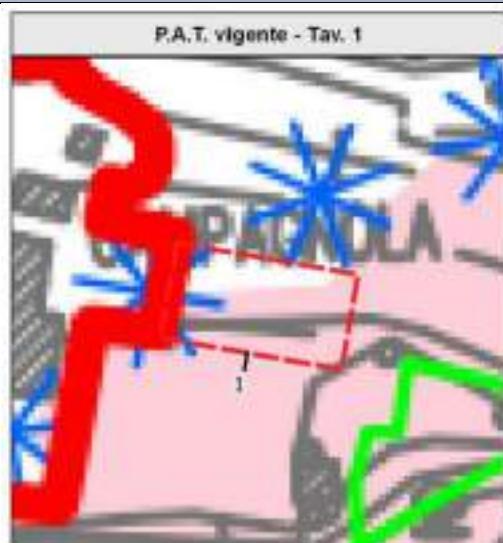
- Oliveti
- Cetraio-querceto a scatena
- Strutture residenziali isolate
- Superficie a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione

**Temi direttamente coinvolti**

- Art. 13 Vincolo Paesaggistico
DGR n. 105/2009 - RIF n. 01/048 - GU n. 24/2014
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
DGR n. 105/2009 - RIF n. 01/048 - GU n. 24/2014
- Art. 46 Zona agricola ambientale a valenza ecologica
- Art. 17 Vincolo Idrico
Zona 3 DGR 10/10/2006 e successive modifiche
(Concordante con Tridice, territorio comunale)
- Art. 29 Motivo Naturale Primaria - Area di protezione
Demografica
- Art. 32 Motivo Naturale Primaria - Area di protezione
Demografica

Temi esterni

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Temi direttamente coinvolti

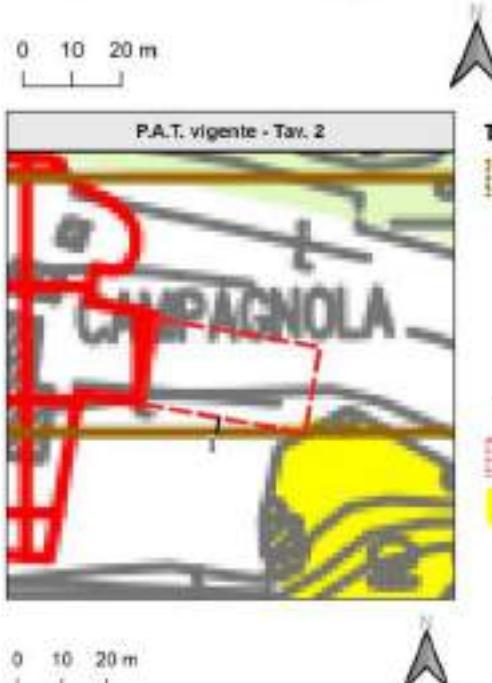
- PROPOSTA DI ISTITUZIONE VINCOLO PAESAGGISTICO
ad 126 D.Lgs 42/2004
PROVINCIA DI VERONA n. 48/2013 nel 08.08.2004
- VINCOLO PAESAGGISTICO
D.Lgs 42/2004 - COMMA D'ACQUA
- VINCOLO SISMICO
ZONA 3 DPCM 3274/2003 e suoi. mod. (intero territorio)

Art. 2.1
Art. 3.2
Art. 5.6

Temi esterni

- CENTRI STORICI (P.Vigiani)
- VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE,
RDL 30.12.23, n.3267

Art. 7.8
Art. 5.5



Temi direttamente coinvolti

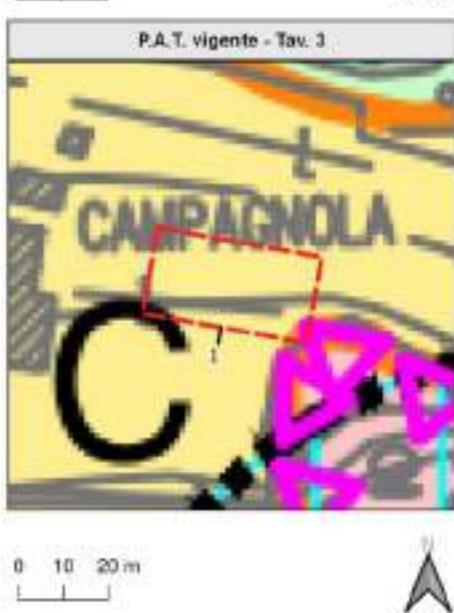
- AREA DI PRECIO/PASCOLAZIONE

Art. 11.3

Temi esterni

- CENTRI STORICI
- VAL DEI MOLINI

Art. 34.1
Art. 9



Temi direttamente coinvolti

- PENDENZA

Art. 15.2.1

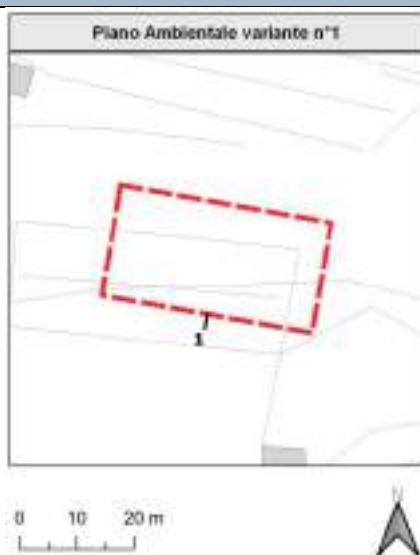
Temi esterni

- AREA SOGGETTA AD EROSIONE

Art. 16.3



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche sui vincoli, le invarianti e le fragilità nonché delle previsioni di trasformabilità del territorio.

L'area è esterna alle aree di urbanizzazione consolidata - Art. 28 NTA e al centro storico – art. 24.1 NTA, ma è posta in continuità con gli stessi.

L'ambito ricade in Area a compatibilità geologica idonea a condizione- Art. 15.2 NTA pertanto dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica finalizzata a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti, nel rispetto dalla normativa vigente (DM 14/01/2008).

L'ambito in oggetto si colloca all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) - l'Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. È prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere realizzate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati dovranno essere opportunamente mitigati.

Intervento

1

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli eventuali interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

L'area allo stato attuale è occupata da un oliveto rado, posto in adiacenza all'edificato residenziale esistente. Secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, l'area è classificata come *strutture residenziali isolate*.

L'area è servita da fognatura e acquedotto ed è quindi collegabile alle reti di servizio esistenti.

L'ambito ricade in *vincolo paesaggistico* e in *area di connessione naturalistica*.

Considerando la posizione periferica rispetto al centro abitato principale e alla viabilità intercomunale, non risulta influenzata da livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) significativi. L'area è *idonea a condizione* dal punto di vista geologico. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale.

L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimarrebbe occupata dall'oliveto esistente.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

In particolare, ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Per i parcheggi si dovrà prevedere la messa a dimora di un albero ogni 2 posti auto.

Ai sensi dell'Art. 18 – *Rete ecologica* delle NTA del PAT e secondo quanto previsto dalla L.R. n.6/2011 “Disciplina concernente l'abbattimento di alberi di olivo”, gli alberi di olivo attualmente presenti nell'area dovranno essere preservati. Nel caso questo non fosse possibile, gli stessi andranno reimpiantati in misura 1:1 lungo il perimetro esterno del lotto o nelle aree adiacenti, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

In sede di progettazione edilizia dovrà essere garantito l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Analisi degli impatti ambientali

L'intervento si inserisce ai margini dell'edificato residenziale consolidato contiguo alla Città Storica.

Considerando l'esigua estensione del lotto e la modesta volumetria edificabile, il collegamento alle reti fognatura e acquedotto esistenti, il contesto di ambito funzionale al centro storico in cui si inserisce l'intervento e tenuto conto delle misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale proposte e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si valuta che l'intervento n. 1 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

Gli interventi n°2 e n° 9 prevedono lo stralcio di due aree individuate dal PI n.9 come "Fascia di mitigazione ambientale e/o di compensazione ambientale" (Art. 34 e 79 NTO) su proprietà private, con ripristino della zonizzazione agricola, a fronte della monetizzazione della piantumazione ambientale ivi prevista (ai sensi dell'art. 79 NTO) per realizzazione della stessa a cura del Comune nella ZTO F3/1 di proprietà pubblica sita in loc. Vallonga.

Di fatto l'intervento non determina una eliminazione degli interventi di mitigazione ambientale ma soltanto un trasferimento degli stessi su area pubblica, riportando la cartografia di piano allo stato precedentemente previsto dal PI n.8, il tutto con la finalità di favorire la realizzazione delle misure di mitigazione e compensazione. Le fasce di mitigazione ambientale stralciate hanno una superficie complessiva di circa 8'250 mq, mentre l'area di proprietà comunale in loc. Vallonga ha una superficie di circa 36'000 mq, adatta alla realizzazione di interventi di piantumazione più estesi e a maggior valore ecologico.

**Temi direttamente coinvolti**

- Art. 34
Art. 79 Fascia di mitigazione ambientale e/o di compensazione ambientale
- Art. 46 Zona agricola ambientale a valenza ecologica
- Art. 28
Art. 32 Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio paesaggistico
- Art. 17 Vincolo Sismico
Zona 3 OPCM 35/19 - 2006 e successive modifiche
(Coincidente con l'intero territorio comunale)

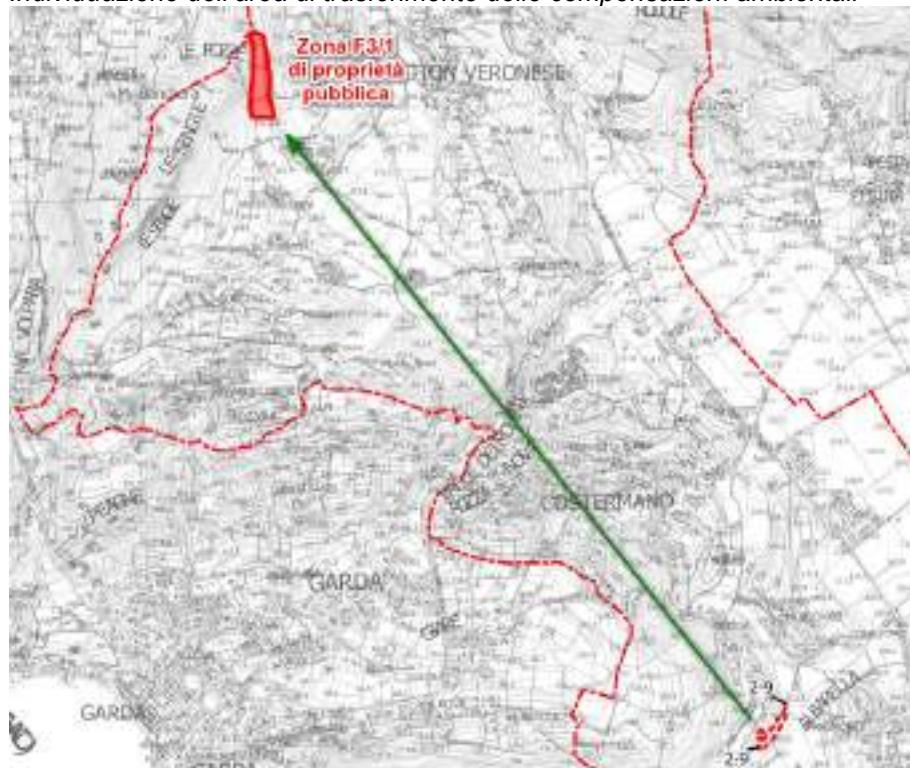
Temi esterni

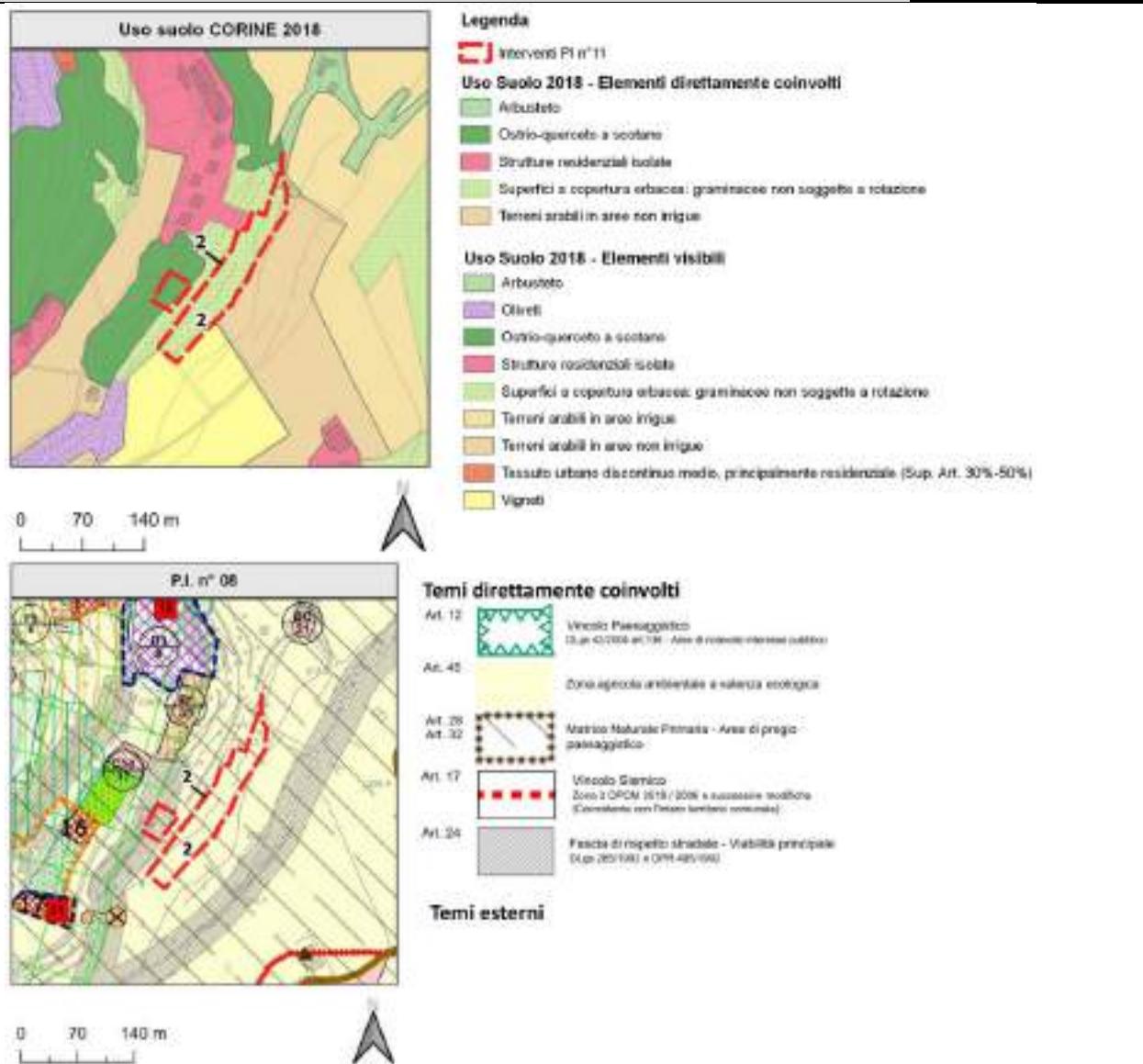
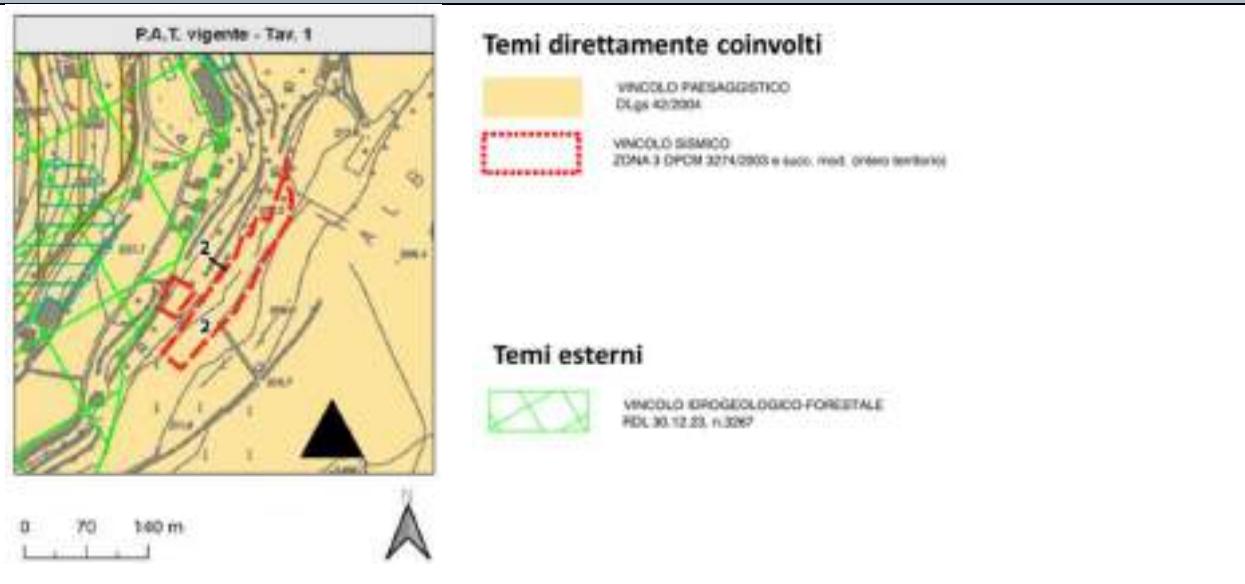
- Art. 24 Fascia di rispetto stradale - Viabilità principale
Dlgs 285/1992 e DPR 495/1992

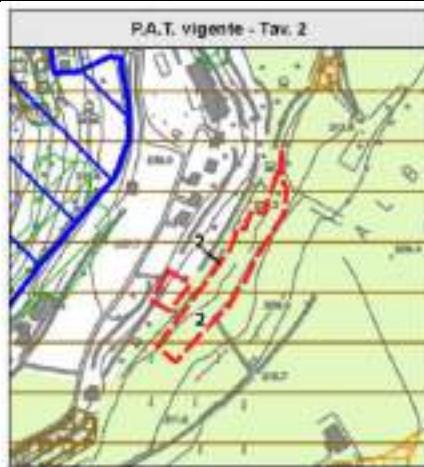
PI VIGENTE – STATO DI FATTO**Temi direttamente coinvolti**

- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
Dlgs 42/2004 art.136 - Area di rilevante interesse pubblico
- Art. 45 Zona agricola ambientale a valenza ecologica
- Art. 24 Fascia di rispetto stradale - Viabilità principale
Dlgs 285/1992 e DPR 495/1992
- Art. 17 Vincolo Sismico
Zona 3 OPCM 35/19 - 2006 e successive modifiche
(Coincidente con l'intero territorio comunale)
- Art. 28
Art. 32 Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio paesaggistico

Temi esterni**PI VARIATO – STATO DI PROGETTO**

Individuazione dell'area di trasferimento delle compensazioni ambientali**Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8**

**Piano di Assetto del Territorio (PAT)**

**Temi direttamente coinvolti**

- ***** AREE DI PREGIO PAESAGGISTICO
- ██████ BARDOLINO DOC

Art. 11.3

Art. 13

Temi esterni**Temi direttamente coinvolti**

- C PENDENZA
- ██████ AREA IDONEA

Art. 15.2.1

Art. 15.1

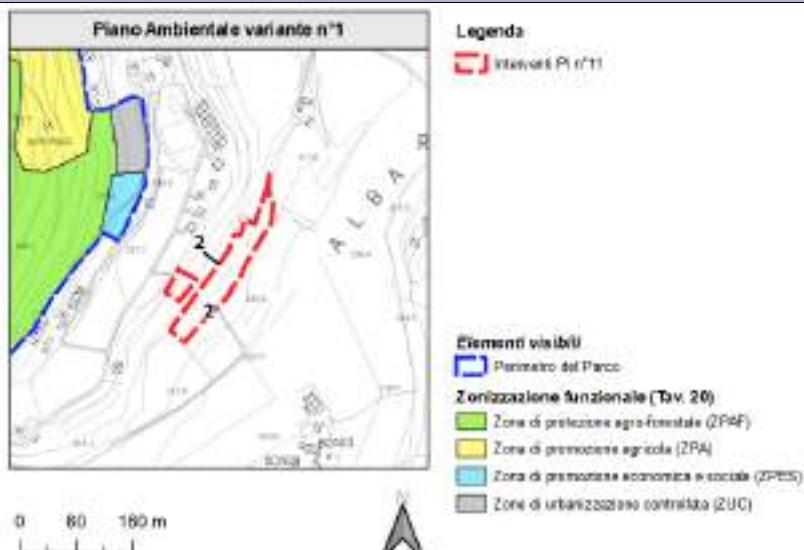
Temi esterni**Temi direttamente coinvolti**

- ██████ AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)

Art. 18

Temi esterni

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

Il ripristino della zonizzazione agricola all'interno delle due aree non è in contrasto con le previsioni del PAT.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale le due aree si caratterizzano per la presenza di prati da sfalcio con filari alberati e macchie arbustive. Secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, le aree sono classificate come *superficie a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione e ostrio-querceto a scotano*.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento le aree rimangono agricole, con previsione di realizzazione di interventi di piantumazione a scopo di mitigazione ambientale.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento non prevede alcuna nuova edificazione né trasformazione territoriale. Non sono previste misure di mitigazione ambientale.

Ai sensi dell'art. 79 - *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione* delle NTO del PI le piantumazioni previste vengono monetizzate e realizzate, a cura del Comune, in altra area del territorio comunale.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento non prevede alcun nuovo volume edificatorio né urbanizzazione del territorio, e tenuto conto del fatto che l'intervento non determina l'eliminazione delle mitigazioni ambientali previste ma soltanto un loro trasferimento in altra area del territorio (di proprietà pubblica e maggiore estensione, quindi maggiormente adatta alla realizzazione di interventi di piantumazione ad elevato valore ecologico) coerentemente con quanto previsto dalle norme del PI, si valuta che questo intervento non determini alcun effetto negativo sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto dell'assenza di impatti ambientali, **si valuta che gli interventi n. 2 e n.9 siano sostenibili dal punto di vista ambientale.**

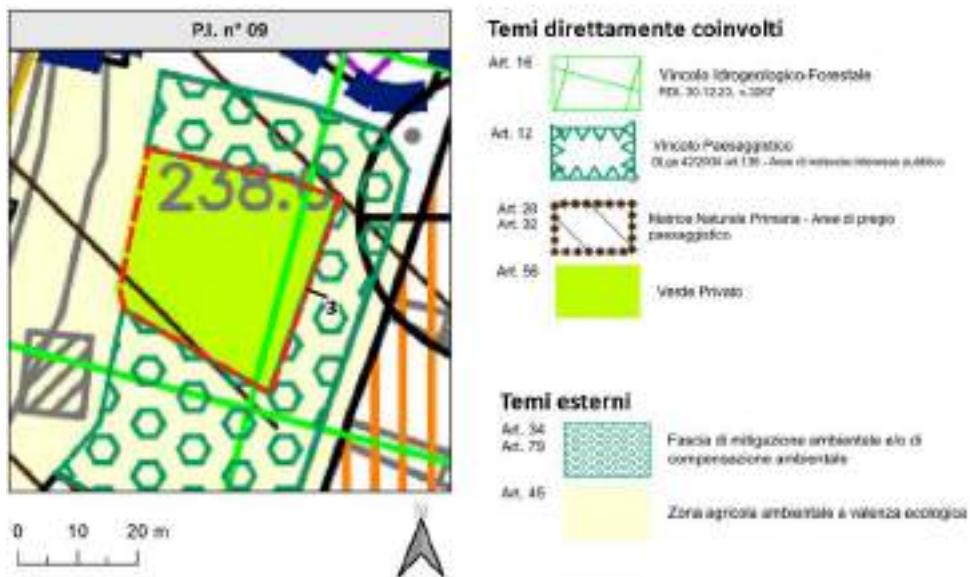
Descrizione dell'intervento

L'intervento n°3 prevede l'identificazione di una nuova zona Bf/72 di completamento residenziale in sostituzione di una porzione di verde privato, con relativa fascia di mitigazione ambientale (art. 34-79 NTO del PI).

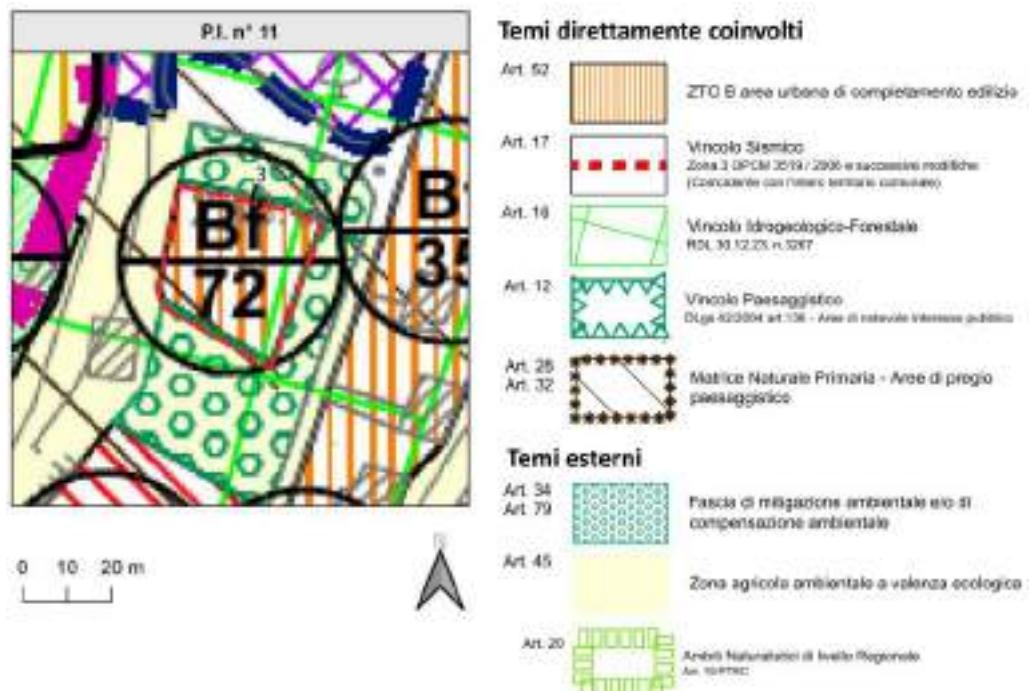
Il PAT individuava già l'ambito di verde privato all'interno di area di urbanizzazione consolidata.

Modalità di attuazione: Intervento diretto**Parametri urbanistici**

- Volume massimo ammesso: 500 mc
- Altezza massima ammessa: 7,00 m
- Numero dei piani: 2



PI VIGENTE - STATO DI FATTO – VERDE PRIVATO



PI VARIATO - STATO DI PROGETTO

NORMA SPECIFICA AGGIUNTA DAL PI N° 11

Volume massimo ammesso	500 mc
Altezza massima ammessa	7,00 m
Numero dei piani	2

AI sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati si dovrà prevedere la messa a dimora di un albero ogni 2 posti auto.

Bf72

Trattandosi di un'area che si inserisce al margine delle Barriere infrastrutturali – art. 29 NTO del PI, gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo. Le piantumazioni potranno essere realizzate all'interno dell'adiacente Fascia di mitigazione ambientale – Art. 34 NTO individuata dal PI.

AI sensi dell'art. 5.5 delle NTA del PAT le acque meteoriche provenienti dalla superficie coperta dovranno essere regolate in maniera tale da concentrarsi in un unico punto. In sede di progettazione edilizia dovrà essere garantito l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

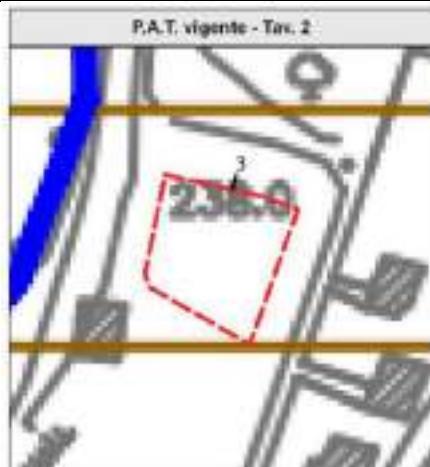
0 10 20 m





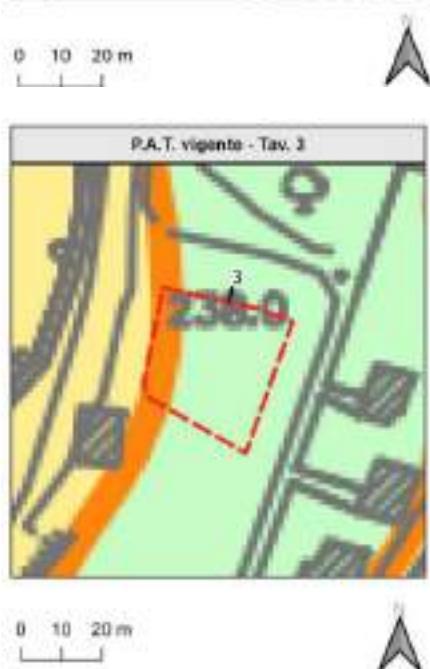
Piano di Assetto del Territorio (PAT)



**Temi direttamente coinvolti**

■ AREE DI PREGGIO PRESERVATIVO
■ AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Art. 11.2

Temi esterni**Temi direttamente coinvolti**

■ AREA IDONEA

Art. 15.1

Temi esterni

C ■ PENDENZA

Art. 16.2.1

**Temi direttamente coinvolti**

■ AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)

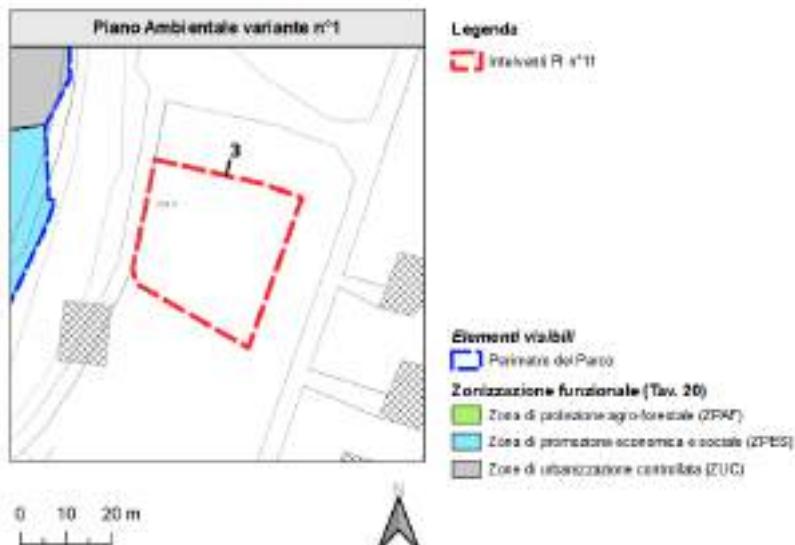
■ AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Art. 16

Art. 28

Temi esterni

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche sui vincoli, le invarianti e le fragilità nonché delle previsioni di trasformabilità del territorio.

L'ambito si colloca entro le *aree di urbanizzazione consolidata* – Art. 28 NTA.

L'ambito ricade in area geologicamente *idonea* – Art. 15.1 NTA. L'intervento dovrà essere corredato da un'indagine geologica e geotecnica secondo i contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), da effettuare sull'area direttamente interessata.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale*- Art. 5.5 NTA, le nuove edificazioni saranno realizzate in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito ricade all'interno di un'*Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone)* - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico* - Art 11.3 NTA, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

L'area allo stato attuale è occupata da un seminativo, posto in adiacenza all'edificato residenziale esistente. Secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, l'area è classificata come *terreni arabili in aree non irrigue*. Considerando la posizione periferica rispetto al centro abitato principale e alla viabilità intercomunale, l'area non risulta influenzata da livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) significativi.

L'area si colloca in vicinanza alla fognatura e acquedotto ed è quindi collegabile alle reti di servizio esistenti. L'ambito ricade in *vincolo paesaggistico* e in *area di connessione naturalistica* della rete ecologica. L'area è *idonea all'edificazione* dal punto di vista geologico.

L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimarrebbe occupata dal terreno a seminativo.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

In particolare, ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati si dovrà prevedere la messa a dimora di un albero ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce al margine delle Barriere infrastrutturali – art. 29 NTO del PI, gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo.

Le piantumazioni potranno essere realizzate all'interno dell'adiacente *Fascia di mitigazione ambientale* – Art. 39 NTO individuata dal PI secondo i seguenti criteri:

- Essere caratterizzata da piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area di Costermano con l'utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità.
- Rispetto della biodiversità in ambito urbano.
- Rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali.
- Corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica.
- Scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale.
- Diversificazione della specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti.
- Ottimizzazione dei costi d'impianto e di manutenzione.
- Facilità di manutenzione.
- Rispetto della funzione estetica del verde.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI e Art. 5.5 – *Vincolo idrogeologico* delle NTA del PAT.

In sede di progettazione edilizia dovrà essere garantito l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Analisi degli impatti ambientali

L'intervento si inserisce ai margini dell'edificato residenziale all'interno del tessuto consolidato di PAT. Il nuovo modesto fabbricato residenziale andrà a ripropone le medesime caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso dell'esistente tessuto adiacente.

Considerando l'esigua estensione del lotto e la modesta volumetria edificabile, la vicinanza alle reti fognatura e acquedotto esistenti, il contesto urbanistico consolidato e le misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale proposte e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si valuta che l'intervento n. 3 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n°4 prevede un modesto ampliamento della ZTO Bf/66 di completamento residenziale vigente, con individuazione di una nuova ZTO Bf/71 con volume residenziale previsto di 500 mc.

L'intervento prevede la riclassificazione da zona agricola ambientale a valenza ecologica in zona di completamento edilizio di un lotto di circa 1.000 mq, adiacente a zona di completamento vigente (accordo n. 32), con un'assegnazione di nuova volumetria per 500 mc, numero max di piani 2 e h max 7 m, ipotizzando, ai fini del consumo di suolo, una superficie coperta del nuovo fabbricato e per superfici destinate a percorsi carrabili e pedonali di circa 350 mq

Parametri urbanistici**Modalità di attuazione: Intervento diretto**

- Volume massimo ammesso: 500 mc
- Altezza massima ammessa: 7,00 m
- Numero dei piani: 2

**Temi direttamente coinvolti**

- Art. 17 Vincolo Stradico
Zona 3 OFOM 35/91/2006 e successive modifiche
(Corrisponde con l'intero territorio interessato)
- Art. 18 Vincolo Idrogeologico-Forestale
RIS n. 33/12/23, n. 30/97
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
DGR n. 125/2016 - Baffi n. 01/0918 - O.U. n. 246/2018
- Art. 28 Areale Naturalistico di Interesse Regionale
Art. 10/1992
- Art. 20
Art. 32 Materice Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico
- Art. 45 Zona agricola ambientale a valenza ecologica

Temi esterni

- Art. 14 Vincolo Destinazione Forestale
Città 35/91/2006
Vincolo Paesaggistico
DGR n. 03/2004 - Zona Boscosa

PI VIGENTE – STATO DI FATTO**Temis direttamente coinvolti**

- Art. 52 ZTO B area urbana di completamento edilizio
- Art. 17 Vincolo Stradico
Zona 3 OFOM 35/91/2006 e successive modifiche
(Corrisponde con l'intero territorio interessato)
- Art. 18 Vincolo Idrogeologico-Forestale
RIS n. 33/12/23, n. 30/97
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
DGR n. 125/2016 - Baffi n. 01/0918 - GLU n. 36/2018
- Art. 28 Areale Naturalistico di Interesse Regionale
Art. 10/1992
- Art. 20
Art. 32 Materice Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico
- Art. 45 Zona agricola ambientale a valenza ecologica

Temis esterni

- Art. 14 Vincolo Destinazione Forestale
Città 35/91/2006
Vincolo Paesaggistico
Città 03/2004 - Zona Boscosa
- Art. 58 Verde Privato
- Art. 63 Zona F - Servizi pubblici
- Art. 70 Area oggetto di Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 LR n. 1/2004

PI VARIATO – STATO DI PROGETTO

NORMA SPECIFICA AGGIUNTA DAL PI N° 11:

Volume massimo ammesso	500 mc
Altezza massima ammessa	7,00 m
Numero dei piani	2

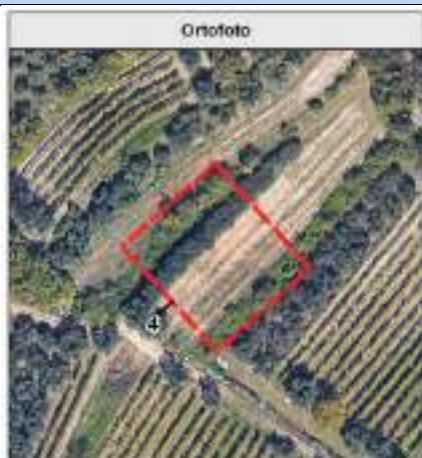
- BF71**
- L'intervento dovrà avvenire successivamente o quantomeno in contemporanea all'attuazione della trasformazione residenziale dell'adiacente area Bf/66 soggetta ad accordo pubblico privato n.32.
 - Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e dei relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.
 - Dovrà essere prevista l'accessibilità all'area e, se necessario, è fatto d'obbligo effettuare interventi di realizzazione e/o di potenziamento della viabilità di accesso.
 - Quanto alla quota di superficie coperta complessiva, dovrà in particolare essere garantito il rispetto della normativa del PI, segnatamente per quanto concerne le superfici impermeabilizzate extra sagoma, che dovranno essere inferiori al 15% della superficie scoperta del lotto.
 - In Tav. 2 del PAT si rileva anche la presenza di aree di pregio paesaggistico, normate ai sensi dell'art. 11.3 delle NT. La Tav. 4 del PAT vede la presenza di un'area a connessione naturalistica (Rif. Art. 18 NT). Sarà necessario l'inserimento paesaggistico del progetto, vista la presenza di elementi della rete ecologica. È necessario garantire un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, prevedendo di:
 - Mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di pavimentazioni e lo studio del colore;
 - Realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei...) dal punto di vista percettivo – visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni.

AI sensi dell'art. 79 NTO del PI il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. .

Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

AI sensi dell'Art. 18 – Rete ecologica delle NTA del PAT i filari alberati e le siepi arbustive attualmente presenti nell'area dovranno essere preservati. Nel caso questo non fosse possibile, gli stessi andranno ricostituiti in misura 1:2 lungo il perimetro esterno del lotto, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



0 10 20 m



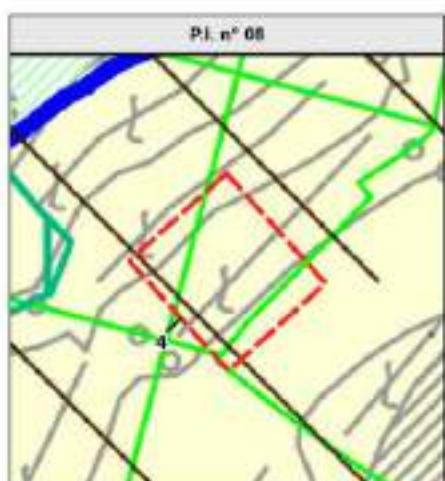
0 10 20 m

**Legenda**

- Interventi PI n° II
- Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti
- Vigneti

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

- Olive
- Orto-quereto o scotino
- Struttura residenziale isolata
- Vigneti



0 10 20 m

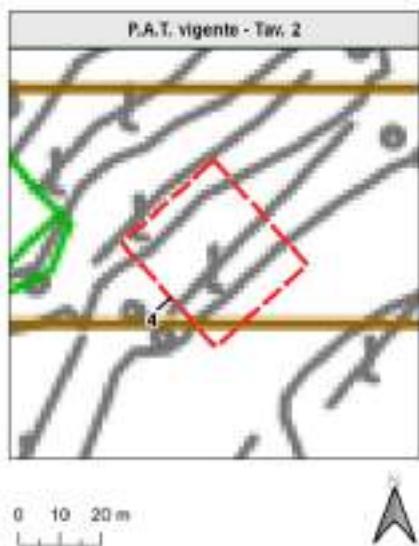
**Temi direttamente coinvolti**

- Art. 17 Vincolo Idrogeologico
Zone I OFOM 25/15/2000 e successive modifiche
(Quando non sia riconosciuta una rete idrica esistente)
- Art. 15 Vincolo Idrogeologico-Forestale
RDL 10/12/2011 n.128/11
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
DGR n. 125/2018 - BUR n. 01/2018 - GLU n. 249/2018
- Art. 20 Avendo Naturalizzato di livello Rappresentativo
n. 10/2010
- Art. 26 Art. 32 Matrice Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico
- Art. 45 Zone agricole ambientate a valenza ecologica

Temi esterni

- Art. 14 Vincolo Destinazione Forestale
L.R. 07/04/15
Vincolo Paesaggistico
DGR 4/2008-Zone Boschive

Piano di Assetto del Territorio (PAT)





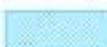
Temi direttamente coinvolti



AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)

Art. 18

Temi esterni



AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

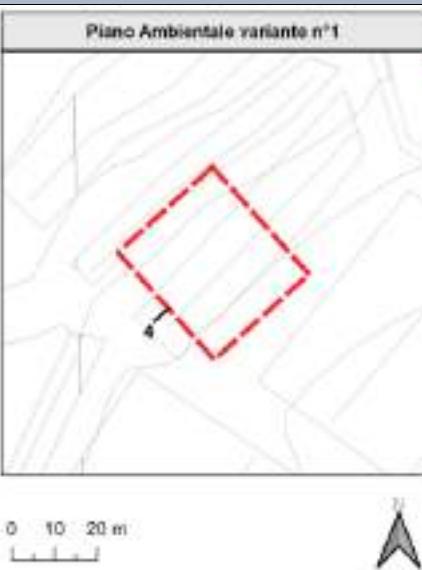
Art. 29



SERVIZI DI INTERESSE SOVRACCIAZIALE

Art. 32

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche sui vincoli, le invarianti e le fragilità nonché delle previsioni di trasformabilità del territorio.

L'area si colloca in vicinanza agli *ambiti di urbanizzazione consolidata* – Art. 28 NTA.

L'ambito ricade in area geologicamente *idonea* – Art. 15.1 NTA. L'intervento dovrà essere corredato da un'indagine geologica e geotecnica secondo i contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), da effettuare sull'area direttamente interessata. Una piccolissima porzione dell'ambito di intervento del PI 11 ricade in zona *idonea a condizione*, in particolare per condizioni di C - *pendenza* – Art. 15.2.1 NTA.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale*- Art. 5.5 NTA, le nuove edificazioni saranno realizzate in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito ricade all'interno di un'*Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone)* - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico* - Art 11.3 NTA, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

Ricadendo inoltre all'interno di *Ambiti naturalistici di livello regionale* (art.19 PTRC) -Art. 7.3 NTA, le opere dovranno essere realizzate in modo tale da garantire il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali. L'intervento sarà pertanto realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

L'area allo stato attuale è occupata da vigneti e filari alberati e di ulivo, così come confermato dalla Carta di Uso del suolo della Regione Veneto che classifica l'area come *vigneto*.

L'area si colloca in vicinanza alla fognatura e acquedotto ed è quindi collegabile alle reti di servizio esistenti.

L'ambito ricade in *vincolo paesaggistico* e in *area di connessione naturalistica* della rete ecologica. Considerando la posizione periferica rispetto ai principali centri abitati e alla viabilità intercomunale principale, non risulta influenzata da livelli significativi di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria).

L'area è in gran parte *idonea all'edificazione*, senza presentare pericoli di frana/erosione.

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, la ZTO Bf/71 oggetto di intervento n.4 del PI 11 rimarrebbe occupata dal vigneto e dai filari alberati posti lunghi le balze del pendio, mentre la confinante ZTO Bf/66 potrebbe essere attuata secondo le previsioni del PI vigente.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

In particolare, ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Ai sensi dell'Art. 18 – *Rete ecologica* delle NTA del PAT e secondo quanto previsto dalla L.R. n.6/2011 “Disciplina concernente l'abbattimento di alberi di olivo”, i filari alberati e le siepi arbustive attualmente presenti nell'area dovranno essere preservati. Nel caso questo non fosse possibile, gli stessi andranno ricostituiti in misura 1:2 lungo il perimetro esterno del lotto, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI. In sede di progettazione edilizia dovrà essere garantito l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Ai sensi dell'art. 5.5 – *Vincolo idrogeologico* delle NTA del PAT le acque meteoriche provenienti dalla superficie coperta dovranno essere regolate in maniera tale da concentrarsi in un unico punto.

Infine, secondo quanto previsto dall'art. 52 del PI per la ZTO Bf/71:

- L'intervento dovrà avvenire successivamente o in contemporanea all'attuazione della trasformazione residenziale dell'adiacente area Bf/66 soggetta ad Accordo pubblico privato n.32 già approvato.
- Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e dei relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.
- Dovrà essere prevista l'accessibilità all'area e, se necessario, è fatto d'obbligo effettuare interventi di realizzazione e/o di potenziamento della viabilità di accesso.
- Quanto alla quota di superficie coperta complessiva, dovrà in particolare essere garantito il rispetto della normativa del PI, segnatamente per quanto concerne le superfici impermeabilizzate extra sagoma, che dovranno essere inferiori al 15% della superficie scoperta del lotto.
- Sarà necessario l'inserimento paesaggistico del progetto, prevedendo di: mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di pavimentazioni e lo studio del colore;

Intervento**4**

Realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei ...) dal punto di vista percettivo – visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni.

Analisi degli impatti ambientali

L'intervento si inserisce in prossimità del tessuto urbano consolidato del PAT e prevede un modesto ampliamento della zona di completamento edilizio vigente, individuata con il PI vigente.

Considerando l'esigua estensione dell'ambito di valutazione e la modesta volumetria edificabile complessiva, il collegamento alle reti fognatura e acquedotto esistenti, le misure di attenzione ambientale previste, si valuta che sia l'intervento n. 4 del PI 11 sia la trasformazione dell'intero ambito oggetto di valutazione non determinino effetti negativi significativi sull'ambiente.

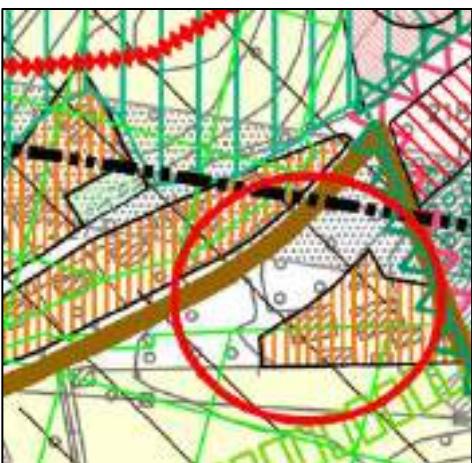
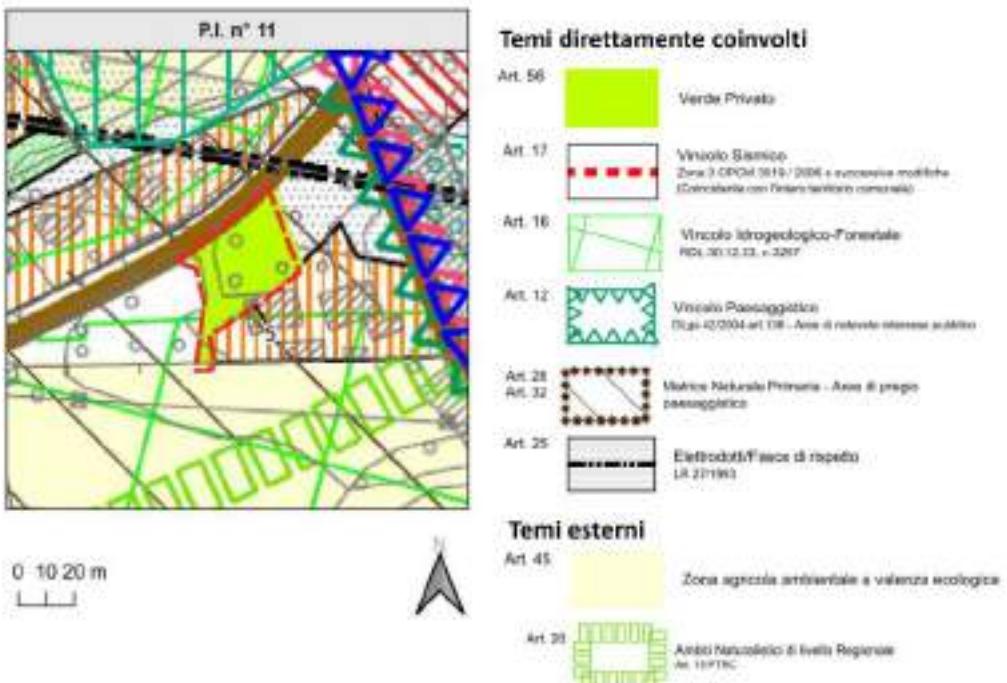
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale proposte e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si ritiene che l'intervento n. 4 del PI n. 11 in ampliamento dell'Accordo p/p n. 32 già previsto dal PI vigente sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

Si richiede la riclassificazione di un'area cortiva, attualmente con destinazione di zona agricola, antistante un fabbricato di civile abitazione in zona di completamento edilizio, in area a verde privato. Si fa peraltro presente che l'area in questione è già utilizzata a giardino privato a servizio dell'abitazione e che non vi si esercita alcuna attività agricola.

La richiesta è peraltro finalizzata alla realizzazione di una piscina privata.

**PI VIGENTE – STATO DI FATTO****PI VARIATO – STATO DI PROGETTO**

Si riporta la norma di PI integrata con le indicazioni riferite al tipo di intervento richiesto (modifiche in rosso):

Art. 56 Verde privato

Il verde privato costituisce un'importante risorsa per la collettività sia per le sue valenze ambientali, legate alla connettività ambientale-naturalistica, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, al miglioramento del microclima, sia per gli aspetti paesaggistici e storici che caratterizzano e umanizzano il tessuto urbano. Pertanto le aree a verde privato sono inedificabili. Sono sempre ammesse, comunque, la costruzione di parcheggi o garage intiratti, purché la copertura di tali parcheggi o garage abbia manto erboso. È ammessa la realizzazione di ridotte serre o limonale, utilizzabili all'interno di aree a parco giardino o brolo. È ammessa altresì la realizzazione di piscine o peschiere.

La superficie complessiva impermeabilizzata per la realizzazione di piscine, autorimesse intirrate, vialetti pedonali, ecc., non potrà comunque essere superiore al 15% della superficie scoperta dell'ambito a verde privato individuato nel PI.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

**Legenda**

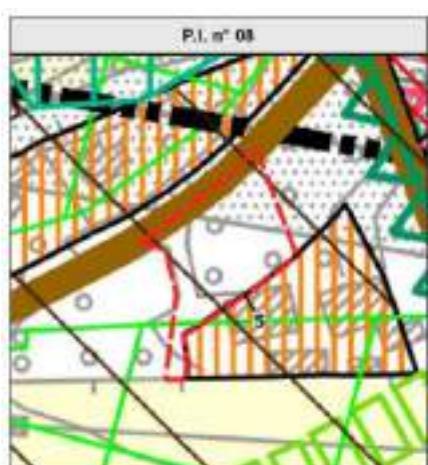
Interventi PI n°11.

Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti

- Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

- Formazione antropogena di confine
- Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)
- Terreni anelli in aree non irrigate
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)

**Temi direttamente coinvolti**

Art. 17 Vincolo Sempre Zona 2 DPCM 30/07/2009 e successiva modifica (Cittadella con fronte terreno naturale)

Art. 18 Vincolo Idrogeologico-Forestale (R.D. 30.12.23, v.2011)

Art. 12 Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42/2004 art. 18 - Area di particolare interesse pubblico

Art. 29 Art. 32 Habitat Naturale Primario - Area di pregio paesaggistico

Art. 45 Zona agricola

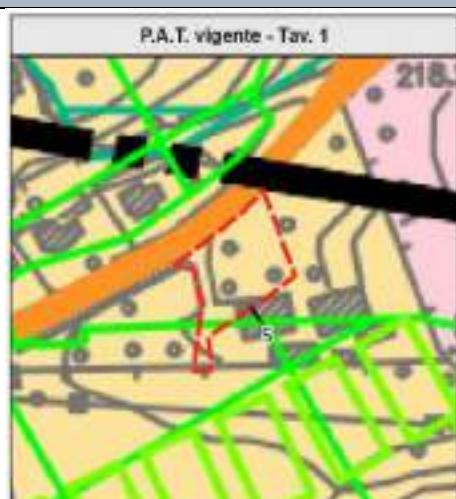
Art. 25 Oasi/dotti/luce di rispetto (L.R. 27/1981)

Temi esterni

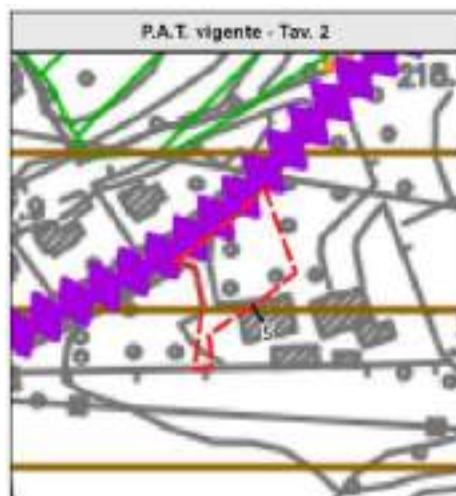
Art. 20 Areale Mietarobusto di livello Regionale (m. 15.775)

Art. 45 Zona agricola ambientale a valenza ecologica

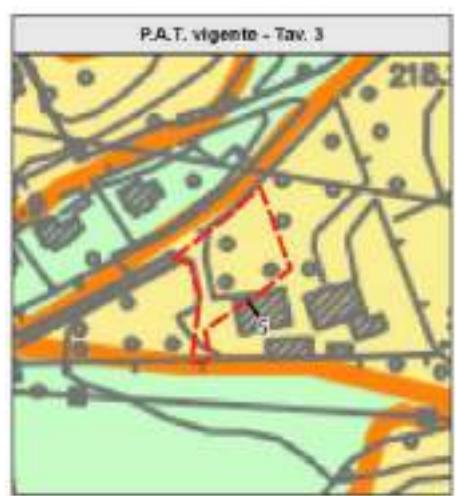
Piano di Assetto del Territorio (PAT)



0 10 20 m

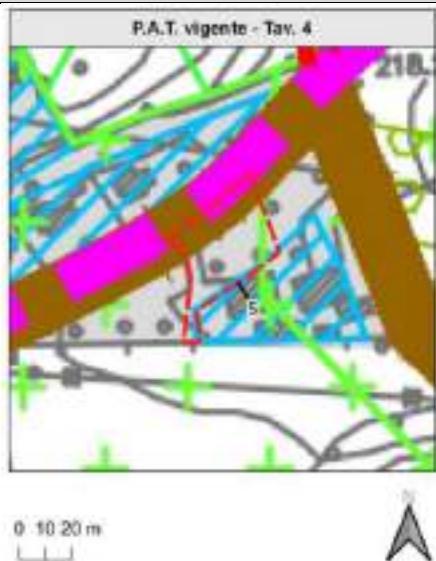


0 10 20 m



0 10 20 m





Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche sui vincoli, le invarianti e le fragilità nonché delle previsioni di trasformabilità del territorio.

L'intervento non prevede nuova edificazione o trasformazione del suolo, ma soltanto il riconoscimento di un giardino esistente quale verde privato.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

L'area allo stato attuale è occupata da un giardino privato di pertinenza dell'abitazione esistente, che la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, classifica come *tessuto urbano discontinuo medio*. L'area si affaccia sulla SP 32.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* e in *area di connessione naturalistica* della rete ecologica. L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane zona agricola, con presenza di un giardino privato pertinenziale.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

Data la natura dell'intervento, che non prevede edificazione, non si prevedono interventi di mitigazione/compensazione o attenzione ambientale.

L'area diverrà inedificabile. Ai sensi dell'art. 56 delle NTO del PI, nelle aree a Verde Privato è ammessa la realizzazione di piscine, autorimesse interrate, vialetti pedonali, ecc., per una superficie complessiva impermeabilizzata che non potrà comunque essere superiore al 15% della superficie scoperta dell'ambito. La realizzazione e gestione di giardini, parchi e aree verdi dovrà ispirarsi ai seguenti criteri:

- scelta di piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area del Comune di Costermano ed utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità;
- rispetto della biodiversità in ambito urbano;
- rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali;
- corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica;
- scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale;
- diversificazione della specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti;
- ottimizzazione dei costi d'impianto e di manutenzione;
- facilità di manutenzione;
- rispetto della funzione estetica del verde.

All'interno del verde privato di pertinenza dell'unità abitativa è permessa la pavimentazione limitata ai soli percorsi diretti agli accessi degli edifici e alle aree strettamente destinate a parcheggio; in entrambi i casi le pavimentazioni devono essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dal DGR 2948/2009 e all'Art. 47 delle norme del PI.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando la tipologia dell'intervento, che non prevede nuova edificazione o trasformazione del suolo, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, data l'assenza di effetti ambientali negativi, **si valuta che l'intervento n. 5 sia sostenibile dal punto di vista ambientale**.

Descrizione dell'intervento

L'intervento n°8 prevede una variazione delle prescrizioni specifiche di zona relative all'intervento puntuale I₂ all'interno della ZTO Bf/52. Attualmente le prescrizioni normative presenti nelle NTO del P.I. all'art. 52 richiedono l'allargamento della viabilità esistente e la realizzazione di adeguati parcheggi. A seguito di verifica dei limiti all'edificabilità determinati dalla cessione di aree per l'allargamento stradale, la modifica delle prescrizioni prevede:

- realizzazione e cessione di 4 posti auto;
 - allargamento stradale di mt. 1;
 - realizzazione muro in sassi a vista lungo la strada;
 - rifacimento completo dell'asfalto stradale dall'intersezione della strada in località Cortina con via Madonna del Soccorso fino alla fine del lotto dove verranno realizzati e ceduti i nuovi parcheggi;
 - interramento dell'attuale linea elettrica.

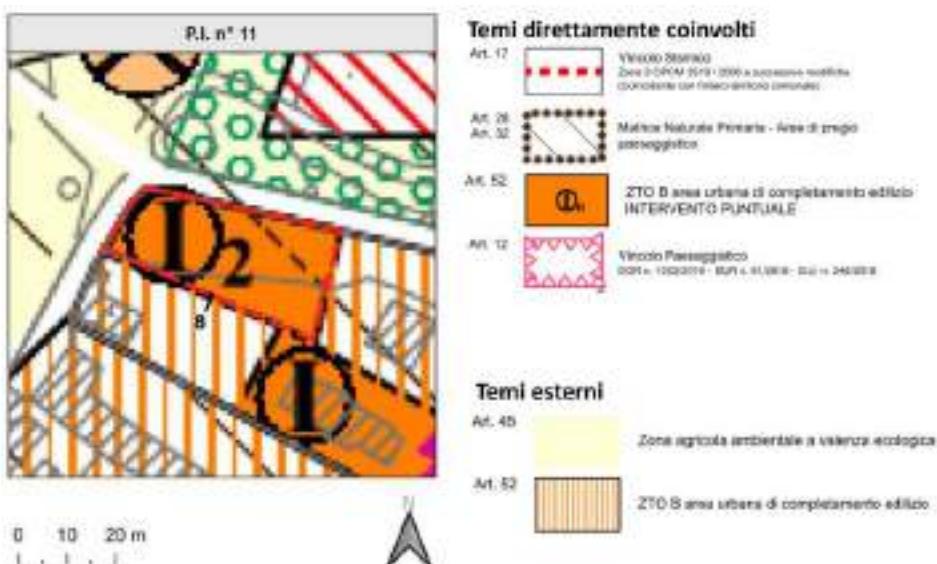
Modalità attuative: Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28 bis DPR 380/2001.

Parametri urbanistici (non oggetto di modifica):

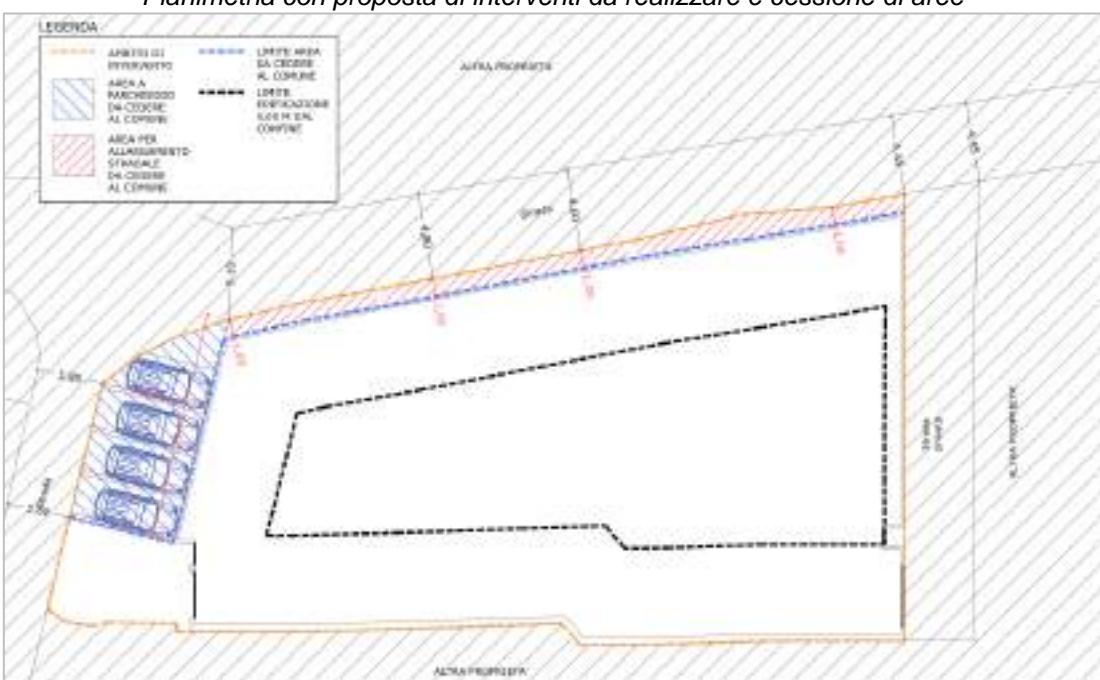
Intervento puntuale I₂ : 500 mc

Numero dei piani: 2

H max dei fabbricati: 7,0 m



Planimetria con proposta di interventi da realizzare e cessione di aree



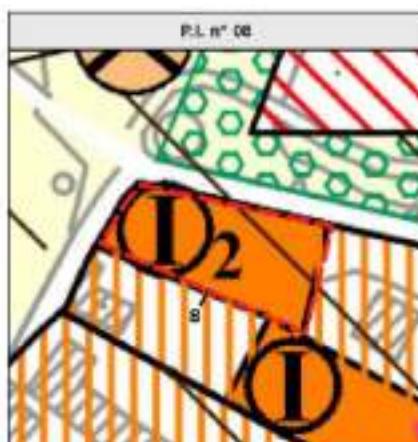
Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



0 10 20 m



0 10 20 m

**Legenda****PI n°11****Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti****Tessuti urbani discontinui medi, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)****Uso Suolo 2018 - Elementi visibili****Superfici a copertura erbacea; graminacee non soggette a rotazione****Tessuti urbani discontinui medi, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)**

0 10 20 m

**Tempi direttamente coinvolti****Art. 11** Vincolo Biennale
Dopo 3 OGM (04/11/2006 e successive modifiche)
(cominciando con l'anno biennale successivo)**Art. 20** Matrice Naturale Piemontese - Area di prelievo
permesso/1000**Art. 52** ZTO B area urbana di completamento edilizio
INTERVENTO PUNTUALE**Art. 12** Vincolo Paesaggistico
RIS = 100000 R - RUL = 0,0016 - 0,1 x 100000**Tempi esterni****Art. 45** Zona agricola intensificata a valenza ecologica**Art. 52** ZTO B area urbana di completamento edilizio

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

P.A.T. vigente - Tav. 1



Temi direttamente coinvolti

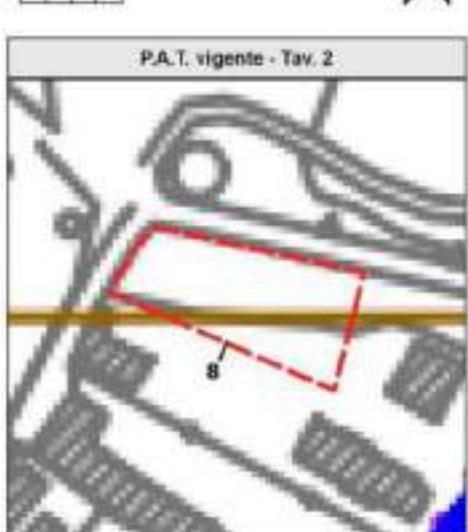


VINCOLO SISMICO
ZONA 3 OPON 307/1989 e succ. mod. (interv. territorio)
PROPOSTA DI RITIFLUSO VINCOLO PAESAGGISTICO
01.136 CIL 09/2004
PROVINCIA DI VERONA 11/48273 (RI) 05/06/2004

AT. 5.6

AT. 5.1

Temi esterni



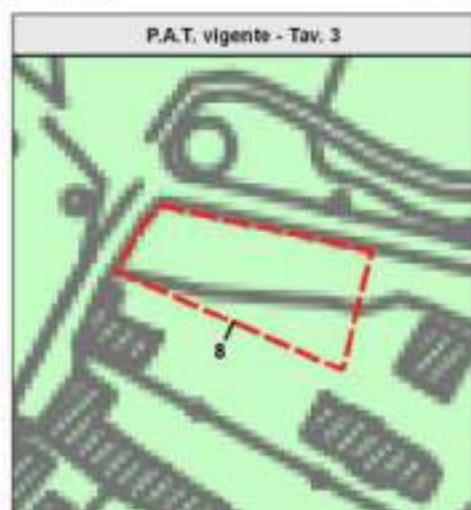
Temi direttamente coinvolti



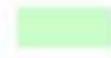
AREE DI PRESO PAESAGGISTICO

AT. 11.3

Temi esterni



Temi direttamente coinvolti

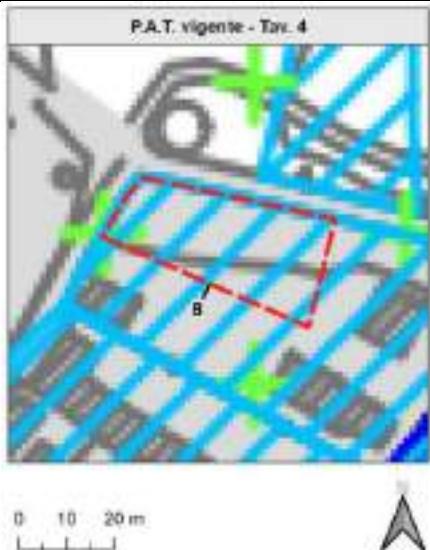


AREA DONOR

AT. 15.1

Temi esterni





Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche sui vincoli, le invarianti e le fragilità nonché delle previsioni di trasformabilità del territorio.

L'ambito si colloca in continuità alle *aree di urbanizzazione consolidata* – Art. 28 NTA.

L'ambito ricade in area geologicamente *idonea* – Art. 15.1 NTA. L'intervento dovrà essere corredata da un'indagine geologica e geotecnica secondo i contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), da effettuare sull'area direttamente interessata.

L'ambito ricade all'interno di un'*Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone)* - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico* - Art 11.3 NTA, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

L'area allo stato attuale è occupata da un prato intercluso all'interno della viabilità locale e del tessuto residenziale circostante, così come confermato dalla Carta di Uso del suolo della Regione Veneto che la classifica come *tessuto urbano discontinuo medio*.

L'ambito ricade in *vincolo paesaggistico* e in *area di connessione naturalistica* della rete ecologica mentre rimane esterna al Parco di interesse locale. L'area è servita dalle reti dei servizi esistenti. Considerando la posizione periferica rispetto al centro abitato principale e alla viabilità intercomunale, l'area non risulta influenzata da livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) significativi.

L'area è *idonea all'edificazione*, senza presentare pericoli di frana/erosione o criticità idrauliche.

L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimarrebbe a prato con possibilità di trasformazione secondo i parametri urbanistici previsti dal PI vigente per la ZTO Bf/52, ma senza le migliorie previste dal PI n.11.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento non prevede alcuna modifica ai parametri urbanistici di zona né incrementi delle volumetrie già assentite.

L'intervento edificatorio I₂ dovrà in ogni caso adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

Trattandosi di un'area che si inserisce all'interno delle *Barriere infrastrutturali* – art. 29 NT del PI (individuate dall'allegato C7 al PI n.2):

- in sede di progetto si dovrà prevedere una adeguata progettazione del verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici, che dovrà essere collocato in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo;
- dovrà essere garantita la sistemazione delle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito, nonché le aree prospicienti il territorio aperto per le quali si prevede la realizzazione di misure di mitigazione a verde

Ai sensi dell'art. 14 NTA del PAT per la realizzazione delle pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare dovranno essere utilizzate pavimentazioni di tipo permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.

Analisi degli impatti ambientali

L'intervento si inserisce all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* del PAT e non prevede alcun aumento dei volumi edificatori ma soltanto una modifica delle prescrizioni previste dalla norma vigente in merito alle aree da cedere al comune e alla realizzazione dei parcheggi.

Pertanto, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale proposte e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si valuta che l'intervento n. 8 sia sostenibile dal punto di vista ambientale**.

Descrizione dell'intervento

L'intervento n°10-C19 prevede l'individuazione di una nuova zona **C1d/26** di completamento edilizio, in adiacenza alle zone di completamento residenziale previste dal PI vigente.

Viene richiesta la riclassificazione di un'area agricola in zona di completamento edilizio residenziale C1, con assegnazione di un volume predeterminato di 2300 mc, con H max 6,5 mt e n. piani 2, con creazione in zona delle relative aree di mitigazione e compensazione ambientale, nonché la riduzione della fascia di rispetto stradale da 20 a 5 metri.

Modalità di intervento: PDC convenzionato**Parametri urbanistici:**

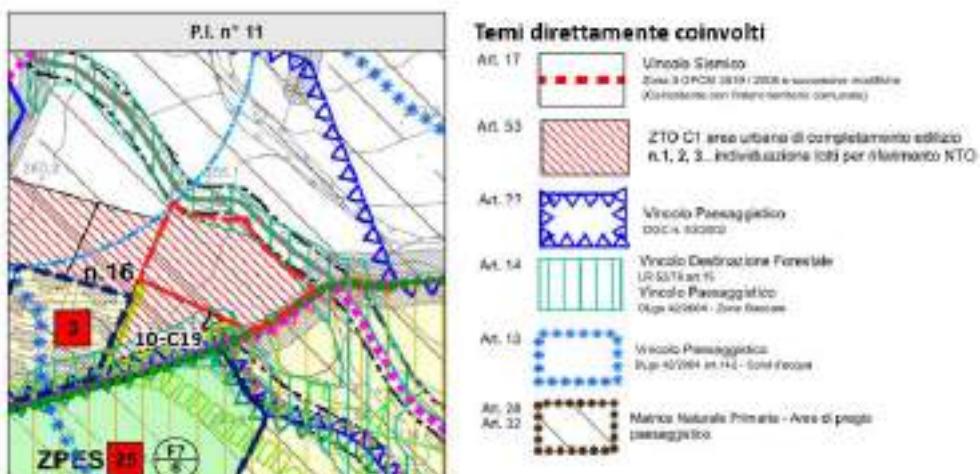
Volume di previsione residenziale 2.300 mc

Numero piani: 2

H max dei fabbricati: 6,5 m



PI VIGENTE – STATO DI FATTO



0 50 100 m

**Temi esterni**

Art. 40	Zona agricola ambientale a valenza ecologica
Art. 84	Percorsi ciclopedinari di progetto
Art. 20	Ambito Naturalizzato di livello Regionale An. 40/PNR
Art. 86	Vialetto Privato
Art. 32 bis	Parco Ambientale
	Ambito del Parco Ambientale
Art. 23	Percorsi e relativo per usi pubblico idoneabilità / Fasce di Rispetto M.p. 10/000

PI VARIATO – STATO DI PROGETTO

Si riporta l'estratto delle NTO modificato (integrazioni PI 11 in rosso):

Volume massimo ammesso	2.300 mc
Numero piani	2
H max dei fabbricati	6,5 m
Rapporto di copertura	-

- C1d26
- Intervento edilizio assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato art. 28 bis 380/2001.
 - Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e dei relativi sottoservizi e allacciamenti carenti.

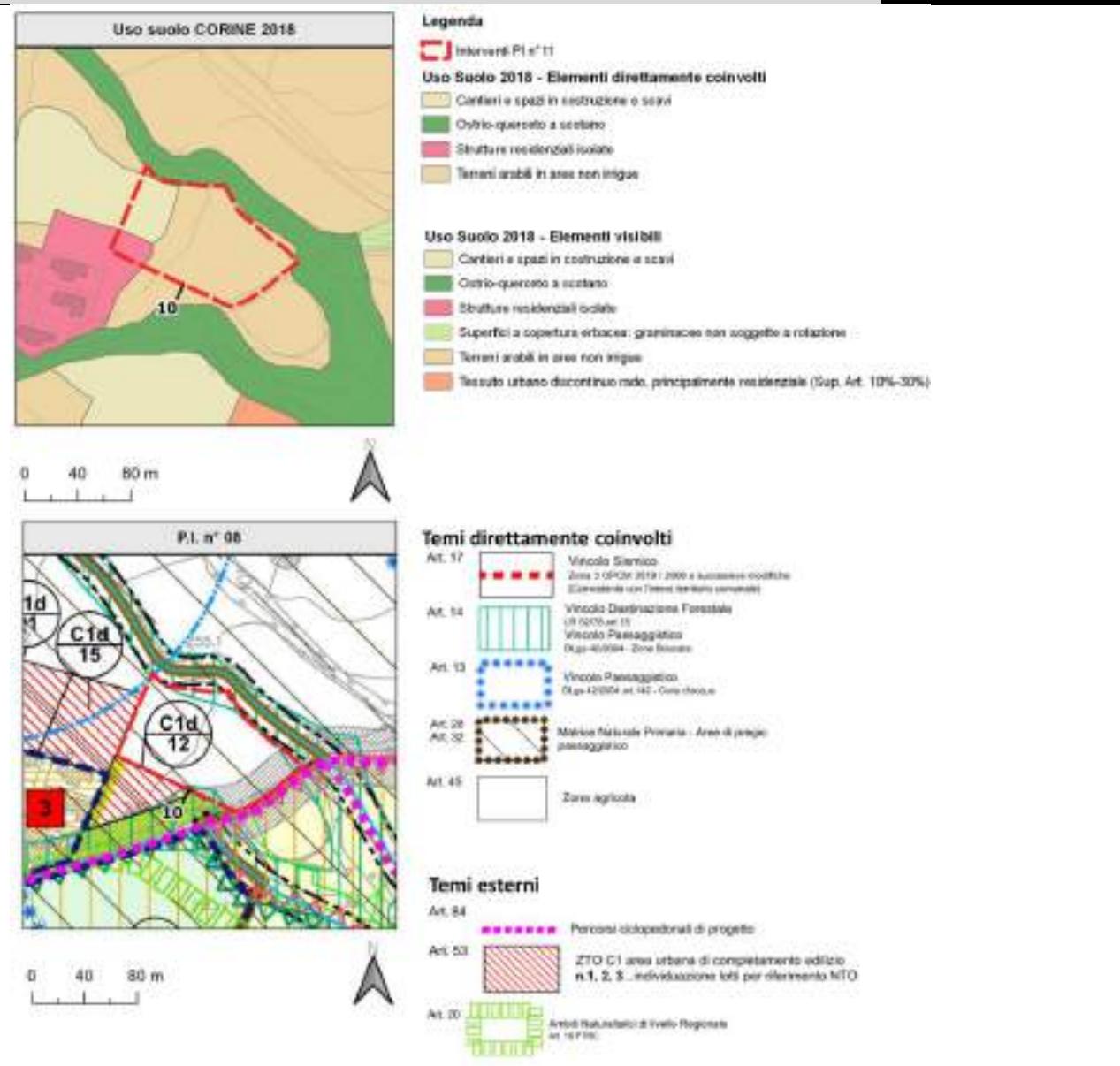
Al sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali plantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce in adiacenza alle *Barriere infrastrutturali* – art. 29 NTO del PI, gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo.

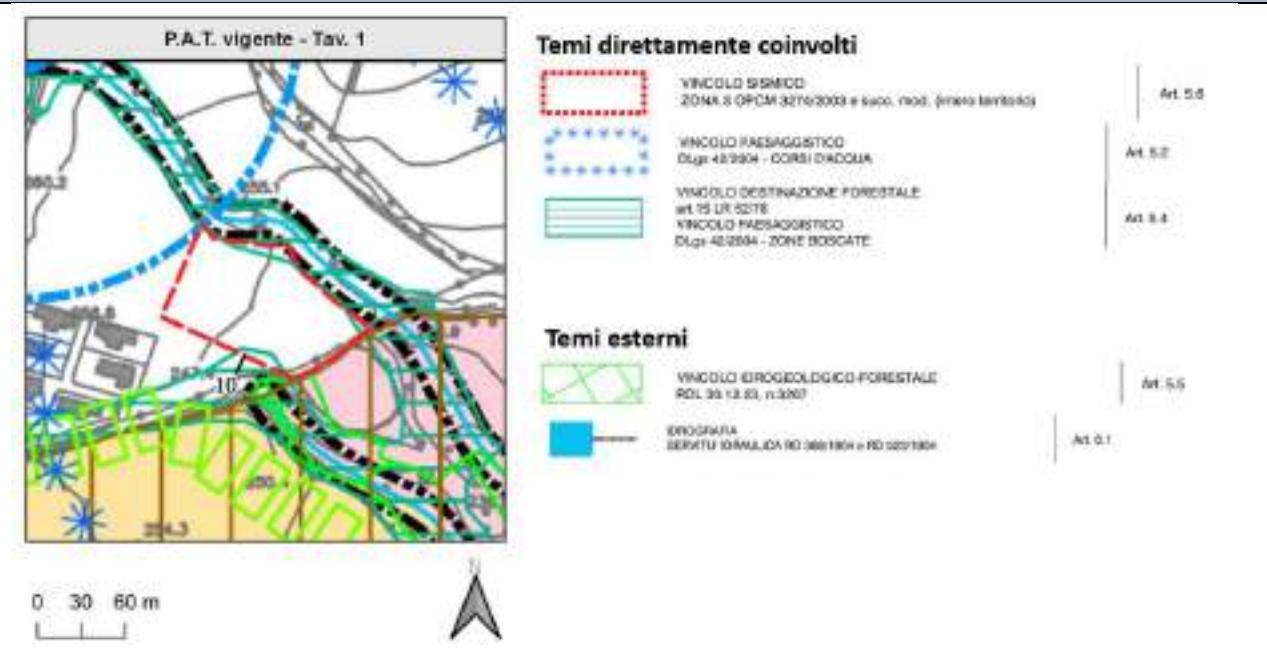
Al sensi dell'Art. 18 delle NTA del PAT il filare arboreo-arbustivo presente lungo la viabilità dovrà essere conservato e riqualificato. Nel caso questo non fosse possibile, gli stessi andranno ricostituiti in misura 1:2 all'interno del lotto o nelle aree limitrofe. Inoltre, ai sensi dell'art. 10 delle NTA del PAT, è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale del corso d'acqua posto al confine nord del lotto, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di pulizia idraulica.

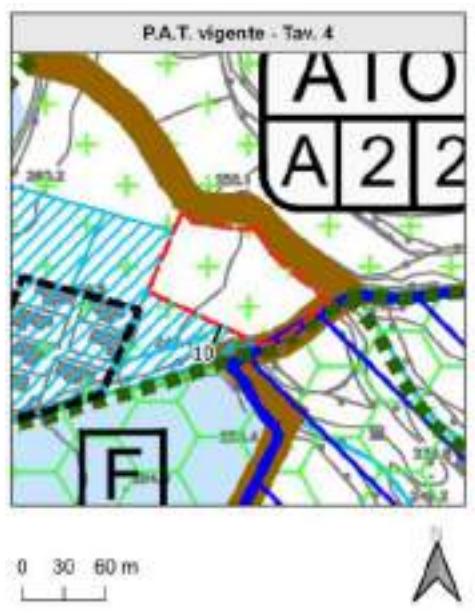
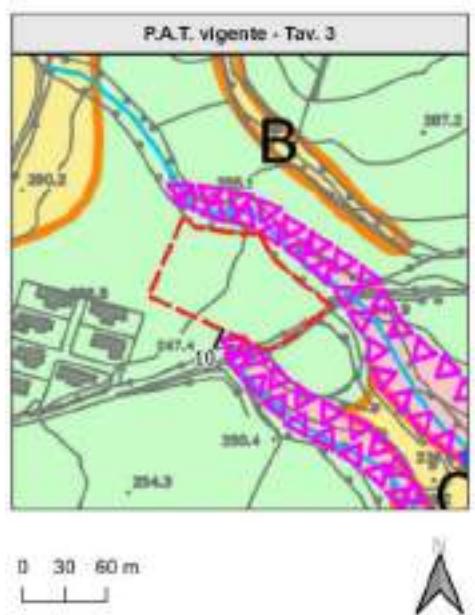
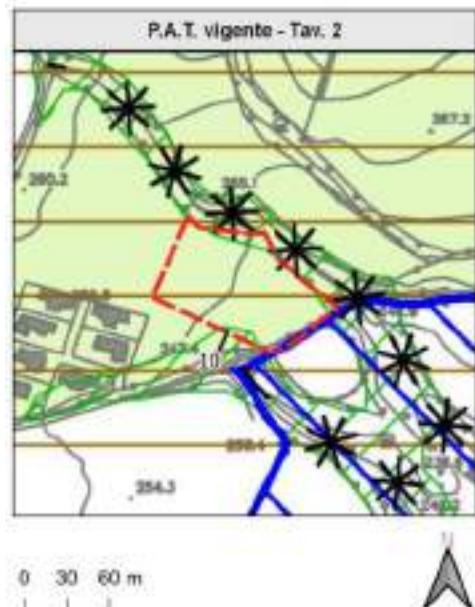
Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



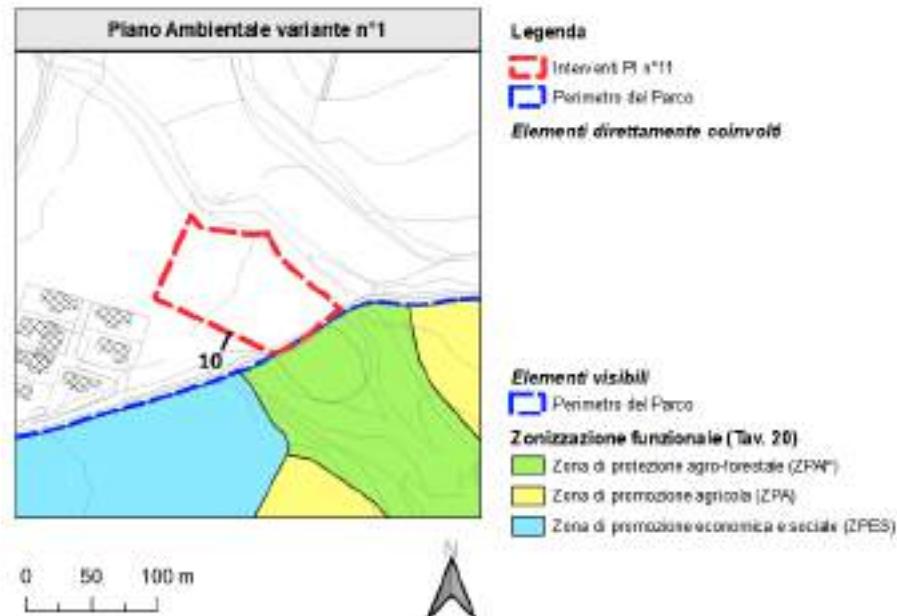


Piano di Assetto del Territorio (PAT)





Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche sui vincoli, le invarianti e le fragilità nonché delle previsioni di trasformabilità del territorio.

L'area risulta esterna ma connessa alle *Aree di Urbanizzazione Consolidata - Art. 28 delle NTA*, e si configura come modesto ispessimento delle stesse.

L'ambito ricade in area geologicamente *idonea* – Art. 15.1 NTA. L'intervento dovrà essere corredato da un'indagine geologica e geotecnica secondo i contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), da effettuare sull'area direttamente interessata.

L'area risulta assoggettata a *Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 142 corsi d'acqua – Art. 5.2 NTA* e in minima parte da *Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004 - zone boscate - Art. 5.4 NTA*, pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente. Il progetto dovrà prevedere idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA*, le opere previste dovranno essere realizzate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati dovranno essere opportunamente mitigati.

L'ambito ricade all'interno di un'*Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) - Art. 18 delle NTA*. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

L'area interessa l'ambito *Bardolino DOC – Art. 13 NTA*, all'interno del quale gli interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti, in quanto non sono presenti colture di pregio né elementi tipici quali alberature, piantate, maglia poderale, sentieri, capezzagne, corsi d'acqua, ecc e pertanto non sono in grado di "snaturare" il paesaggio rurale.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

L'area allo stato attuale è occupata da un prato e da viabilità sterrata, in adiacenza ad un ambito di recente espansione edilizia. Lungo il corso d'acqua al confine nord sono presenti filari alberati, che saranno mantenuti. L'area è classificata, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, come "*Strutture residenziali isolate*", "*Terreni arabili in aree non irrigate*" e "*Cantieri*". L'area è servita da fognatura e acquedotto ed è quindi collegabile alle reti di servizio esistenti. L'ambito ricade in *vincolo paesaggistico* e in

Intervento

10-C19

area di connessione naturalistica della rete ecologica, al confine con il Sito Natura 2000 IT3210007 e il Parco di interesse locale. Considerando la posizione periferica rispetto al centro di Costermano e alla viabilità principale, non risulta influenzata da livelli significativi di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria).

L'area è *idonea all'edificazione*, senza presentare pericoli di frana/erosione o rischio idraulico.

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimarrebbe una porzione di prato interclusa tra un area di espansione residenziale e la viabilità esistente.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

In particolare, ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce al margine delle *Barriere infrastrutturali* – art. 29 NTO del PI, gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo.

Ai sensi dell'Art. 18 – *Rete ecologica* delle NTA del PAT il filare arboreo-arbustivo presente dovrà essere conservato e riqualificato. Nel caso questo non fosse possibile, gli stessi andranno ricostituiti in misura 1:2 all'interno del lotto o nelle aree limitrofe, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica. Inoltre, ai sensi dell'art. 10 delle NTA del PAT, è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale del corso d'acqua posto al confine nord del lotto, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di pulizia idraulica

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

L'art. 53 delle NTO del PI prevede inoltre per la ZTO C1d/26 l'obbligo di realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e dei relativi sottoservizi e allacciamenti carenti;

Analisi degli impatti ambientali

L'intervento si inserisce ai margini e in continuità con il tessuto urbano consolidato. Per la realizzazione dei nuovi fabbricati residenziali si andranno a riproporre le medesime caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso dell'esistente tessuto circostante. Considerando l'estensione del lotto e la ridotta volumetria edificabile, il collegamento alle reti fognatura e acquedotto esistenti, le misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

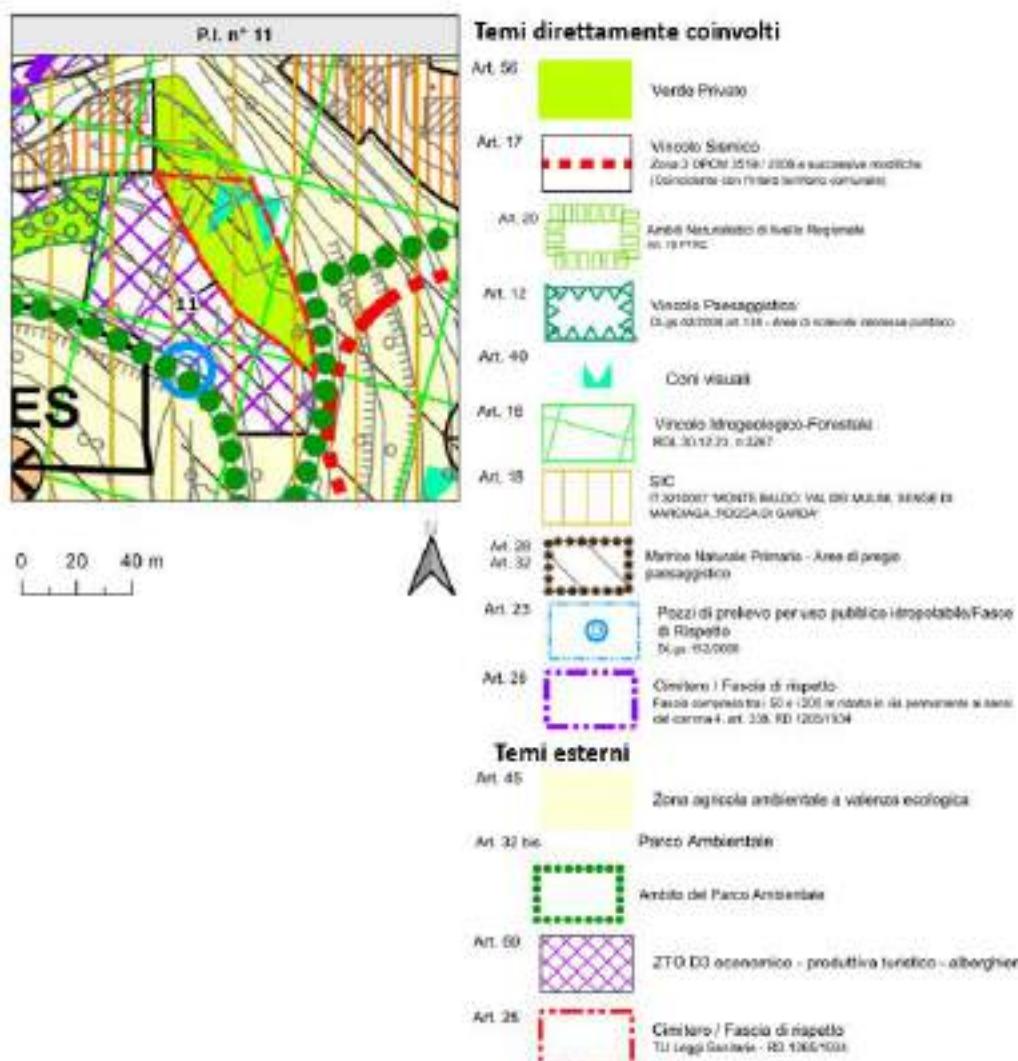
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale proposte e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si valuta che l'intervento n.10-C19 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n°11 prevede la riclassificazione di una porzione di zona agricola in zona a Verde Privato inedificabile. Si tratta di un'area di pertinenza dell'attività alberghiera in corso di edificazione all'interno della ZTO D3/16.

si chiede la trasformazione di aree da agricole a verde privato in corrispondenza di abitazioni di proprietà. La norma inserita prevede la modifica dell'art. 52 – Verde privato delle NTO, ammettendo “ La superficie complessiva impermeabilizzata per la realizzazione di piscine, autorimesse interrate, vialetti pedonali, ecc., non potrà comunque essere superiore al 15% della superficie scoperta dell'ambito a verde privato individuato nel PI”.

**PI VIGENTE – STATO DI FATTO****PI VARIATO – STATO DI PROGETTO**

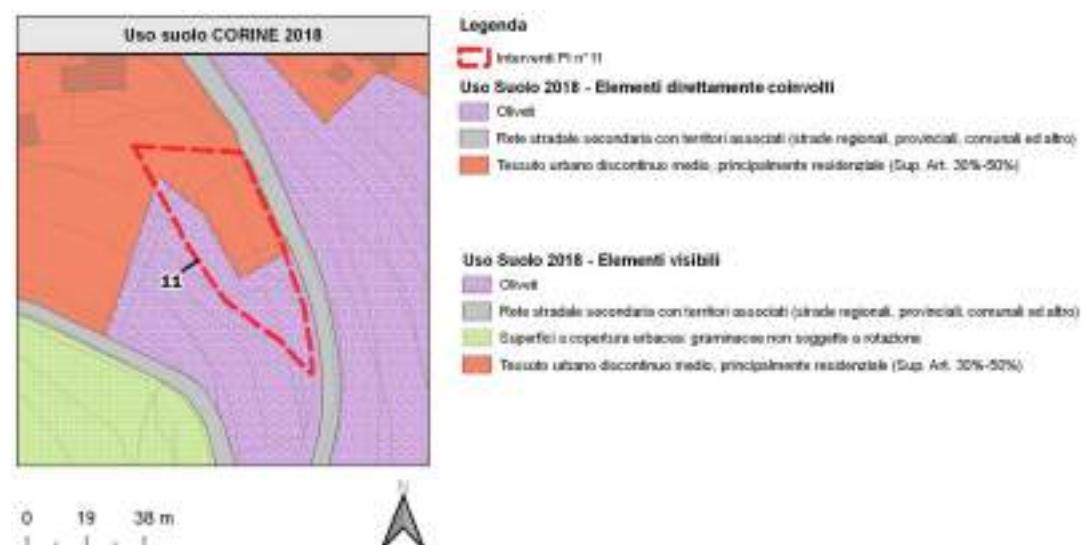
Si riporta la norma di PI integrata con le indicazioni riferite al tipo di intervento richiesto (modifiche in rosso):

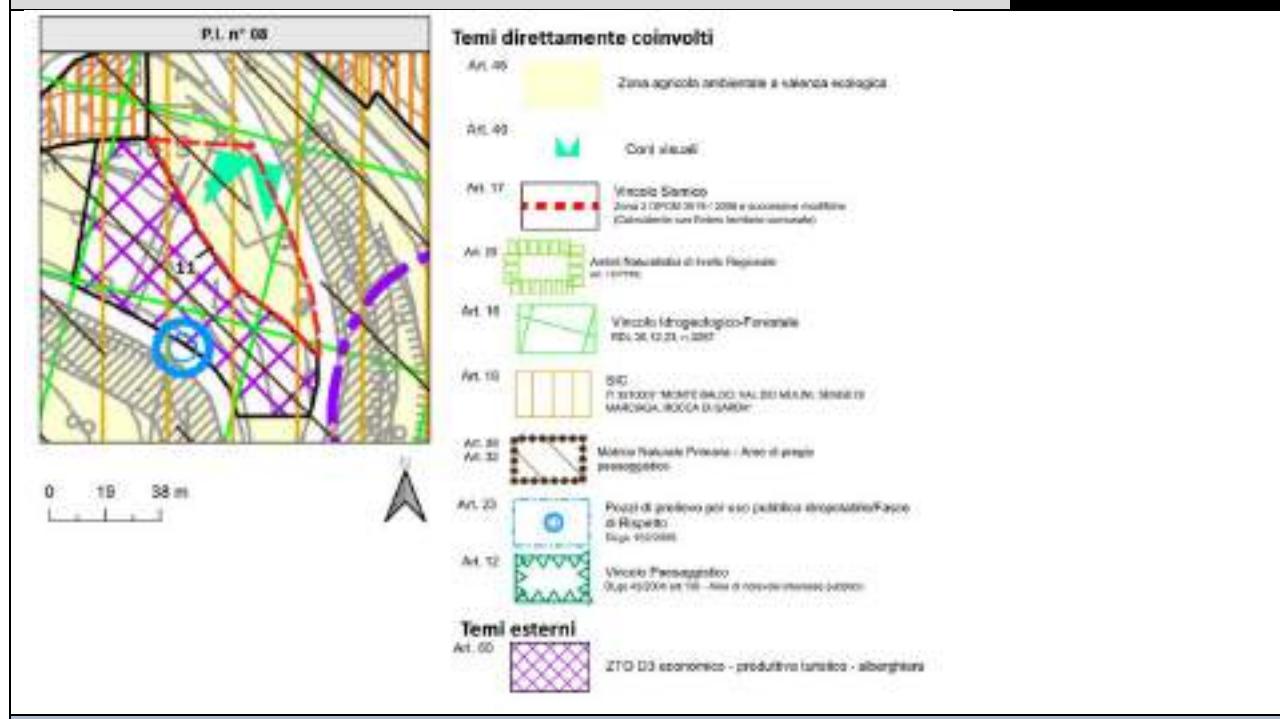
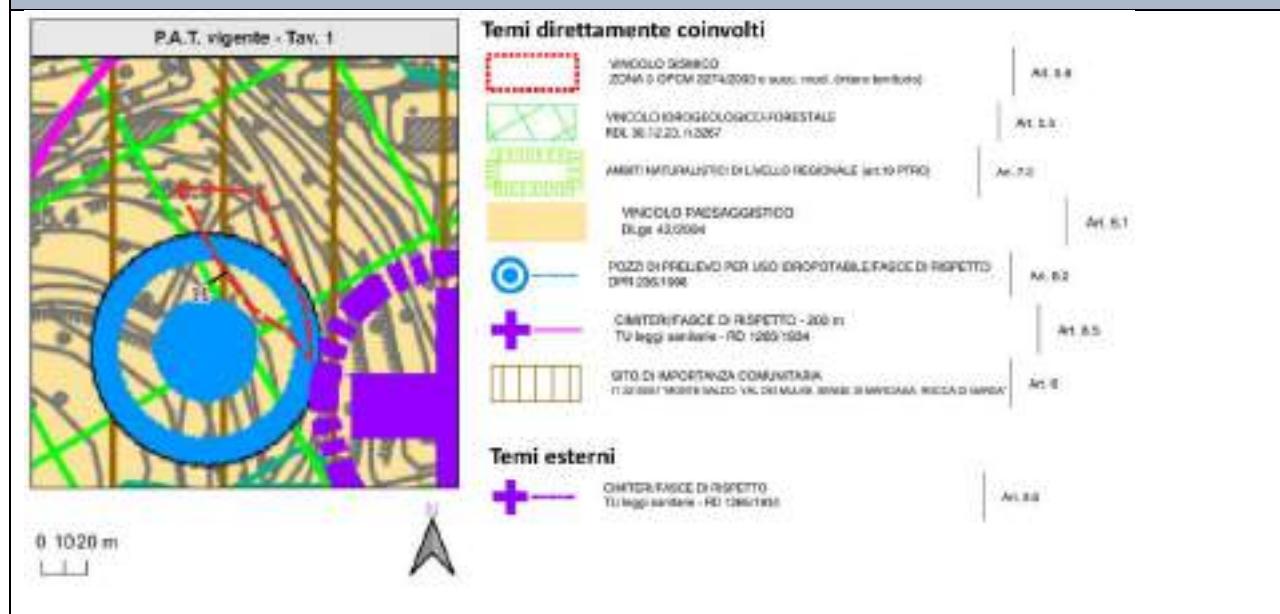
Art. 56 Verde privato

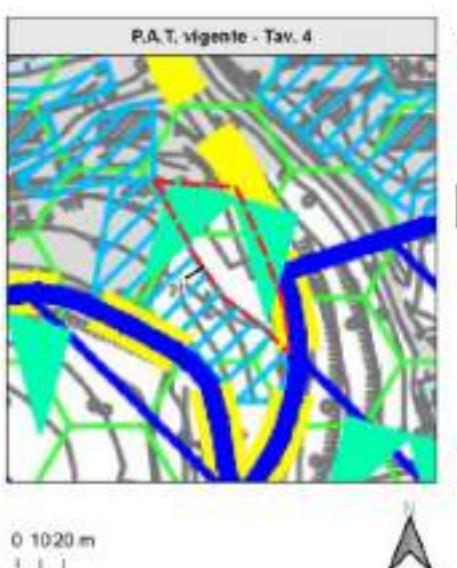
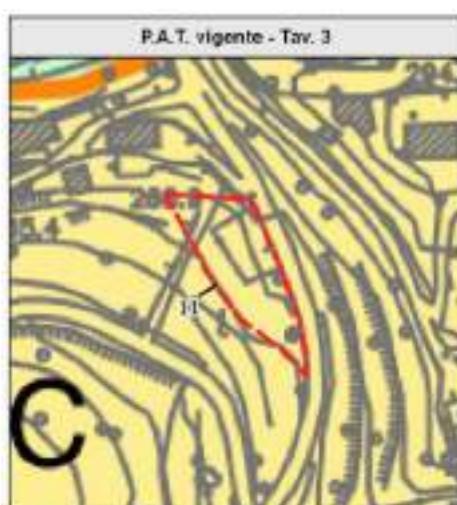
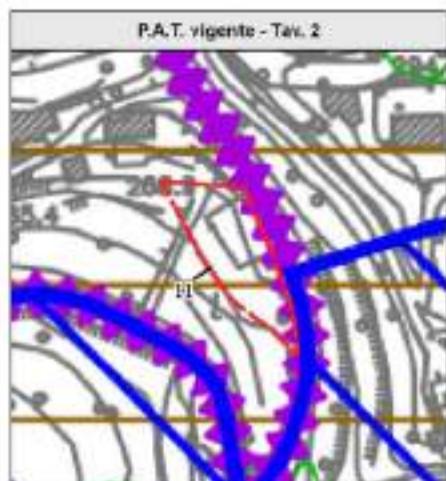
Il verde privato costituisce un'importante risorsa per la collettività sia per le sue valenze ambientali, legate alla connettività ambientale-naturalistica, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, al miglioramento del microclima, sia per gli aspetti paesaggistici e storici che caratterizzano e umanizzano il tessuto urbano. Pertanto le aree a verde privato sono inedificabili. Sono sempre ammesse, comunque, la costruzione di parcheggi o garage intiratti, purché la copertura di tali parcheggi o garage abbia manto erboso. È ammessa la realizzazione di ridotte serre o limonale, utilizzabili all'interno di aree a parco giardino o brolo. È ammessa altresì la realizzazione di piscine o peschiere.

La superficie complessiva impermeabilizzata per la realizzazione di piscine, autorimesse intirrate, vialetti pedonali, ecc., non potrà comunque essere superiore al 15% della superficie scoperta dell'ambito a verde privato individuato nel PI.

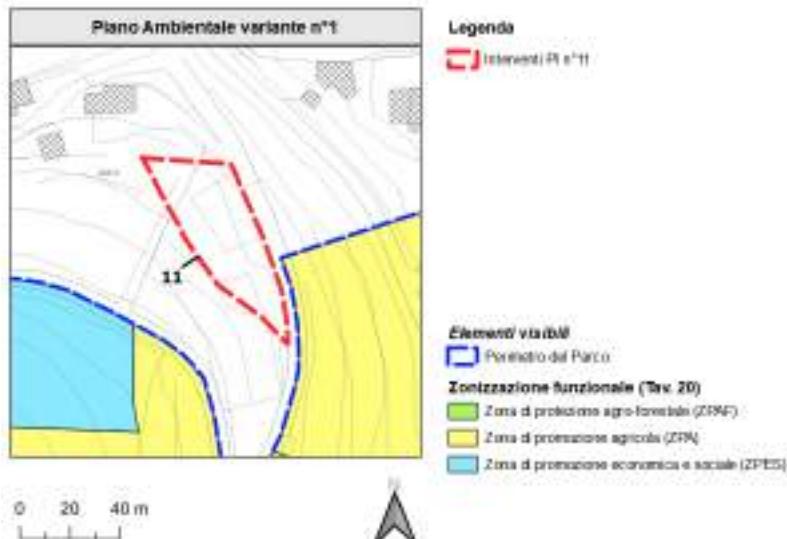
Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



**Piano di Assetto del Territorio (PAT)**



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche sui vincoli, le invarianti e le fragilità nonché delle previsioni di trasformabilità del territorio.

L'intervento non prevede nuova edificazione, ma soltanto l'individuazione di un area in corso di trasformazione quale verde privato di pertinenza di una struttura turistico-alberghiera.

L'area è interessata dalla presenza di un *cono visuale* – art. 20 NTA individuato dal PAT. E' pertanto vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione. La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

L'intervento è compatibile con la *fascia di rispetto dei pozzi idropotabili* – art 6.2 NTA.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

L'area allo stato attuale è occupata da un cantiere temporaneo per la realizzazione dell'adiacente zona D3 turistico-ricettiva, in fase di attuazione. La Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, classifica l'area come *uliveto e tessuto urbano discontinuo*. L'area ricede in *Vincolo Paesaggistico, Area nucleo della rete ecologica e Sito Natura 2000*. L'area è esterna ma vicina al *Parco di interesse locale*.

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, il cantiere sarebbe dismesso e l'area rimarrebbe destinata a zona agricola.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

Data la natura dell'intervento non si prevedono interventi di mitigazione/compensazione o attenzione ambientale.

L'area diverrà inedificabile. Ai sensi dell'art. 56 delle NTO del PI, nelle aree a Verde Privato è ammessa la realizzazione di piscine, autorimesse interrate, vialetti pedonali, ecc., per una superficie complessiva impermeabilizzata che non potrà comunque essere superiore al 15% della superficie scoperta dell'ambito. La realizzazione e gestione di giardini, parchi e aree verdi dovrà ispirarsi ai seguenti criteri:

- scelta di piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area del Comune di Costermano ed utilizzo di materiale vivaiistico di prima qualità;
- rispetto della biodiversità in ambito urbano;
- rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali;
- corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica;
- scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale;

- diversificazione della specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti;
- ottimizzazione dei costi d'impianto e di manutenzione;
- facilità di manutenzione;
- rispetto della funzione estetica del verde.

All'interno del verde privato di pertinenza dell'unità abitativa è permessa la pavimentazione limitata ai soli percorsi diretti agli accessi degli edifici e alle aree strettamente destinate a parcheggio; in entrambi i casi le pavimentazioni devono essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dal DGR 2948/2009 e all'Art. 47 delle norme del PI.

Ricadendo all'interno del *Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"* (Art. 6 delle NTA), dovranno essere impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna. Inoltre, per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee, dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale.

Analisi degli impatti ambientali

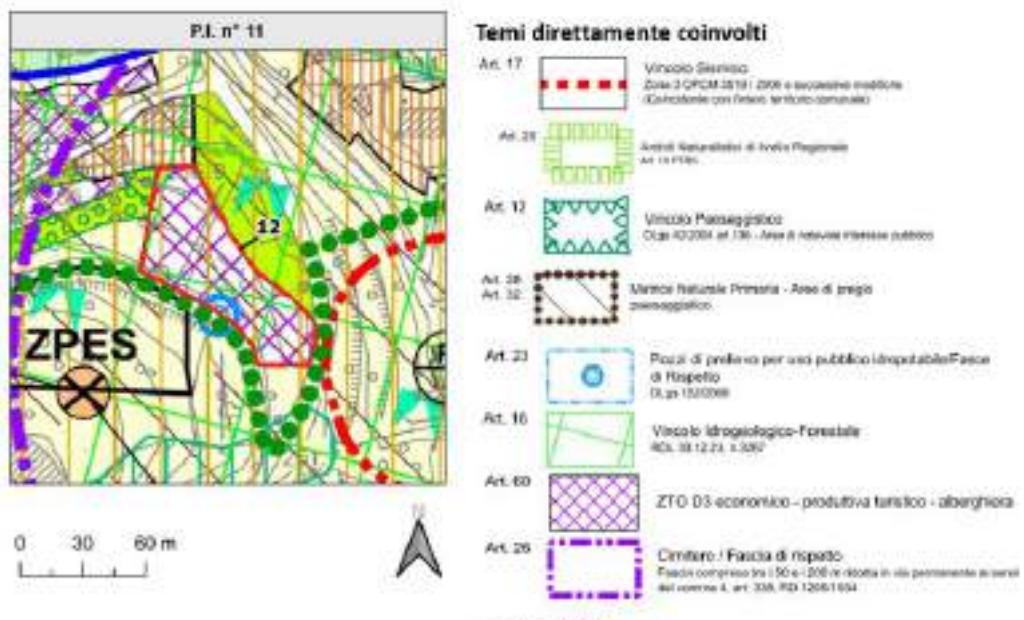
Considerando la tipologia dell'intervento, che non prevede nuova edificazione ma soltanto il riconoscimento di un ambito di pertinenza delle attività turistiche esistenti, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, data l'assenza di effetti ambientali negativi, **si valuta che l'intervento n. 11 sia sostenibile dal punto di vista ambientale**.

Descrizione dell'intervento

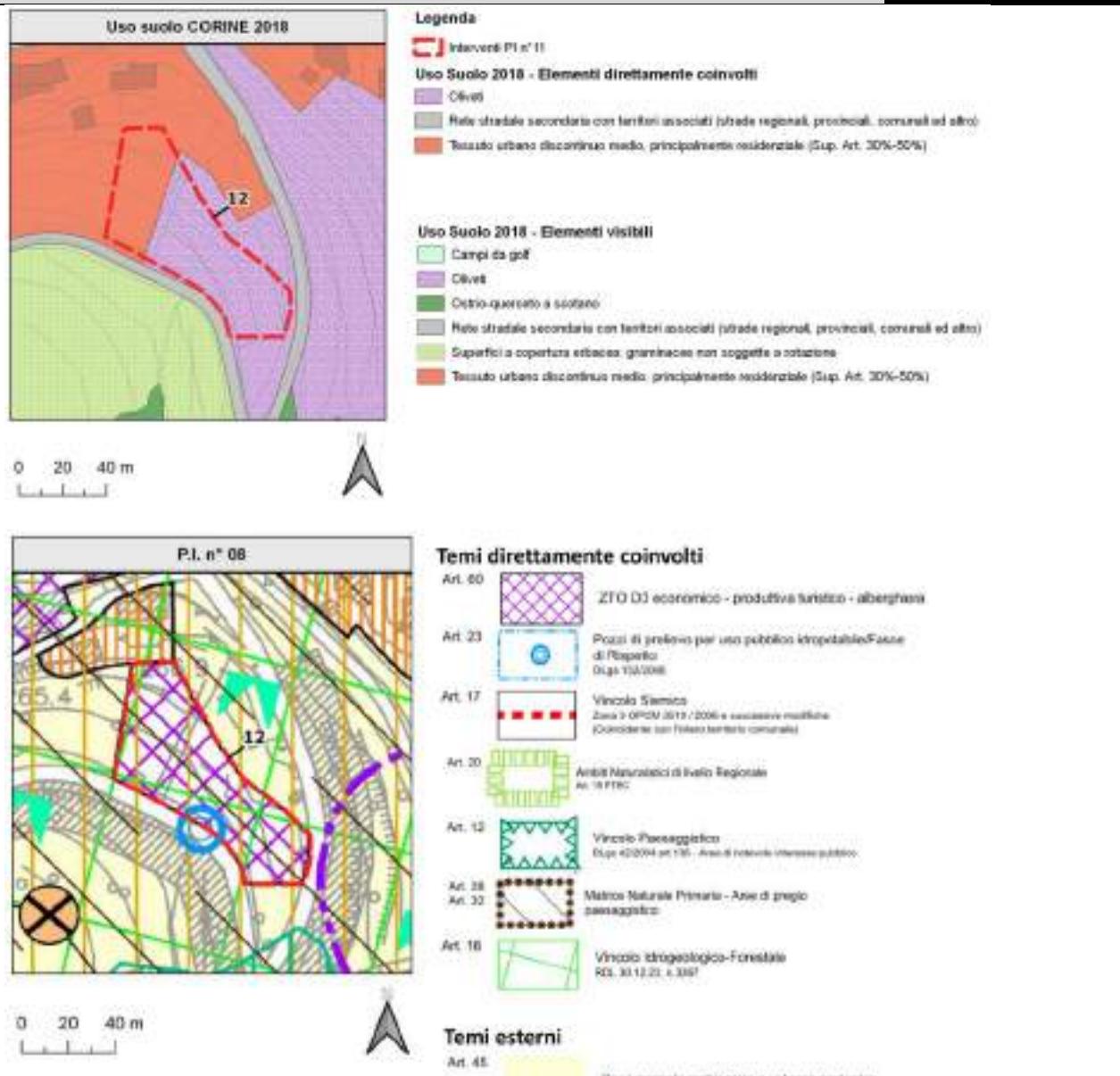
L'intervento n°12 prevede la modifica normativa della destinazione d'uso all'interno della ZTO D3/16, da turistico-ricettiva complementare a turistico-alberghiera. L'intervento non prevede alcuna modifica dei parametri urbanistici e dei volumi vigenti.

**PI VIGENTE – STATO DI FATTO****Temi esterni****PI VARIANTE – STATO DI PROGETTO**

Zona per strutture ricettive complementari turistico ricettiva alberghiera	
Volume massimo ammesso	1.965 mc
H max dei fabbricati	6,50 m
Numero dei piani	2
<ul style="list-style-type: none"> - Modalità di intervento: intervento edilizio diretto, a condizione che siano realizzate tutte le infrastrutture eventualmente carenti e necessarie a cura del Soggetto Privato, comprese le aree a standard. - L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con la realizzazione contestuale di interventi di mitigazione e compensazione ambientale. - Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e dei relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti. - L'accesso all'area dovrà essere attentamente studiato ad una distanza adeguata dalla curva a tornante della viabilità comunale e non arrecare pericolo di conflittualità al traffico veicolare sulla stessa viabilità. - Vista la presenza della fascia di rispetto di pozzo idropotabile, in corrispondenza dell'area a parcheggio è obbligatorio il collettamento e convogliamento delle acque di prima pioggia con la previsione di strumenti di riduzione delle sostanze inquinanti prima che esse raggiungano la rete superficiale idrica. Per tale tipo di intervento dovranno essere applicate le disposizioni regionali e comunali di attuazione. - Dovrà essere valutata la compatibilità con gli habitat e habitat di specie mediante redazione di una relazione di pre-fattibilità ambientale. Solo successivamente potrà essere predisposta la relazione di VINCA che dovrà valutare la compatibilità con gli habitat di specie. - Vista la presenza del cono visuale il progetto architettonico dovrà essere impostato in modo tale da tutelare l'apprezzamento panoramico del paesaggio. - Si prescrivono tecniche di biolingegneria e ingegneria ambientale, nonché interventi adeguati all'ambiente circostante sotto il profilo architettonico formale con l'uso di materiali adeguati. 	

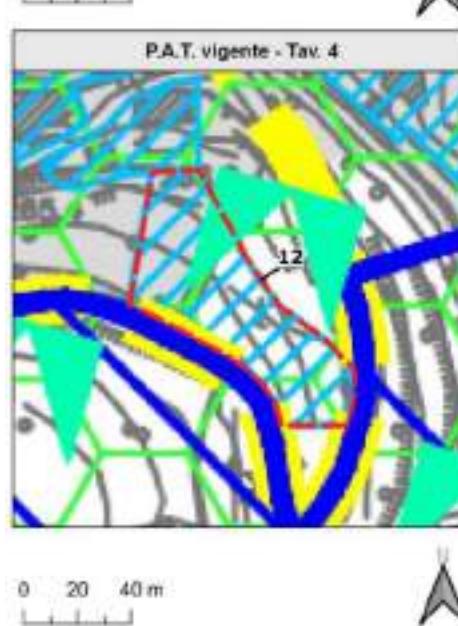
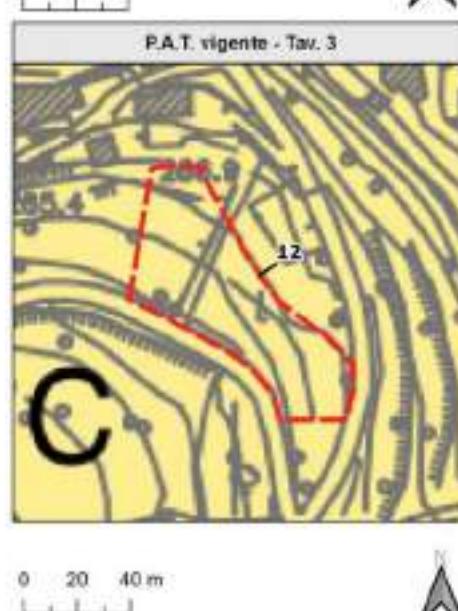
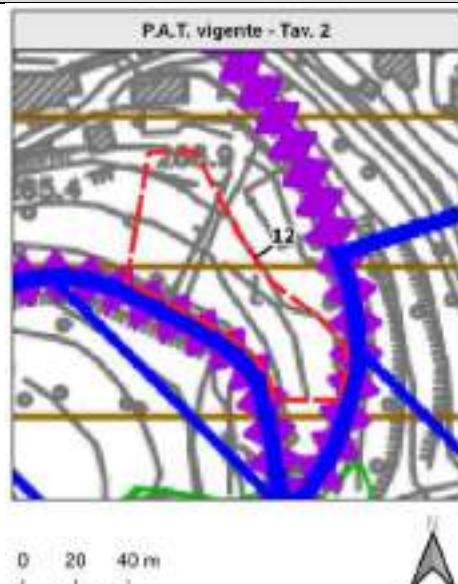
Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



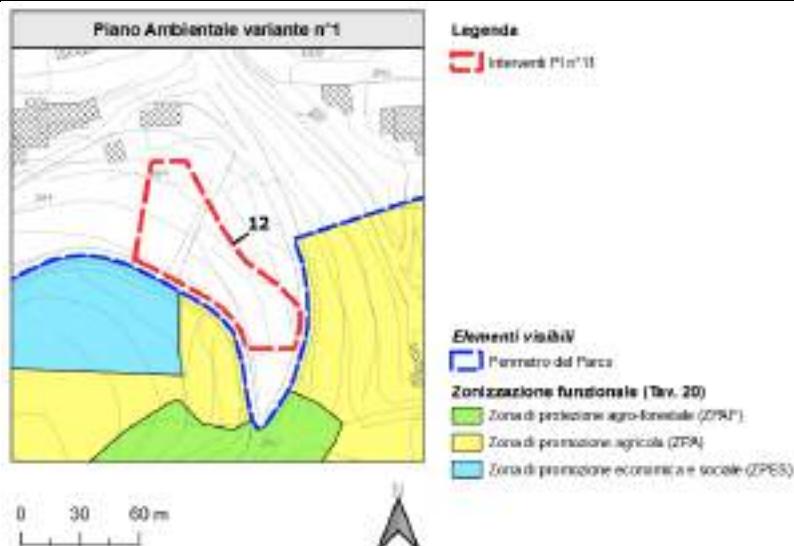


Piano di Assetto del Territorio (PAT)





Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche sui vincoli, le invarianti e le fragilità nonché delle previsioni di trasformabilità del territorio.

L'area è interna alle *aree di urbanizzazione consolidata - Art. 28 NTA*.

La modifica normativa non prevede nuove volumetrie né nuovi ambiti di trasformazione. La modifica della tipologia di struttura ricettiva non è in contrasto con le disposizioni del PAT.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Attualmente l'area risulta essere occupata dal cantiere per la realizzazione della struttura ricettiva prevista dalla ZTO D3/16.

La Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, classifica l'area come *uliveto e tessuto urbano discontinuo*. L'area ricede in *Vincolo Paesaggistico, Area nucleo della rete ecologica e Sito Natura 2000*. L'area è esterna ma vicina al *Parco di interesse locale*. L'area è *idonea a condizione all'edificazione* ed è collegata alle reti dei servizi esistenti.

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento la struttura ricettiva in corso di realizzazione sarà classificata come struttura turistico ricettiva complementare anziché alberghiera.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

Data la natura dell'intervento non si prevedono interventi di mitigazione/compensazione o attenzione ambientale.

Analisi degli impatti ambientali

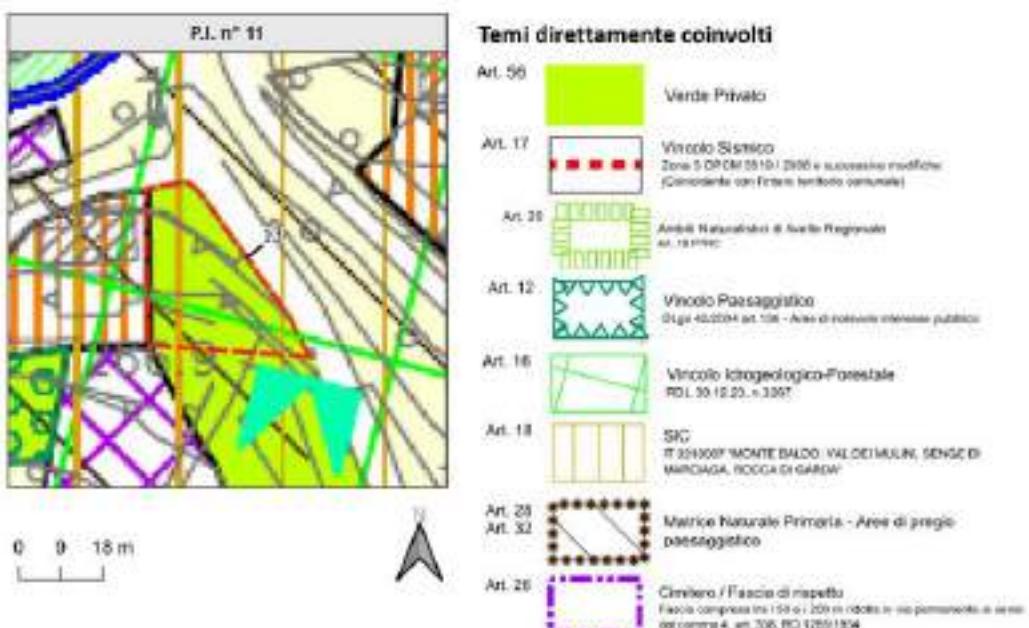
Considerando la tipologia di intervento, che prevede la sola variazione della classificazione della struttura alberghiera attraverso una modifica normativa, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, data l'assenza di effetti ambientali negativi, **si valuta che l'intervento n. 12 sia sostenibile dal punto di vista ambientale**.

Descrizione dell'intervento

L'intervento n°13 prevede la riclassificazione di una porzione di zona agricola in zona a Verde Privato inedificabile. Si tratta di un'area di pertinenza dell'attività turistico-ricettiva esistente all'interno della ZTO Bb/1.

**PI VIGENTE – STATO DI FATTO**

Temi esterni	
Art. 45	Zona agricola ambientale a valenza ecologica
Art. 40	Così visuali
Art. 52	ZTO Bz area urbana di completamento ed uso
Art. 26	Cintiero / Fascia di rispetto Tutte le leggi locali - RD 1255/1994

PI VARIATO – STATO DI PROGETTO

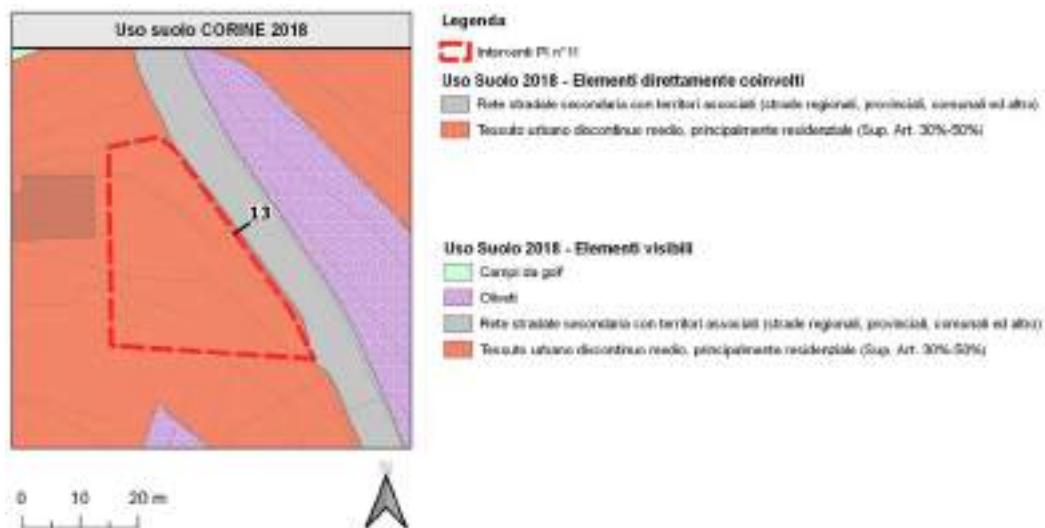
Si riporta la norma di PI integrata con le indicazioni riferite al tipo di intervento richiesto (modifiche in rosso):

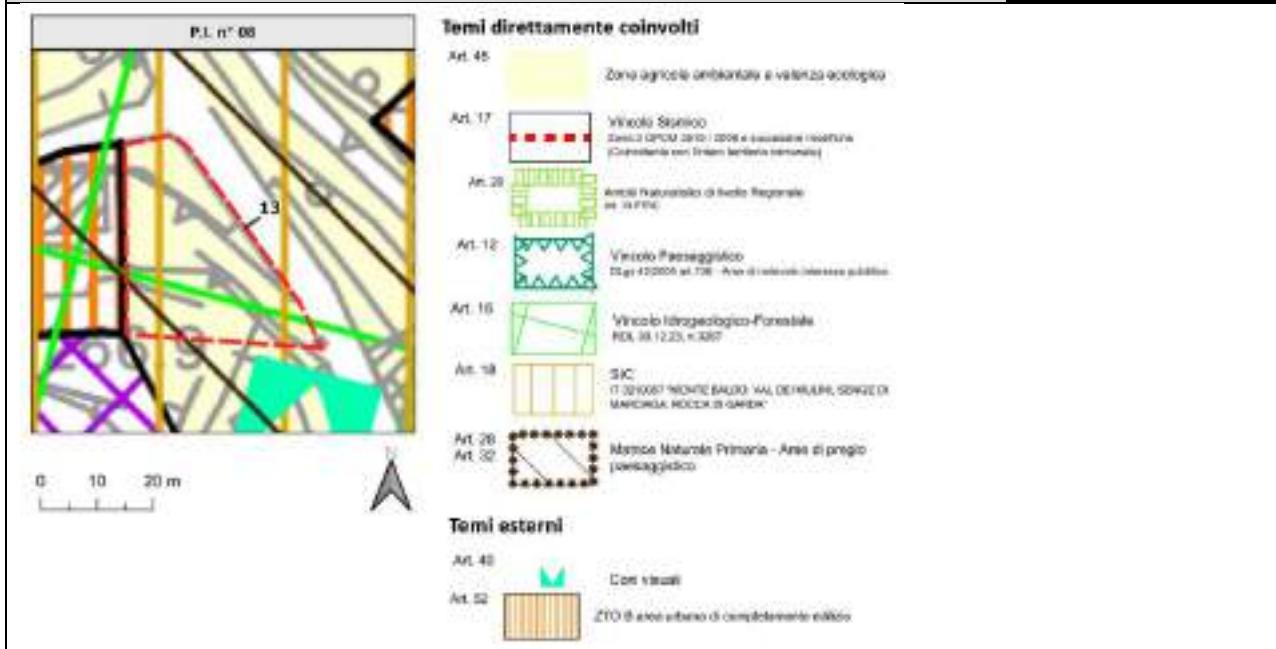
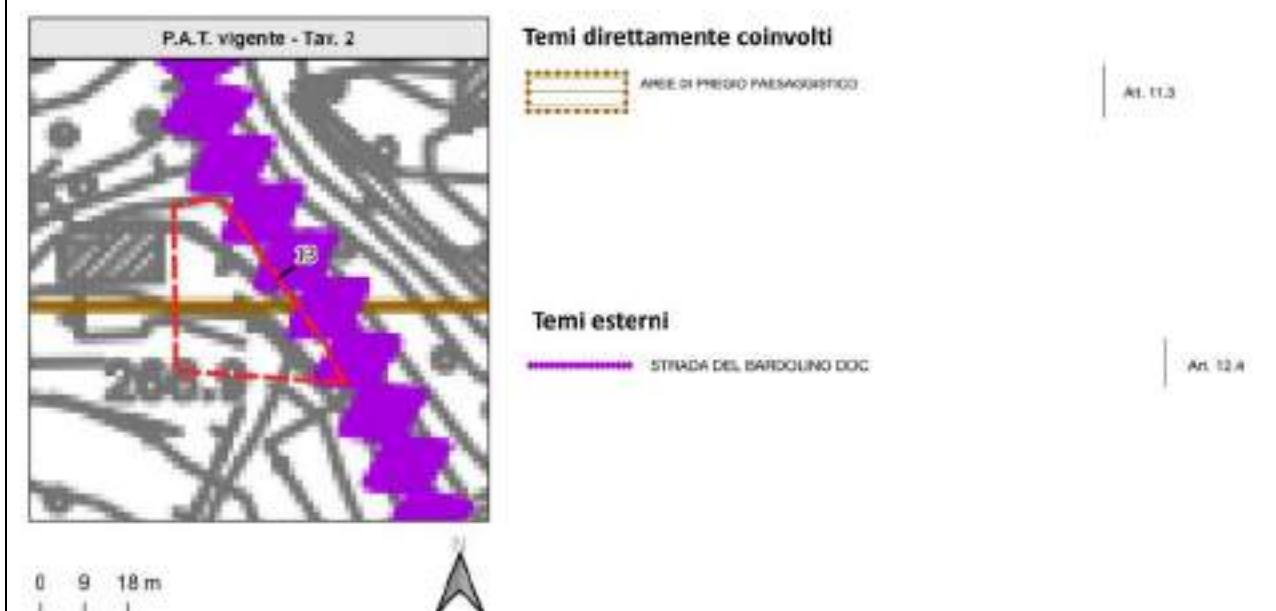
Art. 56 Verde privato

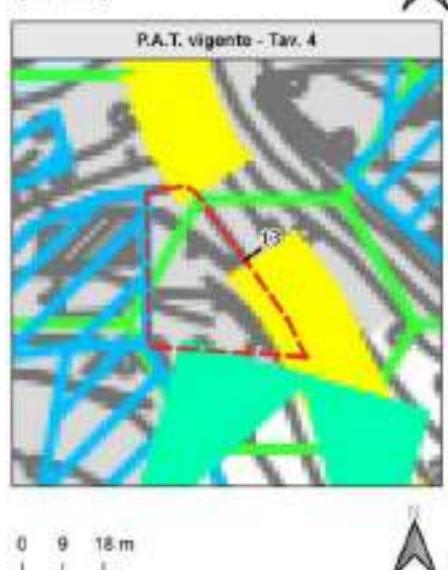
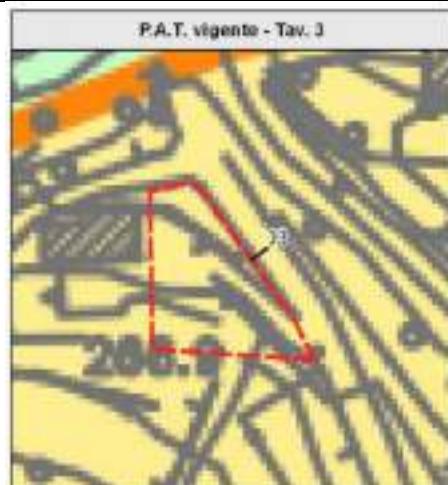
Il verde privato costituisce un'importante risorsa per la collettività sia per le sue valenze ambientali, legate alla connettività ambientale-naturalistica, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, al miglioramento del microclima, sia per gli aspetti paesaggistici e storici che caratterizzano e umanizzano il tessuto urbano. Pertanto le aree a verde privato sono inedificabili. Sono sempre ammesse, comunque, la costruzione di parcheggi o garage intarsiati, purché la copertura di tali parcheggi o garage abbia manto erboso. È ammessa la realizzazione di ridotte serre o limonale, utilizzabili all'interno di aree a parco giardino o brolo. È ammessa altresì la realizzazione di piscine o peschiere.

La superficie complessiva impermeabilizzata per la realizzazione di piscine, autorimesse interrate, vialetti pedonali, ecc., non potrà comunque essere superiore al 15% della superficie scoperta dell'ambito a verde privato individuato nel PI.

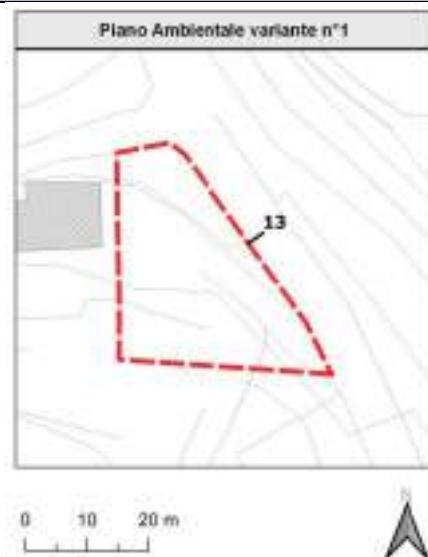
Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



**Piano di Assetto del Territorio (PAT)**



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche sui vincoli, le invarianti e le fragilità nonché delle previsioni di trasformabilità del territorio.

L'intervento non prevede nuova edificazione, ma soltanto l'individuazione di un area quale verde privato di pertinenza di una struttura turistico-ricettiva esistente.

L'intervento è compatibile con la *fascia di rispetto dei pozzi idropotabili – art 6.2 NTA*.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

L'area allo stato attuale è occupata dalla viabilità di accesso e dagli spazi a parcheggio per l'attività ricettiva esistente. La Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, classifica l'area come *tessuto urbano discontinuo medio*.

L'area ricede in *Vincolo Paesaggistico, Area nucleo della rete ecologica e Sito Natura 2000*. L'area è esterna ma vicina al *Parco di interesse locale*.

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane agricola, mantenendo le attuali caratteristiche di area pertinenziale ad una attività ricettiva e utilizzata come spazio di accesso e sosta per la clientela della struttura.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

Data la natura dell'intervento non si prevedono interventi di mitigazione/compensazione o attenzione ambientale.

L'area diverrà inedificabile. Ai sensi dell'art. 56 delle NTO del PI, nelle aree a Verde Privato è ammessa la realizzazione di piscine, autorimesse interrate, vialetti pedonali, ecc., per una superficie complessiva impermeabilizzata che non potrà comunque essere superiore al 15% della superficie scoperta dell'ambito. La realizzazione e gestione di giardini, parchi e aree verdi dovrà ispirarsi ai seguenti criteri:

- scelta di piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area del Comune di Costermano ed utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità;
- rispetto della biodiversità in ambito urbano;
- rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali;
- corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica;
- scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale;
- diversificazione della specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti;
- ottimizzazione dei costi d'impianto e di manutenzione;
- facilità di manutenzione;
- rispetto della funzione estetica del verde.

All'interno del verde privato di pertinenza dell'unità abitativa è permessa la pavimentazione limitata ai soli percorsi diretti agli accessi degli edifici e alle aree strettamente destinate a parcheggio; in entrambi i casi le pavimentazioni devono essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dal DGR 2948/2009 e all'Art. 47 delle norme del PI.

Ricadendo all'interno del *Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"* (Art. 6 delle NTA), dovranno essere impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna. Inoltre, per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee, dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando la tipologia dell'intervento, che non prevede nuova edificazione o trasformazione del suolo, ma soltanto il riconoscimento di un ambito di pertinenza delle attività turistiche esistenti, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, data l'assenza di effetti ambientali negativi, **si valuta che l'intervento n. 13 sia sostenibile dal punto di vista ambientale**.

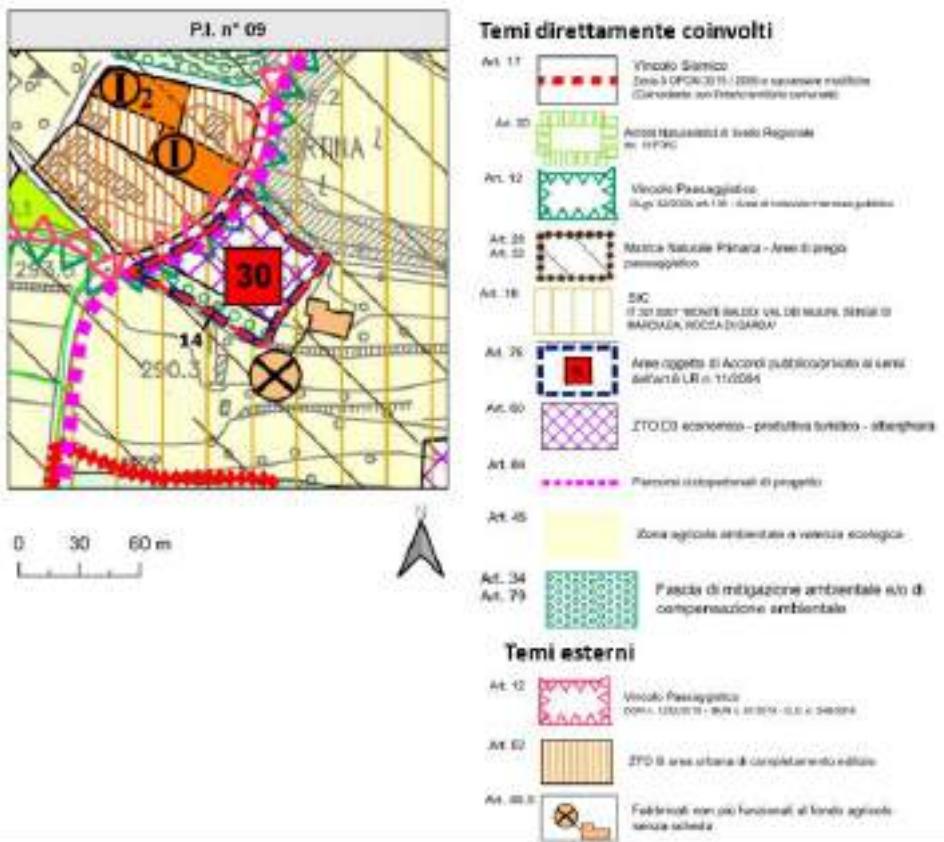
Descrizione dell'intervento

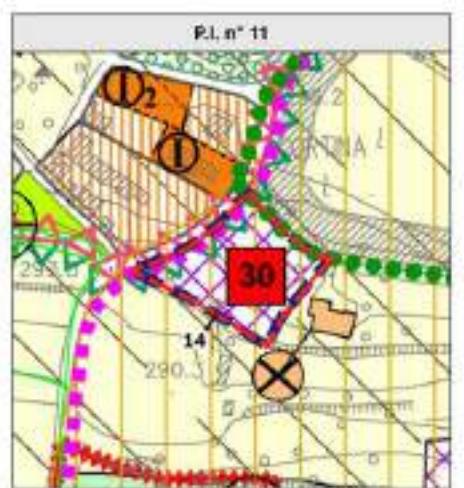
L'intervento n. 14 prevede la modifica dell'accordo p/p n.30 vigente, con:

- incremento di 1'000 mc del volume a destinazione turistico-alberghiera all'interno della ZTO D3/19 vigente;
- incremento del numero di piani realizzabili da 2 a 3;
- trasferimento in altra zona comunale, con spese a carico del proponente, della fascia di mitigazione ambientale di 800 mq prevista lungo la porzione sud dell'ambito, al fine di ampliare la ZTO D3/19 e consentire la realizzazione di un'area verde con piscina e un parcheggio.

Modalità attuative: PdC convenzionato**Parametri urbanistici**

- Destinazione: economico produttiva turistico-alberghiera
- Volume max ammesso 3.500 mc (2.000 + 500 + 1.000)
- Altezza massima ammessa 10,00 m
- Numero dei piani 3
- Distanza minima dal confine stradale 5,00 m
- Distanza minima dai confini 5,00 m





0 30 60 m



Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vittoria Olentzero
Zona II DPCM 3/11/2004 e successori esclusiva
(Corrispondente con l'elenco dei temi coinvolti)
- Art. 29 Ambito Naturalistico di Avvito Rispettivo
Art. 45.9(c)
- Art. 12 Vicino Paesaggistico
Elenco 4/2004 art. 708 - Aree di scorsa interessate pubblico
- Art. 20 Mentre Naturale Primario - Area di pregio paesaggistico
- Art. 32 SIC
IT ALBAGLIO/PROMONTORIO - VAL REAULAE, ROVETTO DI MARZAGLIA, POCICA DI GAVERA'
- Art. 28 Area oggetto di Accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR n. 11/2004
- Art. 60 ZTO B3 agricolo - produttiva turistica - alberghiera
- Art. 64 Percorsi ciclopedinibili di progetto

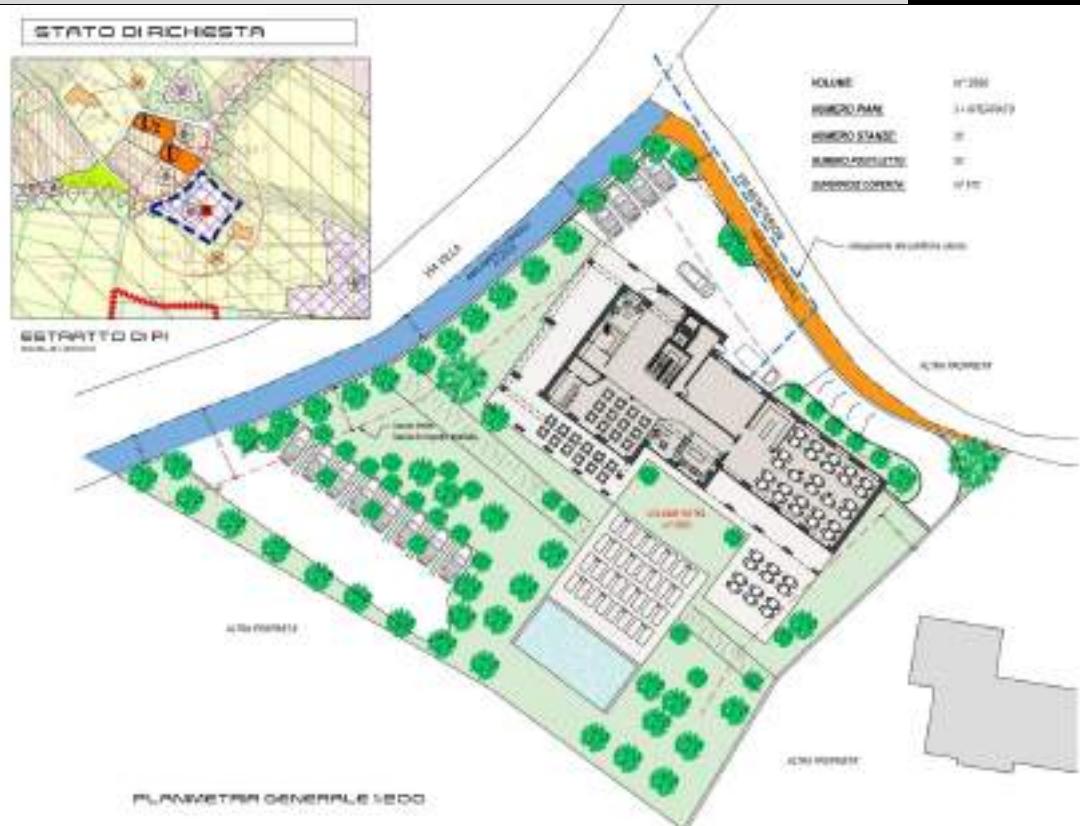
Temi esterni

- Art. 22 bis Perco Ambientale
- Art. 13 Vicino Paesaggistico
DPCM 11/2004 - 10/2011 - 03/2012
- Art. 45 Zona agricola ambientale a valenza ecologica
- Art. 62 ZTO B - area urbana di complemento
- Art. 45.8 Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo senza scheda

PI VARIATO – STATO DI PROGETTO

STATO AUTORIZZATO





Si riporta la scheda di accordo come modificato dal PI n° 11 – Vd. Art. 76 NTO:

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 30 – MA.MA S.N.C.	
Zona D3/19 economico produttiva turistico-alberghiera con zona agricola fascia di mitigazione e compensazione ambientale	
Destinazioni d'uso	Turistico-alberghiera
Modalità d'intervento: Permesso di Costruire Convenzionato art.28bis DPR 380/2001	
Superficie territoriale	Corrispondente ambito d'intervento del PI
Volume max ammesso	2.500 mc 3.500 mc (2.000 + 500 + 1.000)
Numero piani max	2-3
H max	7-m 10 m
Rapporto di copertura	Non previsto
Area a standard	Come da Accordo art.6 LR 11/04 nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR 11/04).
Distanza minima dal confine stradale	5,00 m
Distanza minima dai confini	5,00 m
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004 e da DGC n. 169 del 04/12/2019 e D.G.C. n. 77 del 18/06/2021
PRESCRIZIONI	
<ul style="list-style-type: none"> - Dovranno essere realizzate tutte le reti infrastrutturali necessarie, nonché il potenziamento e la revisio- n riqualificazione della viabilità di-accesso al contorno. Tutti gli interventi relativi alle infrastrutture dovranno essere previsti nell'apposita convenzione con allegati i relativi elaborati tecnici. — La realizzazione degli interventi edili dovrà avvenire con la realizzazione contestuale della mitigazione e compensazione ambientale; — Dovrà essere valutata la compatibilità con gli habitat di specie mediante redazione della ViNoA; - Il progetto dovrà ispirarsi a forme tradizionali e con l'uso di materiali adeguati al contesto paesaggistico circostante. - Per tutti gli interventi si dovranno adottare tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale. - È necessario garantire un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, prevedendo di: <ul style="list-style-type: none"> - mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di rivestimento e lo studio del colore; - realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei ...) dal punto di vista percepitivo – visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni; - valorizzare, quando presenti, gli elementi caratterizzanti il paesaggio e/o di valenza storica – culturale (corsi d'acqua, tracciati storici, elementi arborei, ecc.). <p>AI sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali plantumazioni e a verde inerbito. Nei parcheggi si dovrà inoltre prevedere la messa a dimora di almeno 1 albero di specie autoctone ogni 2 posti auto.</p> <p>Trattandosi di un'area che si inserisce in adiacenza alle Barriere infrastrutturali – art. 29 NTO del PI, gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo.</p> <p>L'ambito ricade all'interno del Sito Natura 2000 e delle Aree nucleo della Rete ecologica, pertanto ai sensi dell'art. 6 e art. 18 delle NTA del PAT e art. 18 e art. 28 delle presenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale; - i filari arborei presenti lungo il perimetro nord-est e sud-ovest dell'ambito dovranno essere preservati ed integrati. Nel caso questo non fosse possibile, dovranno essere previste idonee misure di compensazione con messa a dimora di filari alberati in misura 1:2 rispetto a quelli rimossi; - dovranno essere impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna; - per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale. <p>In sede di progettazione edilizia dovrà essere garantito l'allacciamento alla pubblica fognatura.</p>	

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



0 20 40 m



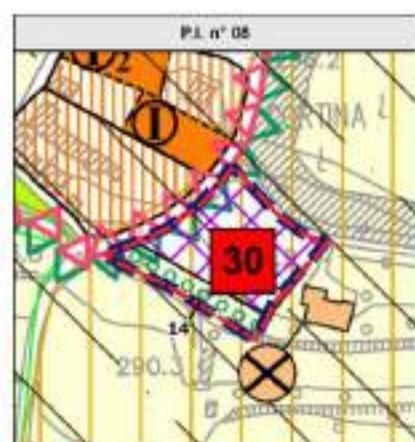
0 20 40 m

**Legenda****PI n°11****Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti**

- Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)
- Strutture residenziali isolate
- Terreni abitabili in aree non irrigate

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

- Oliveti
- Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)
- Strutture residenziali isolate
- Superfici a copertura effettiva: graminacee non soggette a rotazione
- Terreni abitabili in aree non irrigate
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)
- Vigneti



0 20 40 m

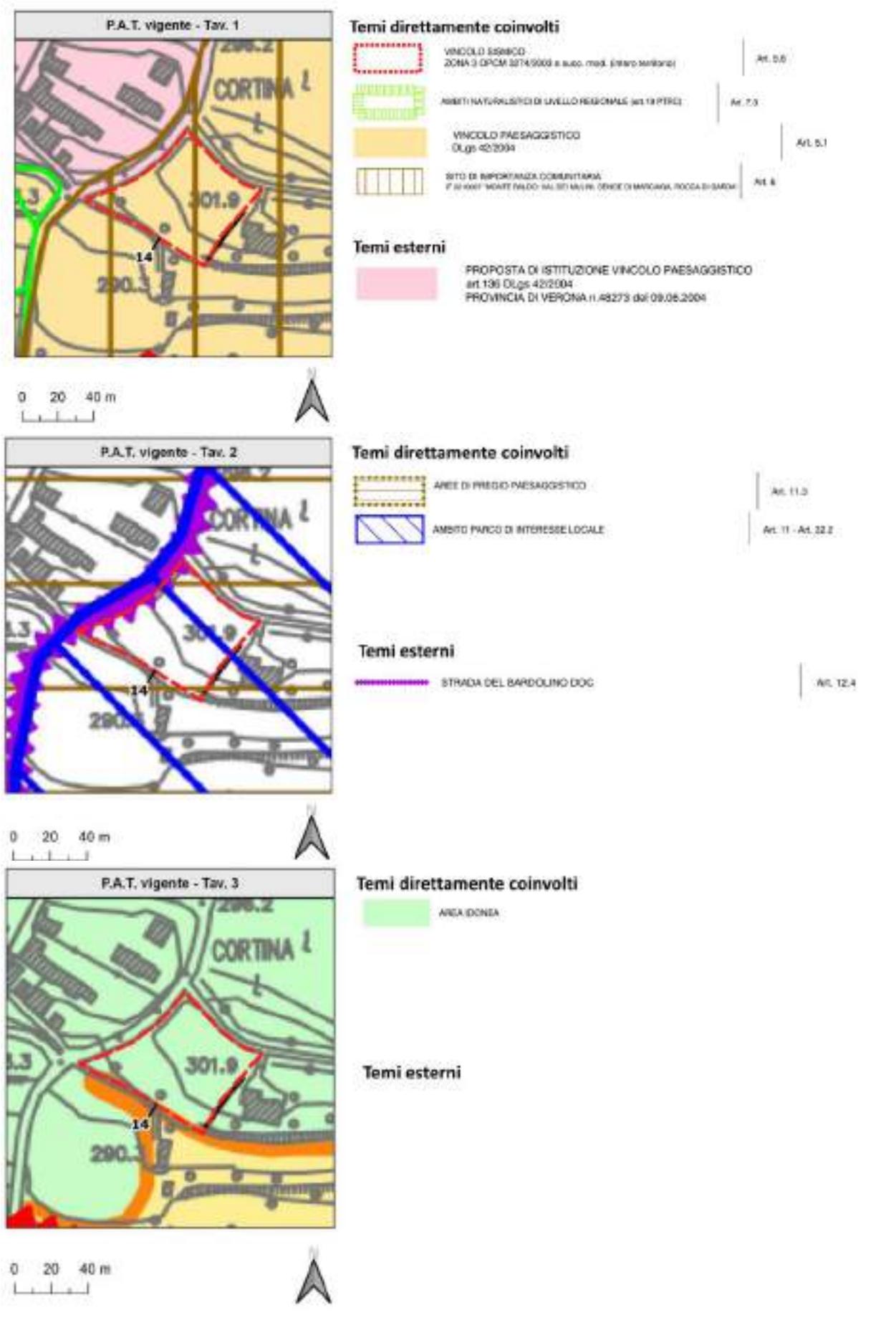
**Temi direttamente coinvolti**

- Art. 17 Vincio Sistico
Dca 3-DPCM 30/10/2000 e successive modifiche.
Coincidente con l'area di superficie controllata.
- Art. 20 Anello Malaspesiano di levata Rapido
Art. 10/PC
- Art. 12 Vincio-Prestagetto
Dca 40/2004 em 1/11 - Area di interesse pubblico.
- Art. 28 Art. 32 Stazione Naturale Primiero - Area di prego
premappaggio
- Art. 18 SIC
IT 30 1007 MONTE BUGO - VAL DEL MULINO, TORDE II
MARENGA, POCCE DI DANIA
- Art. 71 Area oggetto di Accordo pubblico stipulato al sensi
dell'art. 6 LR n. 11/2004
- Art. 16 ZTO D3 economico - produttivo tamlico - abruzzese
- Art. 45 Zona agricola ambientale e valenza ecologica
- Art. 24 Art. 70 Fascia di mitigazione ambientale e/o di
compensazione ambientale

Temi esterni

- Art. 12 Parco Fluminigeno
Dca 1/2000 em 1/11/2000 - SIC L 240/2002
- Art. 22 ZTO E area urbana di consolidamento urbano
- Art. 35, 36 Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo
senza scheda

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



**Temi direttamente coinvolti**

- AREA NUCLEO (CORE AREA)**
- AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE**
Art. 17 LR 40/04
- AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**

Art. 18
Art. 20 D
Art. 28

Temi esterni

- VISIBILITÀ DI CONNESSIONE URBANA - LOCALE**

Art. 40

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

- Elementi visibili**
- Zonizzazione funzionale (Tav. 20)**
- Zona di protezione agro-forestale (ZPAF)**

L'ambito di intervento è posto esternamente al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica idonea* – Art. 15.1. L'intervento dovrà essere corredato da un'indagine geologica e geotecnica secondo i contenuti previsti dalla normativa vigente.

L'area risulta interna alle *Aree di Urbanizzazione Consolidata* - Art. 28 delle NTA, ad eccezione della modesta porzione in cui viene ampliata la zona D3 ricettiva per consentire la realizzazione del verde e del parcheggio.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico*- Art 11.3 NTA, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

L'area ricade all'interno del perimetro del *Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"* (Art. 6 delle NTA) e all'interno di un'*Area Nucleo (Core area)* (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni urbanistiche all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;

- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario. Ricadendo inoltre all'interno di *Ambiti naturalistici di livello regionale* (art. 19 PTRC) -Art. 7.3 NTA, le opere dovranno essere realizzate in modo tale da garantire il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali. L'intervento sarà pertanto realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

L'area ricade entro l'*ambito del parco di interesse locale* – art. 32.2 NTA del PAT. In sede di definizione del Piano Ambientale del Parco, redatto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 40/1984 e in coerenza con l'art. 32.2 della NTA del PAT, quest'area è stata esclusa dal perimetro del Parco di interesse locale.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è posto esternamente al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano definitivamente approvato con la Variante 1 al Piano Ambientale, DCC n. 10 del 08/03/2021.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è situata in prossimità del tessuto urbano ed è caratterizzata dalla presenza di superficie pratica con alcuni esemplari arboreo-arbustivi. Tale area è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a *"Terreni arabili in aree non irrigue"*.

L'area ricade all'interno di *un'Area nucleo (Core area)* della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 IT3210007. Considerando la posizione periferica rispetto al centro di Costermano e alla viabilità intercomunale principale, non risulta influenzata da livelli significativi di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria).

L'area si colloca in vicinanza alla fognatura e acquedotto ed è quindi collegabile alle reti di servizio esistenti.

L'area è idonea dal punto di vista geologico. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento l'area rimane un prato, con possibilità di trasformazione in zona turistico ricettiva secondo quanto previsto dall'accordo Ap/p n. 30 vigente.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

In particolare, Ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Nei parcheggi si dovrà inoltre prevedere la messa a dimora di almeno 1 albero di specie autoctone ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce in adiacenza alle Barriere infrastrutturali – art. 29 NTO del PI, gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo.

L'ambito ricade all'interno del Sito Natura 2000 e delle Aree nucleo della Rete ecologica, pertanto ai sensi dell'art. 6 e art. 18 delle NTA del PAT e art. 18 e art. 28 delle norme del PI:

- dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale;
- il filare arboreo presente lungo il perimetro nord-est dell'ambito dovrà essere preservato ed integrato. In caso di eliminazione dello stesso, dovranno essere previste idonee misure di compensazione con messa a dimora di filari alberati in misura 1:2 rispetto a quelli rimossi.
- dovranno essere impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale.

La Scheda accordo Ap/p n.30 dell'Art. 76 NTO del PI, prevede inoltre:

- Il progetto dovrà ispirarsi a forme tradizionali e con l'uso di materiali adeguati al contesto paesaggistico circostante.

- Per tutti gli interventi si dovranno adottare tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale.

- È necessario garantire un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, prevedendo di: mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di rivestimento e lo studio del colore; realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei ...) dal punto di vista percettivo – visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni; valorizzare, quando presenti, gli elementi caratterizzanti il paesaggio e/o di valenza storico – culturale (corsi d'acqua, tracciati storici, elementi arborei, ecc).

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

In sede di progettazione edilizia dovrà essere garantito l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento prevede un incremento volumetrico in un'area a destinazione turistica vigente inserita nell'urbanizzazione consolidata di PAT, il collegamento alle reti fognatura e acquedotto esistenti, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Si sottolinea come lo spostamento in altra area del territorio comunale della superficie di mitigazione ambientale prevista dal PI vigente non faccia venire meno l'obbligo di assolvimento di tutte le altre misure di mitigazione previste dal PAT e dal PI. L'ambito di compensazione sarà attuato in altra area di proprietà pubblica in gestione al Comune al fine di una maggiore garanzia di realizzazione e mantenimento.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

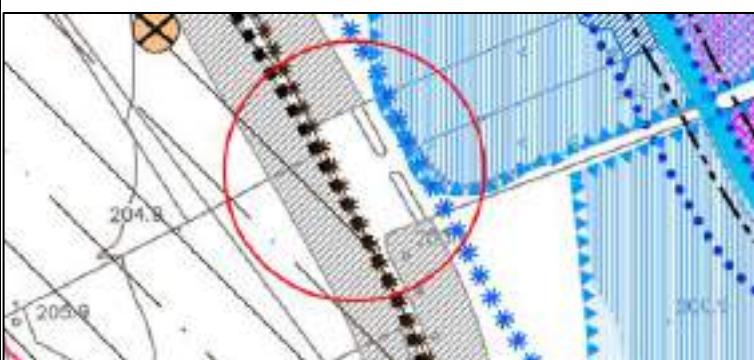
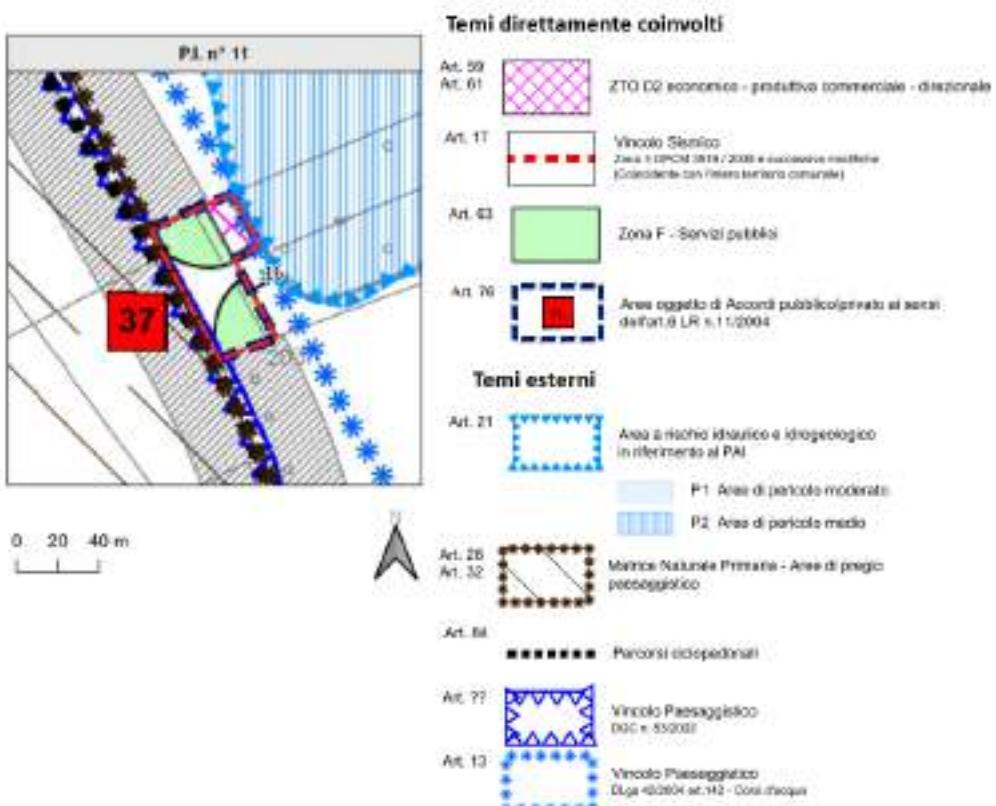
Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 14 (modifica all'accordo pubblico-privato n°30) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 16 (Nuovo accordo Ap/p n. 37) prevede la realizzazione di una nuova zona economico – produttiva D2/6 commerciale con area a verde pubblico e parcheggi pubblici + area di sosta privata, con eliminazione dell'attuale deposito di materiali e dell'attività commerciale di vendita di prodotti orticoli operante su suolo pubblico.

Modalità di intervento: PdC convenzionato ex art. 28 bis DPR 380/2001**Parametri urbanistici**

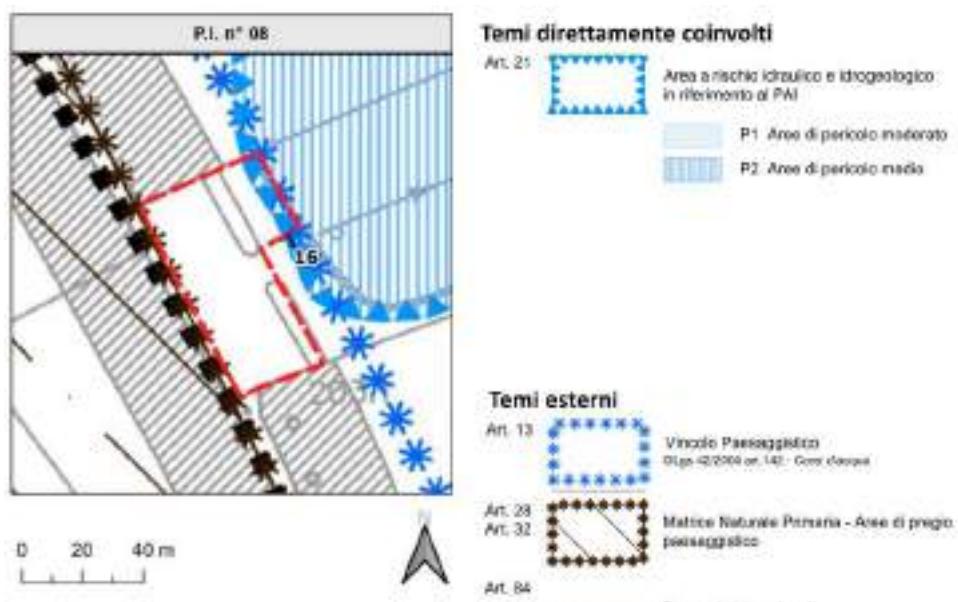
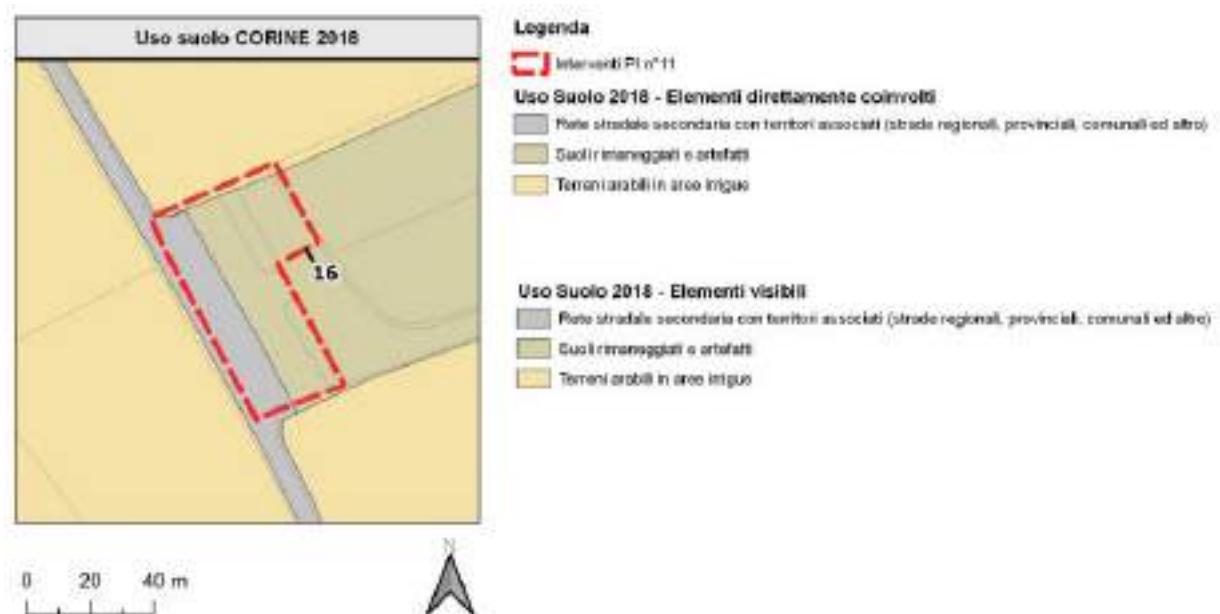
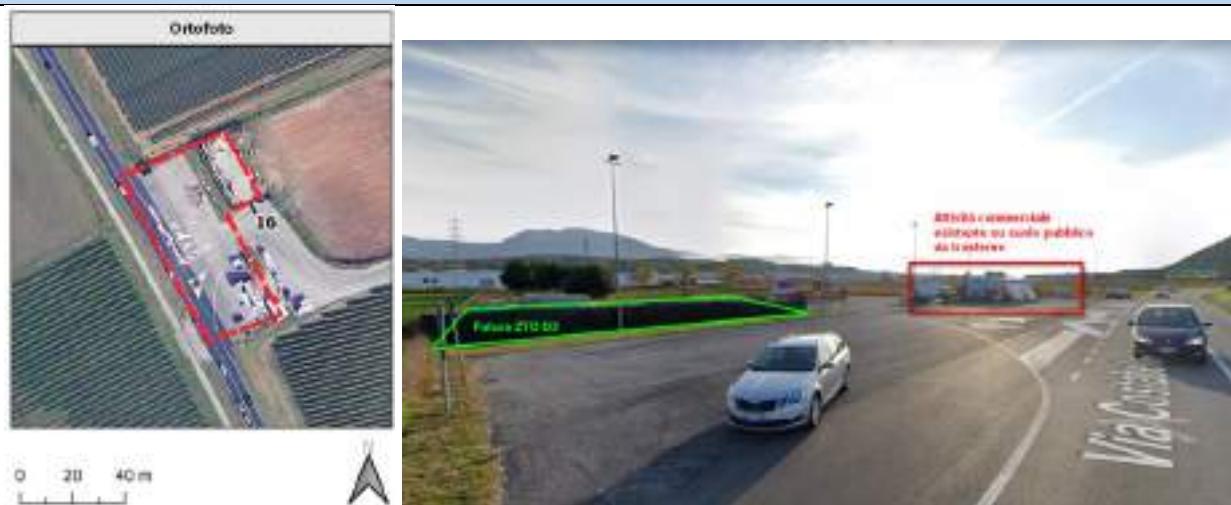
- Volume max ammesso 700 mc
- Numero piani max: 1
- H max: 4,00 m
- Superficie coperta max : mq 190 + 75 (portico)
- Distanza minima dal confine stradale: DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68 (con deroga)
- Distanza minima dai confini: minimo m 5,00 (con deroga)
- Distanza minima tra fabbricati: Minimo m 10,00 – DM 1444/68

**PI VIGENTE – STATO DI FATTO****PI VARIATO – STATO DI PROGETTO**

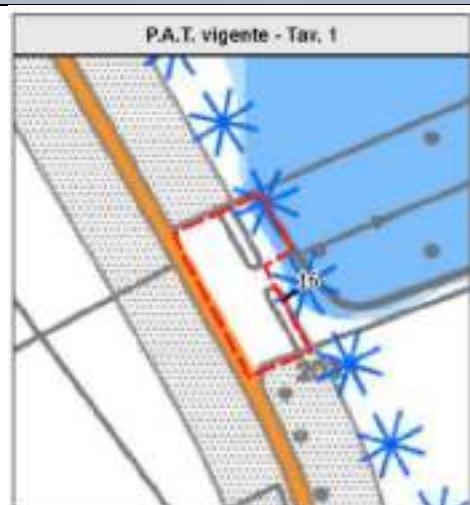
Si riporta la scheda di accordo come modificato dal PI n° 11 – Vd. Art. 76 NTO:

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 37 – TIGANI MARIA CRISTINA	
Zona D2/6 economico – produttiva commerciale con realizzazione di area a verde e parcheggi pubblici + area di sosta privata	
Destinazioni d'uso	Commerciale
Modalità d'intervento: Intervento assoggettato a PdC convenzionato ex art. 28 bis DPR 380/2001	
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI
Volume max ammesso	700 mc
Numero piani max	1
H max	4,00 m
Superficie coperta max	mq 190 + 75 (portico)
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 265/92, DPR 495/92, DM 1444/68 (vedere prescrizioni)
Distanza minima dai confini	minimo m 5,00 (vedere prescrizioni)
Distanza minima tra fabbricati	Minimo m 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004, da DGC n. 38 del 12/02/2020, DGC n. 60 del 21/04/2020 e D.G.C. n. 77 del 18/06/2021
PRESCRIZIONI	
<ul style="list-style-type: none"> - La tavola 1 del PAT individua una piccola porzione dell'ambito all'interno delle Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI – "P2 aree a pericolo medio" – Art. 7,5 NTA del PAT. La stessa superficie è individuata in Tav. 3 – Fragilità, come non idonea ai sensi dell'art. 15,3 delle NT, pertanto in sede di progettazione gli interventi edili dovranno rimanere esterni alla suddetta superficie con criticità idrogeologiche. <p>Inoltre l'area risulta corrispondente a un ambito esondabile o a ristagno idrico (Art. 16,2 del PAT) con le conseguente necessità di approfondimento della tematica idrogeologica in sede di progettazione.</p> <p>La proposta prevede anche la realizzazione di un'area a verde, per la quale, vista la vicinanza con un'area a vincolo paesaggistico e la localizzazione dell'intervento in ambito prettamente agricolo, sarà necessaria la valutazione dell'inserimento paesaggistico dei futuri progetti. È necessario garantire un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, prevedendo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di pavimentazioni e lo studio del colore; - realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei...) dal punto di vista percettivo-visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni. <p>Sarà necessario un approfondito studio idraulico che valuti l'impermeabilizzazione prevista e la regimazione delle acque, con particolare attenzione alle aree a parcheggio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relativamente alla distanza dai confini e da strade del nuovo corpo di fabbrica, potrà essere concessa deroga (per le sole pareti prospicienti aree di proprietà comunale) alla distanza minima di legge autorizzando in sede di rilascio del progetto edilizio distanze inferiori a m 5,00, anche con costruzione a confine (in particolare verso l'area prevista a parcheggio pubblico). <p>Per quanto non sopra riportato si richiama esplicitamente quanto contenuto nell'accordo pubblico – privato ex art. 6 LR 11/2004 e nella DGC n. 38 del 12/02/2020, segnatamente ricordando gli obblighi in carico al proponente circa la rimozione di tutti i manufatti precari attualmente insistenti su suolo pubblico.</p>	

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Temi direttamente coinvolti

VINCOLO PAESAGGISTICO
Zona 3 DPCM 32/4/2000 e succ. mod. inizio territorio

ART. 5.6

AREA A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO
IN RIFERIMENTO AL PNI

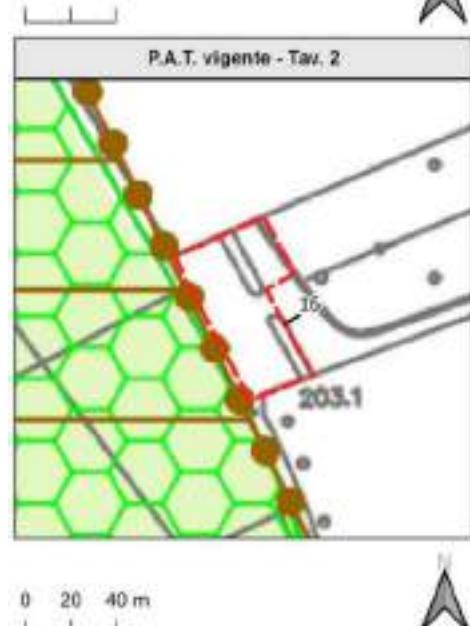
ART. T.S.

P1: Arene di pericolo moderato
P2: Arene di pericolo medio

Temi esterni

VINCOLO PASSABILESTICO
Trig 42/9904 - CORRI DIACQUA

ART. 5.2



Temi direttamente coinvolti

AREE DI PREGIO PAESAGGISTICO

ART. 11.3

BARDOLINO DOC

ART. 13

VIONETO

ART. 13

Temi esterni



Temi direttamente coinvolti

ESONDAZIONE

ART. 15.2.4

AREA IDONEA

ART. 15.1

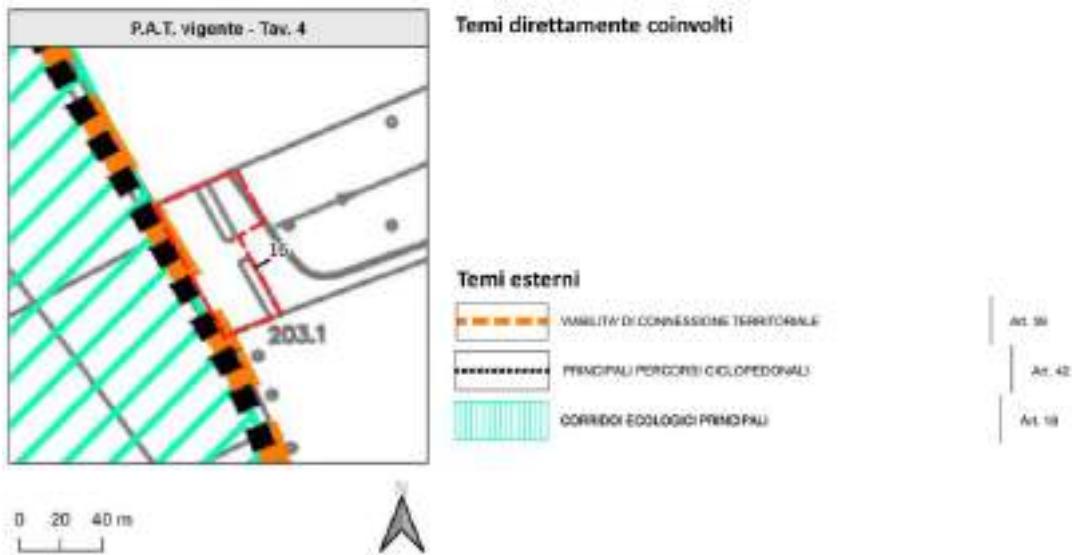
AREA ESONDANTE O A RISCHIO IDROICO

ART. 15.2

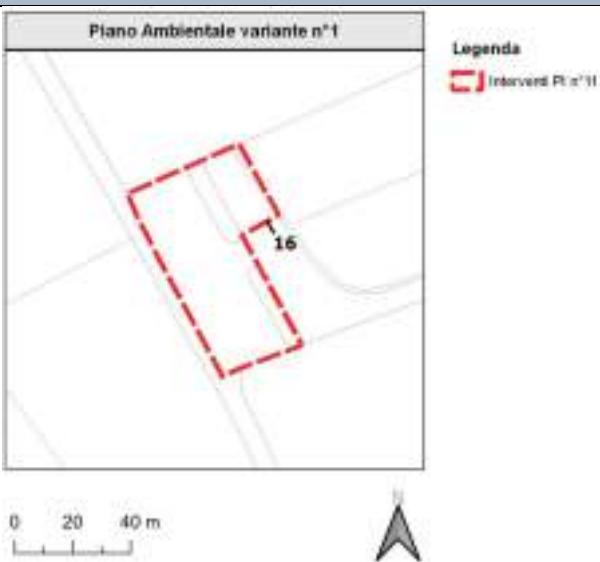
Temi esterni

AREA NON IDONEA

ART. 15.3



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Una piccola porzione dell'ambito, larga pochi metri risulta ricompresa in *Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI – “P2 aree a pericolo medio”* – Art. 7.5 NTA. La stessa superficie è anche *area non idonea* – Art. 15.3 NTA e risulta pertanto inedificabile. In sede di progettazione gli interventi edilizi dovranno pertanto rimanere esterni alla suddetta fascia con criticità idrogeologiche.

La restante parte dell'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione-* Art. 15.2 NTA pertanto dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica finalizzata a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Trattandosi di un'idoneità a condizione di tipo D - *Zona di esondazione della Piana del Torrente Tasso* – Art. 15.2.4 NTA, la relazione dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), eventuali sistemi e opere di mitigazione, atti ad evitare l'allagamento della parte intoccata o a preservarla da infiltrazioni.

Una parte più consistente dell'area risulta inoltre ricompreso all'interno di *aree esondabili o a ristagno idrico* - Art. 16.2 delle NTA del PAT. In queste aree, nelle zone a pericolosità P2 definite dal PAI e dal PRG, la realizzazione di vani interrati è vietata. I progetti dovranno essere accompagnati da una relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica che dovrà includere:

- i contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008);

- eventuali sistemi e opere di mitigazione, atti ad evitare l'allagamento della parte interrata o a preservarla da infiltrazioni;

In tali aree dovranno essere rispettate le norme previste all'Art. 14 *Tutela idraulica* e ottemperate le norme contenute Piani di Assetto Idrogeologico (PAI) e nel Piano regionale di Tutela delle Acque, considerando le condizioni maggiormente restrittive.

L'area non è interessata da alcun altro vincolo della Tavola 1 del PAT né da invarianti individuate nella Tavola 2 del PAT.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza delle aree di manovra asfaltate di un incrocio stradale e da un'area, sempre impermeabilizzata, adibita a deposito materiali. Nell'area è presente da anni un'attività commerciale di vendita di prodotti agricoli su suolo pubblico.

L'area è inserita secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Rete stradale secondaria con territori associati" e "Suoli rimaneggiati e artefatti". L'area è servita dall'acquedotto ma non dalla pubblica fognatura.

L'area non interessa elementi della Rete ecologica e risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane, in quanto si affaccia direttamente sulla strada SP9. L'area è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento l'area rimarrebbe caratterizzata dalla presenza di un incrocio asfaltato e dai relativi spazi di pertinenza, con presenza di un deposito e di una attività commerciale ambulante su suolo pubblico.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

La Scheda accordo Ap/p n.37 dell'Art. 76 NTO del PI, prevede inoltre di:

- vista la vicinanza con un'area a vincolo paesaggistico e la localizzazione dell'intervento in ambito prettamente agricolo, sarà necessaria la valutazione dell'inserimento paesaggistico dei futuri progetti.
- È necessario garantire un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, prevedendo di: mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di pavimentazioni e lo studio del colore; realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei...) dal punto di vista percettivo-visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni.
- Sarà necessario un approfondito studio idraulico che valuti l'impermeabilizzazione prevista e la regimazione delle acque, con particolare attenzione alle aree a parcheggio.
- l'area risulta corrispondente a un ambito esondabile o a ristagno idrico (Art. 16.2 del PAT) con la conseguente necessità di approfondimento della tematica idrogeologica in sede di progettazione.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando lo stato attuale dell'area, già completamente impermeabilizzata e caratterizzata da elementi di parziale degrado da riqualificare (deposito e attività commerciale su suolo pubblico), l'assenza di elementi di valore ecologico, la previsione di realizzazione di una porzione di verde pubblico con riqualificazione complessiva dell'area, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 16 (accordo pubblico-privato n°37) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

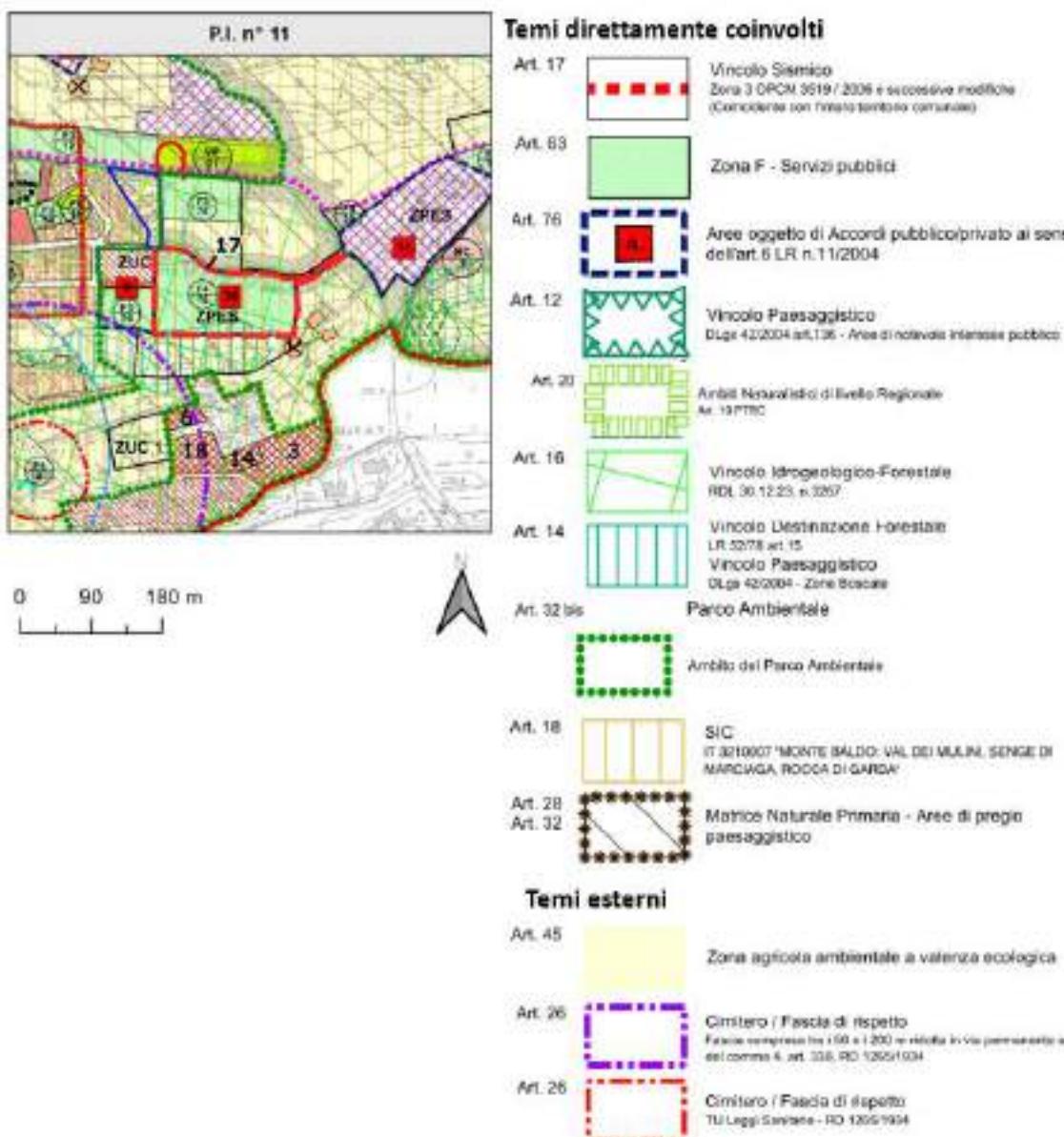
Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 17 (accordo p/p n. 36) prevede la cessione gratuita di aree al Comune per previsione di un'area a parcheggio a servizio del Parco di interesse locale (ZTO F4/75), in cambio dell'iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi di un credito turistico-ricettivo di 4'600 mc. L'area di atterraggio, all'interno dell'ATO A/2/1 di Marciaga, dovrà essere definita e attivata con successivo strumento urbanistico.

Modalità di intervento: Intervento diretto per parcheggio. Da definire con successivo PI per credito edilizio.

Parametri urbanistici

- Superficie area d'intervento: Corrispondente ambito d'intervento del PI per parcheggio + da definire area di atterraggio credito
- Credito edilizio: 4.600 mc a destinazione turistico alberghiera.



Si riporta la scheda di accordo come modificato dal PI n° 11 – Vd. Art. 76 NTO:

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 36 – MA.MA SNC / GIOVI SRL	
Zona F4/75 per futura area a parcheggio + credito edilizio	
Destinazioni d'uso	Parcheggio e destinazione turistico – ricettiva
Modalità d'intervento: Intervento diretto per parcheggio. Da definire con successivo PI per credito edilizio	
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI per parcheggio + da definire area di atterraggio credito
Credito edilizio	4.600 mc a destinazione turistico alberghiera
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004, da D.G.C. n. 189 del 04/12/2019, D.G.C. n. 60 del 21/04/2020 e D.G.C. n. 77 del 18/06/2021
PRESCRIZIONI	
<ul style="list-style-type: none"> - L'accordo prevede in sintesi la cessione gratuita al Comune di un'ampia area attualmente agricola da destinare a futuro parcheggio a servizio del Parco di interesse locale in cambio dell'iscrizione nel Registro dei Crediti Edili di una capacità edificatoria di 4.600 mc a destinazione turistico ricettiva; - L'area di atterraggio, all'interno dell'ATO A/2/1 di Marclaga, dovrà essere definita e attivata con successivo strumento urbanistico. - Sarà necessario l'inserimento paesaggistico del progetto del parcheggio prevedendo di: <ul style="list-style-type: none"> - mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e delle pavimentazioni che dovranno preferibilmente essere di tipo drenante; - realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei ...) dal punto di vista percettivo – visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni. 	
Al sensi dell'art. 79 delle NTO del PI si dovrà prevedere la messa a dimora di almeno 1 albero di specie autoctone ogni 2 posti auto.	
L'area ricade all'interno del Sito Natura 2000 IT3210007, dell'Area Nucleo della rete ecologica comunale e del Parco di interesse locale, entro la Zona di Promozione Economica e sociale (ZPES). Ai sensi dell'art. dell'art. 18 e 28 del PI e dell'art. 5.5 e art. 4.3.8 delle NT del Piano Ambientale, in sede di progettazione edilizia si dovrà: <ul style="list-style-type: none"> - garantire il mantenimento dell'originale permeabilità del terreno, pertanto i parcheggi dovranno essere inerbiti (es: prato armato con griglia portante in materiali ecocompatibili). - impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna; - ridurre al minimo il consumo di suolo, - prevedere l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e Ingegneria naturalistica e di materiali eco-compatibili; - predisporre un progetto del verde, coerente con le linee di indirizzo del Parco e che preveda l'esclusivo utilizzo di specie vegetali autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale. - realizzare, lungo il perimetro dell'area di intervento, fasce verdi con siepi ed alberature con funzione di filtro/mitigazione per le emissioni inquinanti e acustiche, di larghezza pari ad almeno 5 m. - prevedere, nel caso si dovesse determinare l'eliminazione di singoli esemplari arborei con diametro maggiore di 12.5 cm, la compensazione mediante ripiantumazione di specie autoctone o rimboschimento in misura 1:1. 	
In coerenza con l'Art. 6 delle NTA del PAT, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agro-nomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio	

di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario. Dato che la porzione meridionale dell' area risulta assoggettata a Vincolo paesaggistico D, Lgs n.42/2004 - zone boscate, in coerenza con quanto riportato nell' Art. 5.4 NTA del PAT, in tale area il progetto dovrà evitare scavi o movimenti di terra rilevanti. Il progetto dovrà contemplare opere di compensazione finalizzate alla ricostituzione delle aree boschive eventualmente eliminate in misura 1:2. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



0 70 140 m



Legenda

Interventi PI n°11

Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti

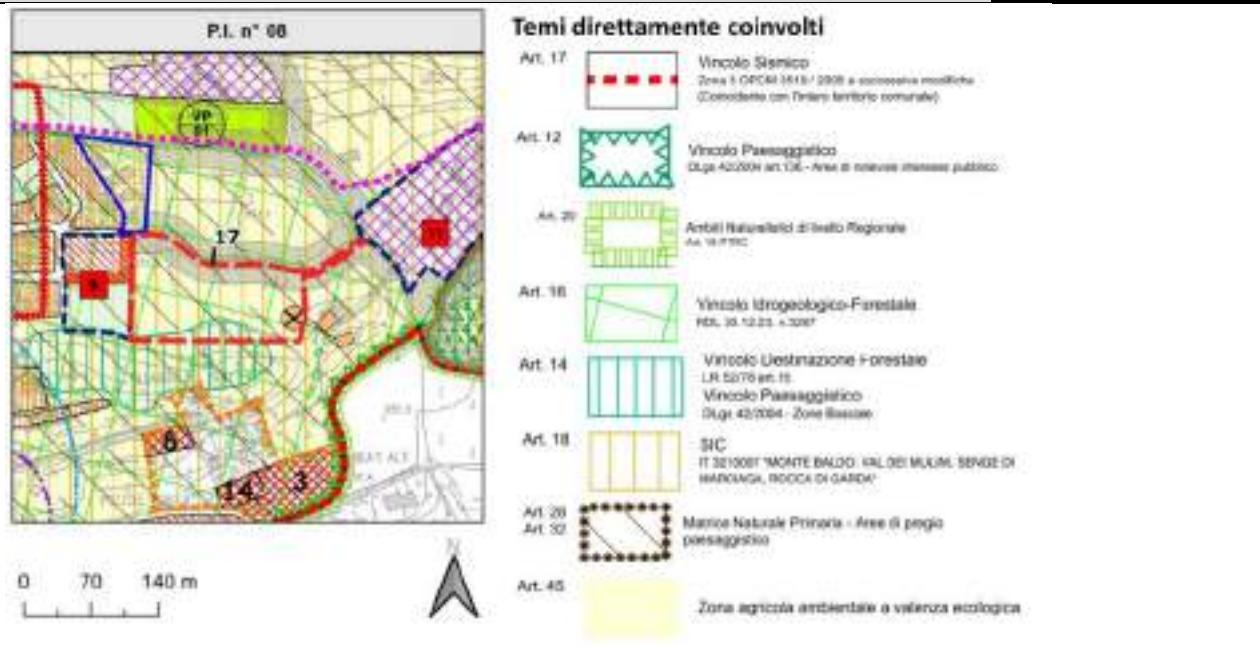
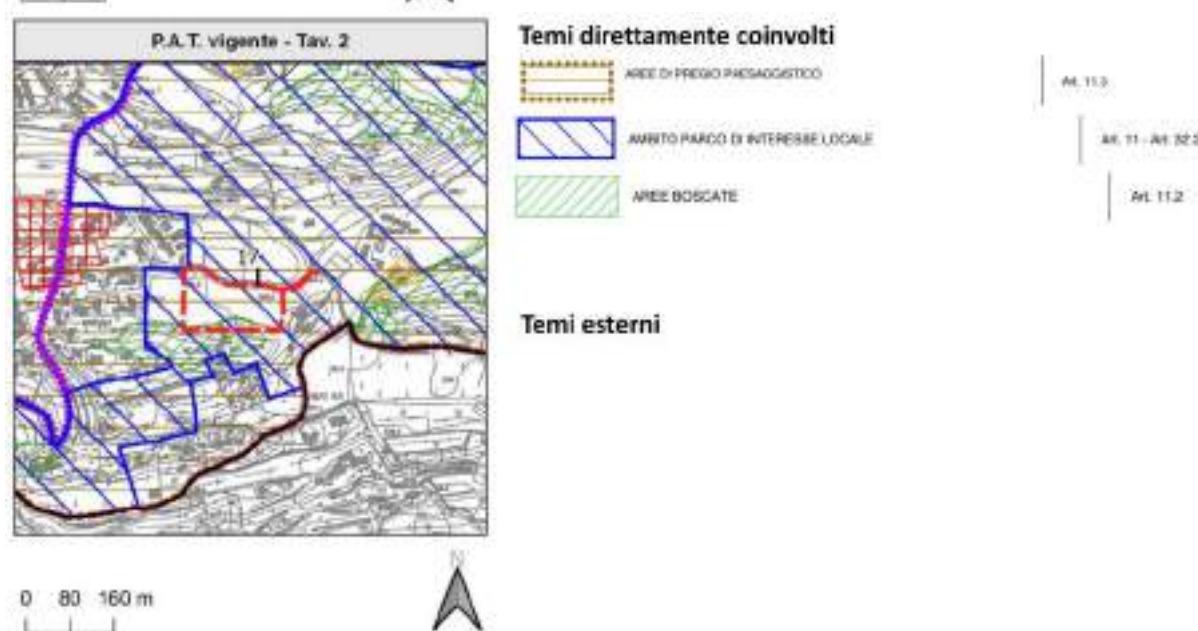
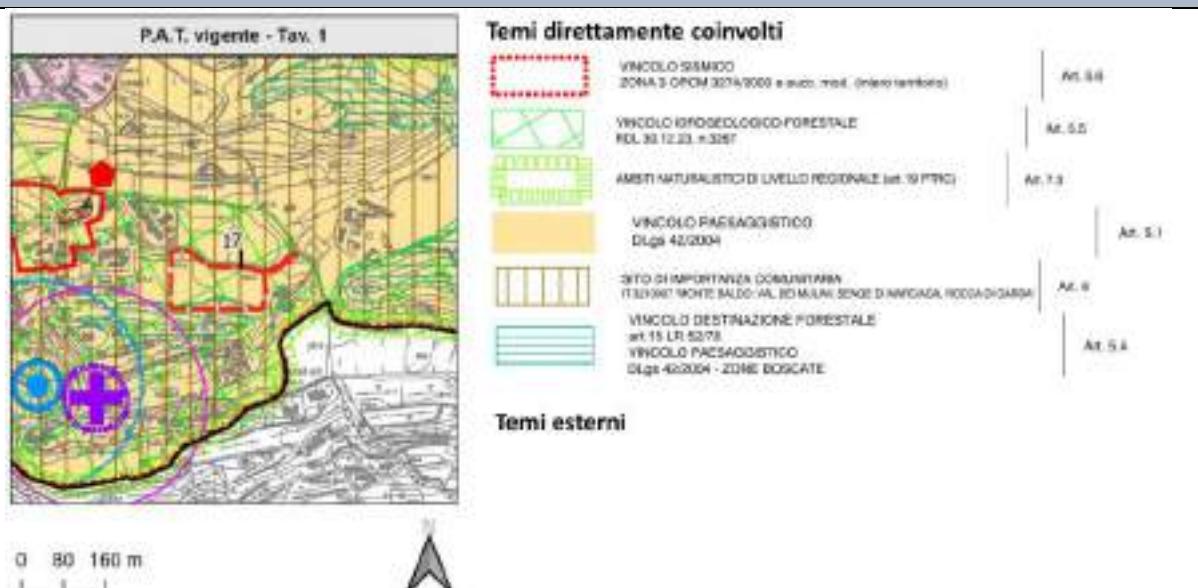
- Bosco di latifoglie
- Ossio-querceto a scatole
- Terreni arabili in aree non irrigate

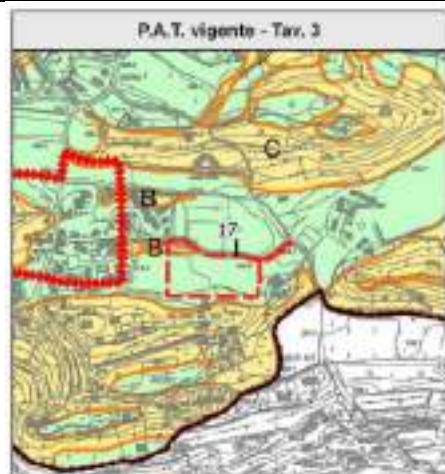
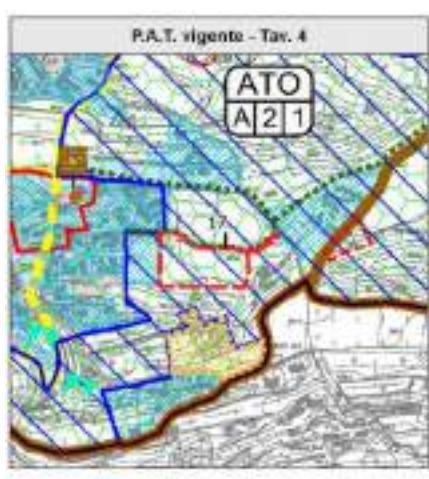
Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

- Bosco di latifoglie
- Cambi e spazi in costruzione e scavi
- Oliveti
- Ossio-querceto a scatole
- Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altre)
- Strutture residenziali isolate
- Superficie a copertura erbacea: graminacee non sottoposte a rotazione
- Terreni arabili in aree non irrigate
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)
- Vigneti

0 70 140 m



**Piano di Assetto del Territorio (PAT)**

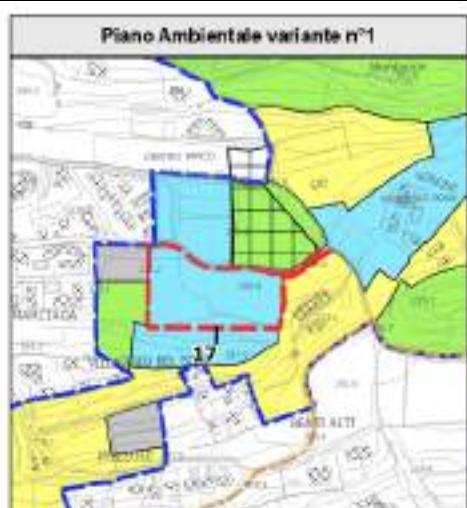
**Temi esterni****Temi direttamente coinvolti**

ARBITRO PARCO DI INTERESSE LOCALE art. 27 LR 4/2014

AREA NUCCIO (CORE AREA)

Temi esterni

PERCORSI CICLOPEDONALI DI PROGETTO

Piano Ambientale del Parco di interesse locale**Elementi visibili****Zonizzazione funzionale (Tav. 20)**

Zona di protezione agro-forestale (ZPAF)

Zona di promozione agricola (ZPA)

Zona di promozione economica e sociale (ZPES)

Zona di urbanizzazione controllata (ZUC)

Habitat Natura 2000 (Tav.17)

6610

0 90 180 m



L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'area è esterna agli *ambiti di urbanizzazione consolidata* – Art. 28 NTA.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale*- Art. 5.5 NTA, gli interventi all'interno della zona F saranno realizzati in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito ricade per la quasi totalità parte in *Area geologicamente idonea*. Per la porzione ricadente in *area idonea a condizione* - Art. 15.2 NTA, dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica finalizzata a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Trattandosi di un'*idoneità a condizione per scoscendimento*- Art. 15.2.2 NTA, la relazione dovrà inoltre includere specifiche valutazioni sull'elemento di criticità dell'area.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico*- Art 11.3 NTA, l'area a parcheggio dovrà essere progettata in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

Ricadendo inoltre all'interno di *Ambiti naturalistici di livello regionale* (art.19 PTRC) -Art. 7.3 NTA, le opere dovranno essere realizzate in modo tale da garantire il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali. L'intervento sarà pertanto realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

L'area ricade all'interno del perimetro del *Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"* (Art. 6 delle NTA) e all'interno di un'*Area Nucleo (Core area)* (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni urbanistiche all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

L'area ricade entro *l'Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale* – Art. 32.2 delle NTA e deve pertanto conformarsi alle disposizioni del Piano ambientale vigente (si veda di seguito).

Una piccola porzione nella parte sud dell'area risulta assoggettata a *Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004*

- *zone boscate*, pertanto, in coerenza con quanto riportato nell' Art. 5.4 NTA, il progetto dovrà prevedere idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali. Il progetto dovrà verificare l'eventuale necessità di opere di compensazione di carattere forestale ai sensi della LTR 52/78. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.

L'ambito di intervento ricade entro la *Zona di Promozione Economia e Sociale (ZPES)* – Art. 4.2.5 NT. Nelle ZPES sono consentite attività di sviluppo economico e sociale compatibili con le finalità istitutive del parco e finalizzate al miglioramento della vita socio-culturale delle collettività locali e al miglior godimento del parco da parte dei visitatori. In particolare è consentita la realizzazione di parcheggi scambiatori per incentivare l'accesso al cuore del Parco con modalità di spostamento sostenibili.

La posizione strategica rispetto alla porta di ingresso principale del Parco e al vicino “Parco dello Sport”, con il suo bicirill, fa sì che l'area sia già ora oggetto di utilizzazioni da parte di visitatori e fruitori del Parco. In adiacenza a quest'area il Piano Ambientale vigente prevede la realizzazione della zona di accoglienza e centro per la gestione del Parco e la ricerca (Azione 7), anche in ragione della vicinanza ad un habitat 6510 esistente e all'area in cui il Piano Ambientale prevede la creazione ex-novo di habitat di interesse comunitario (Azione 1). In mancanza di altre aree pianeggianti la vasta area a seminativo può essere utilizzata per ospitare eventi quali la festa del Parco, mercatini di prodotti tipici, concerti o altre manifestazioni per la promozione del territorio, oltre che come punto di aggregazione per le scolaresche e gruppi. L'area risulta poi punto di partenza ottimale per il “sentiero del Ponte”, che dalla porta di accesso raggiunge il ponte sospeso nella Val dei Mulini (Azione 17).

L'intervento è pertanto coerente con le finalità della ZPES e con gli usi e le attività consentite dall'art. 4.2.5 delle NT. L'ambito non interessa direttamente superfici classificate come Habitat Natura 2000.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di una vasta area a seminativo delimitata a nord da siepi e macchie arbustive per lo più di specie alloctone quali *Ailanthus altissima* e *Robinia pseudoacacia* e, nella porzione meridionale, interessata da una piccola porzione di zona boscata a querceto con roverella, con presenza di orniello e carpino bianco di recente formazione. L'area è collegata a Via della Valletta, verso est, da una piccola capezzagna.

L'ambito è inserita secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a “*Terreni arabili in aree non irrigue*” con una porzione di “*Bosco di latifoglie*”.

L'area ricade in *Zona agricola Ambientale a valenza ecologica* - Art. 45 NTO, all'interno di un'Area Nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 IT3210007 e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane.

Gran parte dell'area è idonea dal punto di vista geologico, mentre una minima porzione risulta idonea a condizione. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento l'area rimane utilizzata quale superficie coltivata a prato.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI. In particolare, ai sensi dell'art. 79 delle NTO del PI si dovrà prevedere la messa a dimora di almeno 1 albero di specie autoctone ogni 2 posti auto.

L'area ricade all'interno del Sito Natura 2000 IT3210007, dell'Area Nucleo della rete ecologica comunale e del Parco di interesse locale, entro la Zona di Promozione Economica e sociale (ZPES). Ai sensi dell'art. 18 e 28 del PI e dell'art.5.5 e art. 4.3.8 delle NT del Piano Ambientale, in sede di progettazione edilizia si dovrà:

- garantire il mantenimento dell'originale permeabilità del terreno, pertanto i parcheggi dovranno essere inerbiti (es. prato armato con griglia portante in materiali ecocompatibili).
- impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- ridurre al minimo il consumo di suolo,
- prevedere l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e ingegneria naturalistica e di materiali eco-compatibili;
- predisporre un progetto del verde, coerente con le linee di indirizzo del Parco e che preveda l'esclusivo utilizzo di specie vegetali autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale.
- realizzare, lungo il perimetro dell'area di intervento, fasce verdi con siepi ed alberature con funzione di filtro/mitigazione per le emissioni inquinanti e acustiche, di larghezza pari ad almeno 5 m.
- prevedere, nel caso si dovesse determinare l'eliminazione di singoli esemplari arborei con diametro maggiore di 12.5 cm, la compensazione mediante ripiantumazione di specie autoctone o rimboschimento in misura 1:1.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA del PAT, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione

agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario. Dato che la porzione meridionale dell'area risulta assoggettata a *Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004 - zone boscate*, in coerenza con quanto riportato nell' Art. 5.4 NTA del PAT, in tale area il progetto dovrà evitare scavi o movimenti di terra rilevanti. Il progetto dovrà contemplare opere di compensazione finalizzate alla ricostituzione delle aree boschive eventualmente eliminate in misura 1:2.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' *Art. 14 - Tutela idraulica* delle NTA del PAT e *Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

La Scheda accordo Ap/p n.36 dell'Art. 76 NTO del PI, prevede inoltre di garantire un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, prevedendo di:

- mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e delle pavimentazioni che dovranno preferibilmente essere di tipo drenante;
- realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei ...) dal punto di vista percettivo – visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni.

Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedano scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando la destinazione futura a parcheggio scambiatore per la fruizione sostenibile del Parco di interesse locale, le numerose misure di mitigazione/compensazione previste (in riferimento alla presenza del vincolo forestale, del vincolo paesaggistico, del Sito Natura 2000, dell'area nucleo della rete ecologica e del Parco) si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale e delle misure di mitigazione previste e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si valuta che l'intervento n. 17 (accordo p/p n. 36) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

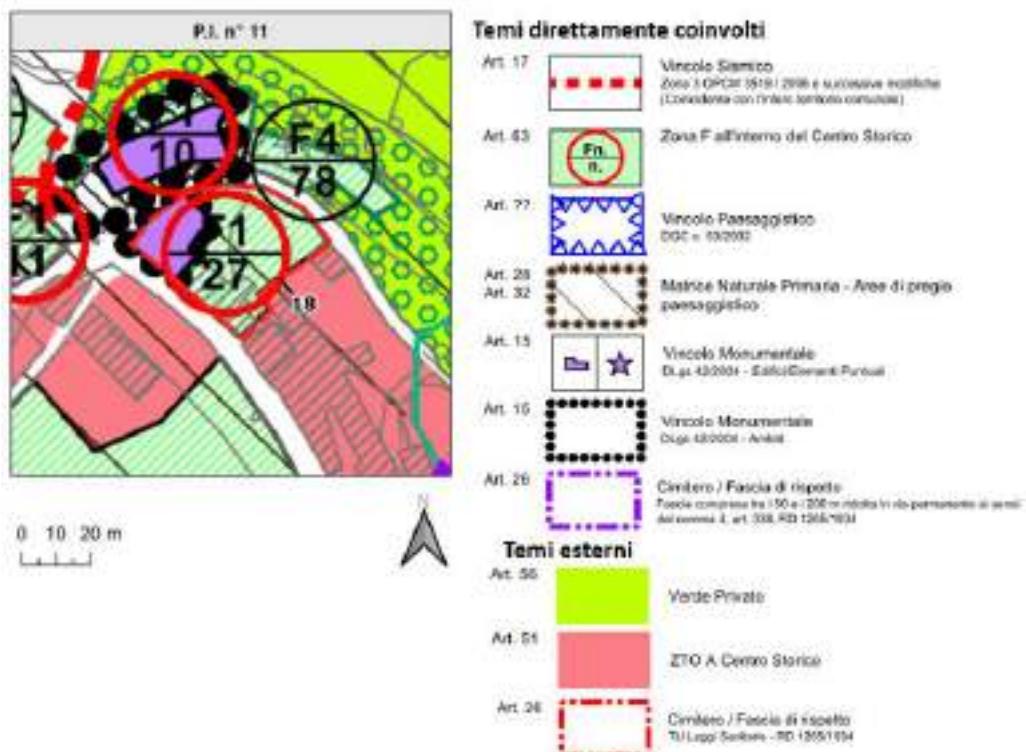
Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 18 prevede il cambio di destinazione d'uso di un edificio in centro storico da convento a residenza per anziani, con apposita convenzione con il Comune. Si prevede conseguentemente una modifica di zonizzazione da ZTO A a F1/27.

Con provvedimento del 07/04/2017 il Ministero dei Beni Culturali ha stabilito che la porzione settentrionale dell'edificio esistente presenta l'interesse culturale di cui al combinato disposto degli art. 10 comma 1 e 12 del Dlgs 42/2004. Pertanto, il PI 11 prevede che l'edificio venga indicato nella cartografia del PI come soggetto a vincolo monumentale (Intervento UT11, escluso dalla VAVAS). L'intervento edilizio sull'immobile dovrà tenere conto delle prescrizioni di cui all'art. 15 delle NTO.



PI VIGENTE – STATO DI FATTO



PI VARIATO – STATO DI PROGETTO

Si riporta la Norma di PI relativa all'area in esame:

F1/27

La zona F1/27 e il complesso edilizio ivi esistente sono destinati alla realizzazione di residenze per anziani e/o a ostello per giovani, il tutto disciplinato con apposita convenzione con il Comune di Costermano sul Garda.

L'intervento edilizio dovrà tenere conto che parte del complesso edilizio è soggetto a vincolo monumentale Dlgs 42/2004, e sarà pertanto necessario acquisire il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

Nel solo caso di destinazione a residenza per anziani potrà essere realizzata una vasca riabilitativa, compatibilmente con il vincolo di cui al precedente comma.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



0 15 30 m

**Legenda**

- Interventi PI n°11
- Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti**
- Luoghi di culto (non cimiteri)
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)

0 15 30 m



0 15 30 m

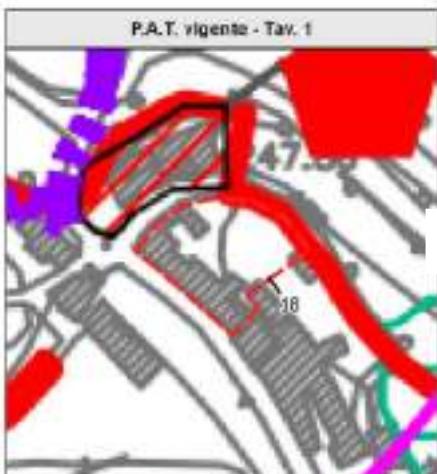
**Temi direttamente coinvolti**

- | | |
|--|---|
| Art. 17
Art. 29
Art. 32
Art. 51 |
Vincolo Sismico
Zone I CPMR 358 / 2006 e successiva modifica
(Corrisponde con l'area senza vincolo sismico) |
| | Misure Naturali Primarie - Arene di pregio paesaggistico |
| | ZTO A Centro Storico |

Temi esterni

- | | |
|---|---|
| Art. 34
Art. 39
Art. 15
Art. 56
Art. 18 |
Fosfo di mitigazione ambientale e/o di compensazione ambientale |
| | Vincolo Monumentale
G.L.P. 403004 - Edifici/Elementi Pubblici |
| | Verde Privato |
| | Vincolo Monumentale
G.L.P. 403004 - Area |

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

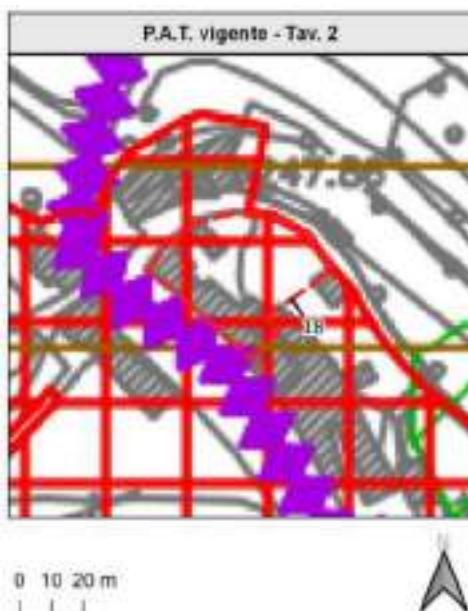


Temi direttamente coinvolti

- VINCOLO BBNMCO
ZONA 3 DPCM 22/4/2000 a voci. mod. (intero territorio)
Art. 5.6
- CENTRI STORICI PI regolati
Art. 7.4
- CIMITERI/PIASCE DI RISPETTO - 300 m
TU legg. sentire - RD 12/05/1984
Art. 8.5

Temi esterni

- CIMITERI/PIASCE DI RISPETTO
TU legg. sentire - RD 12/05/1984
Art. 8.5
- VINCOLO MONUMENTALE
DLgs 40/2004 - ambi
Art. 9.9

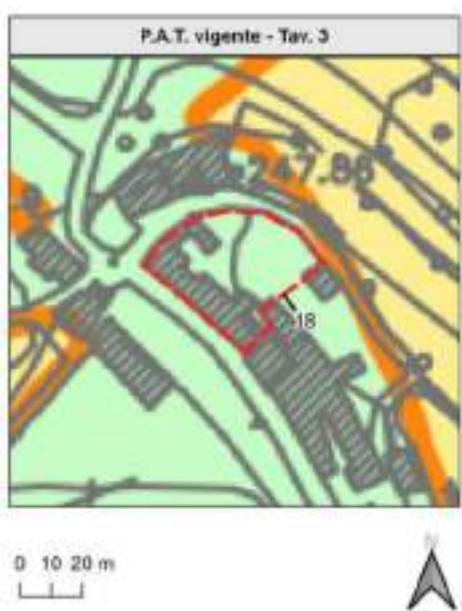


Temi direttamente coinvolti

- AREE DI PRECIO PAESAGGISTICO
Art. 11.3
- CENTRI STORICI
Art. 24.1

Temi esterni

- STRADA DEL BARDOLINO DOC
Art. 12.4

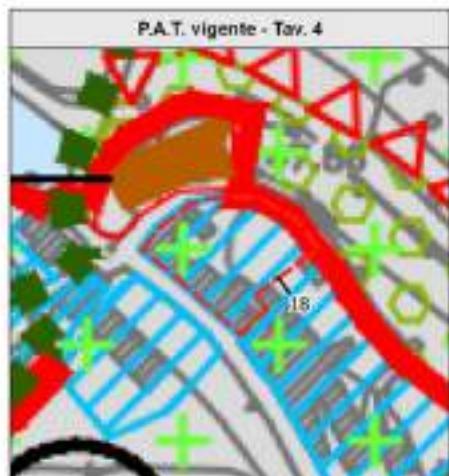


Temi direttamente coinvolti

- AREA DONNA

Temi esterni

- ECOSCENDIMENTO

**Temi direttamente coinvolti**

	AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)	Art. 18
	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	Art. 28
	CENTRO STORICO	Art. 24.1
	BARRIERE INFRASTRUTTURALI	Art. 19

Temi esterni

	EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE E TESTIMONIALE	Art. 26
--	--	---------

0 10 20 m

**Piano Ambientale del Parco di interesse locale****Legenda**

Interventi PI n°11

0 15 30 m



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Il complesso edilizio in oggetto ricade in area geologicamente *idonea* a fini edificatori - Art. 15.1 NTA.

L'area risulta interna alle *Aree di Urbanizzazione Consolidata* - Art. 28 delle NTA all'interno del *centro storico* – art. 24.1 NTA. Tutti gli interventi sull'edificato esistente sono pertanto soggetti al rispetto di quanto previsto dalle norme del PAT, in funzione del grado di protezione degli edifici interessati.

L'ambito ricade all'interno di un'*Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone)* - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. È prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico* - Art 11.3 NTA, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto, che si trova all'interno del *centro storico* di Costermano, è caratterizzata dalla presenza di un edificio e dal relativo giardino privato. L'area è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "*Luoghi di culto (non cimiteri)*" e in minima parte "*Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale*".

Una parte dell'edificio oggetto di intervento è soggetto a *Vincolo Monumentale – Art. 15 NT* del PI.

L'area è già connessa alle reti dei servizi esistenti (fognatura, acquedotto, gas).

L'area ricade all'interno di un'*Area di Connessione naturalistica (Buffer Zone)* della Rete ecologica. Considerando la collocazione all'interno del centro urbano di Costermano, tra la SP 8 e la SP 9, l'area risulta influenzata da livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) più elevati rispetto ad altre aree periferiche del territorio. L'area è idonea dal punto di vista geologico.

L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane centro storico e la destinazione d'uso dell'edificio rimane quella attuale di convento.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento non prevede nuovi volumi edili.

I progetti delle opere ricadenti in vincolo monumentale sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del DLgs 42/2004.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento prevede il semplice cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente all'interno del centro storico e che per una parte di esso viene riconosciuto il valore culturale e sancito il vincolo monumentale, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 18 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 19 (parte del nuovo accordo p/p n. 39) prevede in sintesi la cessione al Comune di terreni che vengono identificati come ZTO F8/1, per la fruizione del territorio aperto e attività ricettive all'aperto di proprietà pubblica, a servizio del Parco di interesse locale e per l'ampliamento dell'offerta turistica e culturale.



Si riporta estratto dell'accordo in rif. all'art. 76 delle NTO:

**ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 39 – FERRI GILBERTO, GIANFRANCO,
SANDRINO**
Cessione al Comune di terreni e fabbricati in Valle dei Mulini + crediti edilizi

Destinazioni d'uso	Zona a servizi F8/1 per la fruizione del territorio aperto e campeggio pubblico a servizio del parco di interesse locale per l'ampliamento dell'offerta turistica + zone a servizi F3/79 e F3/80 destinate rispettivamente alla realizzazione di spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e sportivi ed alla realizzazione di percorsi escursionistici e didattici. Credito edilizio a destinazione residenziale e turistico ricettiva da definire con successivo PI.
Modalità d'intervento: Intervento diretto per immobili pubblici. Da definire per credito edilizio	
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI. Da definire aree di atterraggio credito edilizio
Credito edilizio	2.950 mc residenziale, 2.500 mc turistico
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004, da DGC n. 189 del 04/12/2019, DGC n. 60 del 21/04/2020 e da DGC n. 77 del 18/06/2021

PRESCRIZIONI

L'accordo prevede in sintesi la cessione gratuita al Comune di terreni per circa 27.000 mq e di fabbricati vari in località Mulinetto (Val dei Mulini) per un totale di circa 1.700 mq a fronte della concessione di crediti edilizi da utilizzare nell'intero territorio comunale (anche in altri ATO) per un totale di 5.450 mc, 2.500 mc dei quali a destinazione turistico ricettiva e 2.950 mc a destinazione residenziale.

Le aree di atterraggio dei sopraindicati crediti dovranno essere definite e attivate con successivo strumento urbanistico.

Le aree e gli edifici di proprietà pubblica potranno essere destinate ad usi diversi, pur finalizzati all'ampliamento dell'offerta di spazi per la fruizione turistica e del tempo libero quali ad esempio punti di ristoro ed altre attrezzature di supporto, campeggio pubblico, percorsi e spazi naturalistici, ecc.

Particolare attenzione dovrà essere posta in sede di progettazione di dettaglio degli interventi ai numerosi vincoli e fragilità di carattere ambientale che caratterizzano l'intero ambito.

Si rimanda alle prescrizioni ambientali specifiche stabilite per le ZTO F8/1, F3/79 e F3/80 al precedente art. 63 delle presenti norme.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8


0 80 160 m





Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

- Formazione antropogena di confine
- Oliveti
- Ottole-querceto a scotano
- Rete stradale secondaria con terreni associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altri)
- Strutture residenziali isolate
- Superficie a copertura erbacea: graminaceo non soggetto a rotazione
- Terreni arabili in aree non irrigate
- Tessuto urbano discontinuo medio: principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)
- Vigneti

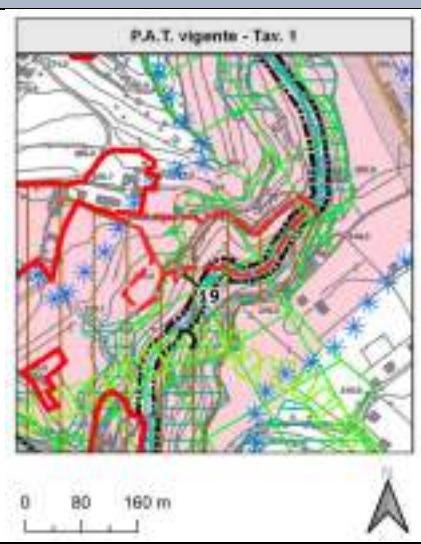
Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vincolo Storico
Zona 3-CPCM 31/9/2006 e successive modifiche
(Consistente con l'intero territorio coinvolto)
- Art. 28 Motivo Naturale Primario - Area di prego
paesaggistica
- Art. 16 Vincolo Idrogeologico-Paesaggistico
RDL 30.12.24. n.3887
- Art. 18 RDL
n. 323/2002 MEDIANI BALZIO - VAL D'IMMOLINE - MARENGA -
MARZAGA - ROCCA DI GARDON
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
DGR n. 100/2015 - MURKIA, 01/03/19 - Q.U. n. 2002016
- Art. 13 Vincolo Paesaggistico
DGL n. 402/2014 et. 147 - Com. Incisa
- Art. 22 Cons. idrocarb.
Zone di tutela art.41 L.R. 11/2004
- Art. 22 Idrografia
Senni idraulici RD-306/1004 e RD-523/1004
- Art. 14 Vincolo Destinazione Forestale
L.R. 20/11 art. 15
Vincolo Paesaggistico
DGL n. 42/2004 - Zona Boscosa
- Art. 76 Aree oggetto di Accordi pubblico/privato ai sensi
dell'art.6 L.R. n.11/2004

Temi esterni

- Art. 27 Parco Naturalistico di Vivaldo-Rigolosa
Art. 16/FIRE

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

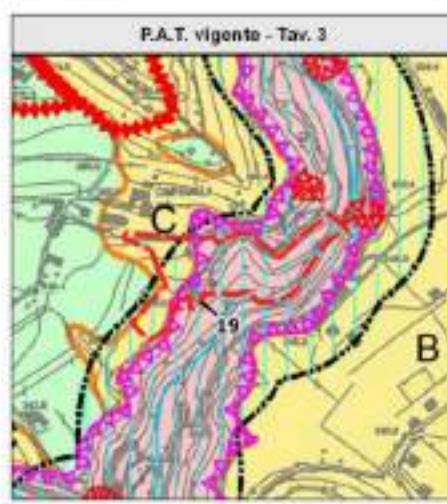
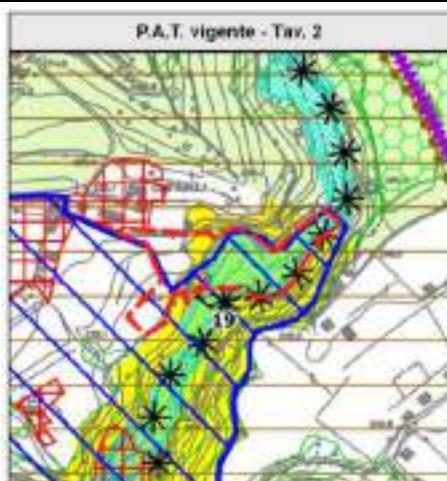


Temi direttamente coinvolti

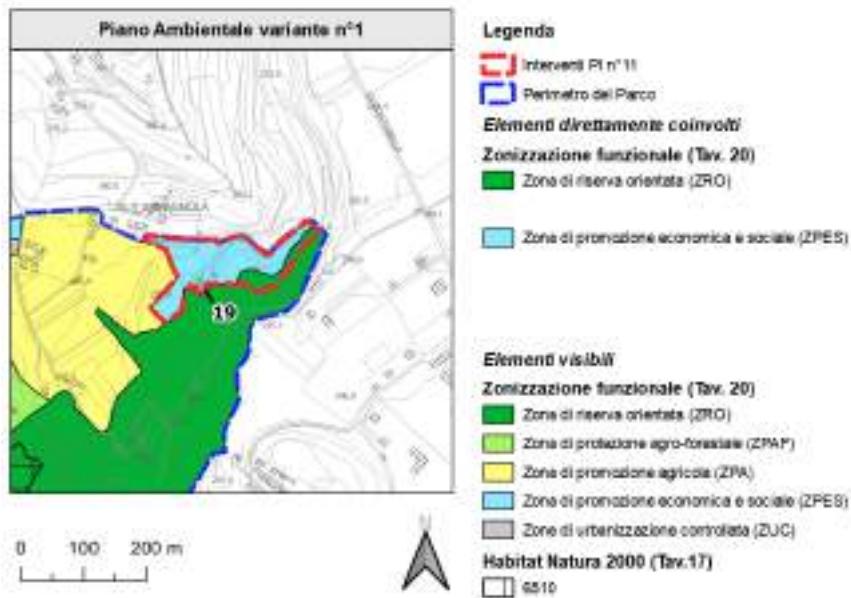
- VINCOLO STORICO
ZONA 3 CPCM 02/4/2006 e succ. mod. (intero territorio) Art. 6.8
- SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA
n. 323/2002 MEDIANI BALZIO - VAL D'IMMOLINE - MARENGA -
MARZAGA - ROCCA DI GARDON Art. 8
- PROPOSTA DI ISTITUZIONE VINCITO PAESAGGISTICO
art. 126 DGL n. 402/2014 Art. 9.1
- PROTEZIONE DI MIGRAZIONE n. 48/2013 - dal 08/06/2004 Art. 9.2
- VINCITO PAESAGGISTICO
DGL n. 42/2004 - CORGI D'INCISA Art. 9.2
- VINCITO IDROGEOLICO-FORESTALE
RDL 30.12.24. n.3887 Art. 9.3
- IDROGRAFIA
SERRITI ORNALCA/RE 388/1004-6/RD 523/1004 Art. 9.3.1

Temi esterni

- CENTRI STORICI (PI-vigenti)
VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE
art. 15 L.R. 52/98
VINCITO PAESAGGISTICO
DGL n. 42/2004 - ZONE BOSCATE Art. 9.4



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'area è esterna agli *ambiti di urbanizzazione consolidata* del PAT.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale- Art. 5.5 NTA*, ogni eventuale progetto sarà realizzato in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'area ricade in gran parte in area geologicamente *non idonea* e soggetta a fenomeni erosivi ed è inoltre interessata quasi totalmente dalla *fascia di tutela idraulica* definita ai sensi dell'art. 41 L.R. 11/2004. Nelle suddette aree sono vietate nuove edificazioni.

Restano consentiti gli interventi sugli edifici esistenti ammessi dagli art. 8.1 e 15.3 delle NTA del PAT.

La relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica, per gli interventi sopra descritti, dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), gli interventi di progettazione correlati da un'indagine geologico-geotecnica che affronti in maniera approfondita ogni elemento di fragilità evidenziato nella Carta. Tale indagine dovrà indicare le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area. Trattandosi di un'area soggetta ad erosione – Art. 16.3 NTA, la relazione geologica geotecnica ed idrogeologica dovrà includere i contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 11/03/1988 e smi). In coerenza con l'Art 16.3 delle NTA, non saranno realizzati interventi di scavo o abbassamento del fondovalle, che potrebbero compromettere la stabilità degli argini. Si dovranno inoltre indicare quali opere antierosione sono maggiormente efficaci in relazione alla tipologia di intervento da attuare.

Per la piccola porzione ricadente in area a compatibilità geologica *idonea a condizione*, trattandosi di idoneità di tipo C - *pendenza (Zone ad acclività tra il 20 e il 33%- Art. 15.2.1)*, la relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto (inserimento di edifici o dei manufatti di progetto), nonché le eventuali soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area. È inoltre necessario verificare sia le condizioni geologiche geotecniche dei depositi sciolti (depositi morenici) ed effettuare la parametrizzazione del substrato roccioso attraverso la realizzazione di indagini geognostiche e verifiche geomeccaniche.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA, qualsiasi ampliamento delle strutture esistenti dovrà essere progettato in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

L'area ricade all'interno del perimetro del Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda" (Art. 6 delle NTA) e all'interno di un'Area Nucleo (Core area) (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni urbanistiche all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;

- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

L'area ricade entro *l'Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale* – Art. 32.2 delle NTA e deve pertanto conformarsi alle disposizioni del Piano ambientale vigente (si veda di seguito).

L'area interessa gli ambiti della Tavola 2 del PAT *Val dei Molini* – Art. 9 NTA e *Ambito fluviale del Tesina* – art. 12.1 NTA. All'interno del primo ambito possono essere esclusivamente realizzati interventi che rispettino la morfologia preesistente tali da non alterare lo stato dei luoghi. All'interno del secondo ambito:

- qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare ulteriori strutture, queste dovranno essere preferibilmente localizzate nelle aree marginali, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzi impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.
- dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti.
- gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.

L'ambito di intervento ricade per la quasi totalità entro la *Zona di Promozione Economia e Sociale (ZPES)* – Art. 4.2.5 NT. Nelle ZPES sono consentite attività di sviluppo economico e sociale compatibili con le finalità istitutive del parco e finalizzate al miglioramento della vita socio-culturale delle collettività locali e al miglior godimento del parco da parte dei visitatori. L'individuazione di una Zona F8 per la fruizione del territorio aperto e attività dedicate alla valorizzazione del territorio è pertanto coerente con le finalità della ZPES e con gli usi e le attività consentite dall'art. 4.2.5 delle NT. Nell'area sono presenti peraltro manufatti di edilizia storica rurale da valorizzare (corte storica con ex mulino) ed un lavatoio con sorgente di acqua continua, di rilevanza naturalistica, che si intende valorizzare attraverso la creazione di un museo dell'edilizia tradizionale. Il Piano Ambientale prevede che le eventuali strutture di tipo turistico ricettivo dovranno ricadere nelle tipologie delle strutture ricettive all'aperto, strutture ricettive complementari o strutture ricettive in ambienti naturali, di cui rispettivamente all'art. 26, 27 e 27ter della LR 14 giugno 2013 n. 11.

Nella piccola porzione ricadente in *Zona di Riserva Orientata (ZRO)* – Art. 4.2.1 NT sono esclusi interventi di nuova edificazione nonché tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi conservativi previsti dal Piano Ambientale.

L'ambito non interessa direttamente superfici classificate come Habitat Natura 2000 né confina con le stesse.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di e prati da sfalcio con essenze arbustive pioniere. All'interno dell'area è presente anche un nucleo edificato storico, con un antico lavatoio in pietra, oltre alla relativa sentieristica di accesso. L'area non presenta caratteri di area boscata ma l'uso del suolo è riconducibile ad attività agricole connesse alla presenza del nucleo storico.

L'area è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione" e "Ostrio querceto a scotano", mentre una parte è classificata come "strutture residenziali isolate".

L'area ricade all'interno di un'Area nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 e l'ambito del Parco di interesse locale e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane.

L'area si colloca in vicinanza alle reti dei servizi esistenti (acqua, fognatura, gas), che raggiungono il margine occidentale dell'area in corrispondenza degli edifici di loc. Campagnola. L'area è in gran parte non idonea e in parte idonea a condizione dal punto di vista geologico.

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane agricola con presenza di frutteti alternati a vegetazione arboreo-arbustiva e prati da sfalcio, con fabbricati in stato di abbandono.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

Gli eventuali interventi di riqualificazione edilizia, limitati dalle penalità edificatorie presenti nell'area, dovranno adottare le misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 86 Edilizia ecosostenibile, Art. 91 Risparmio risorsa idrica, Art. 92 Riduzione del consumo di acqua potabile, Art. 93 Utilizzo acque meteoriche, Art. 94 Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa delle NTO del PI.

L'area ricade all'interno del Sito Natura 2000 IT3210007, dell'Area nucleo della rete ecologica e del Parco di interesse locale, entro la Zona di Promozione Economica e sociale (ZPES) e Zona di Riserva Orientata (ZRO).

All'interno della ZRO valgono i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 4.2.1 e all'art. 5.1 delle NT del Piano Ambientale, in particolare:

- all'interno della ZRO è vietata l'edificazione. Sono consentiti soltanto percorsi escursionistici con eventuali postazioni didattiche, da realizzarsi tuttavia mediante l'impiego prevalente di materiali naturali e con adeguate mascherature per l'inserimento ambientale

- qualsiasi sentiero o percorso didattico dovrà essere realizzato con pavimentazione in terra battuta e/o con l'impiego di materiali "spezzati"

All'interno della ZPES ai sensi dell'art. dell'art. 18 del PI e dell'art.5.5 delle NT del Piano Ambientale, in sede di progettazione edilizia si dovrà:

- impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;

- prevedere l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e ingegneria naturalistica e di materiali eco-compatibili;

- prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura;

- predisporre un progetto del verde, coerente con le linee di indirizzo del Parco e che preveda l'esclusivo utilizzo di specie vegetali autoctone e eco-logicamente coerenti con la flora locale.

- realizzare, lungo il perimetro dell'area di intervento, fasce verdi con siepi ed alberature con funzione di filtro/mitigazione per le emissioni inquinanti e acustiche, di larghezza pari ad almeno 5 m.

- prevedere, nel caso si dovesse determinare l'eliminazione di singoli esemplari arborei con diametro maggiore di 12.5 cm, la compensazione mediante ripiantumazione di specie autoctone o rimboschimento in misura 1:1.

Ai sensi dell'art. 4.3.6 delle NT del Piano Ambientale, all'interno della ZPES le nuove strutture di tipo turistico ricettivo potranno ricadere nelle tipologie delle "strutture ricettive all'aperto", "strutture ricettive complementari" o "strutture ricettive in ambienti naturali", di cui rispettivamente all'art. all'art. 26, 27 e 27ter della LR 14 giugno 2013 n. 11.

Ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PAT e art. 18 delle norme del PI dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rap-presentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento prevede la definizione di una nuova zona a servizi, di proprietà pubblica e funzionale alla fruizione del Parco, che l'area è soggetta a numerosi vincoli di tipo idrogeologico ed

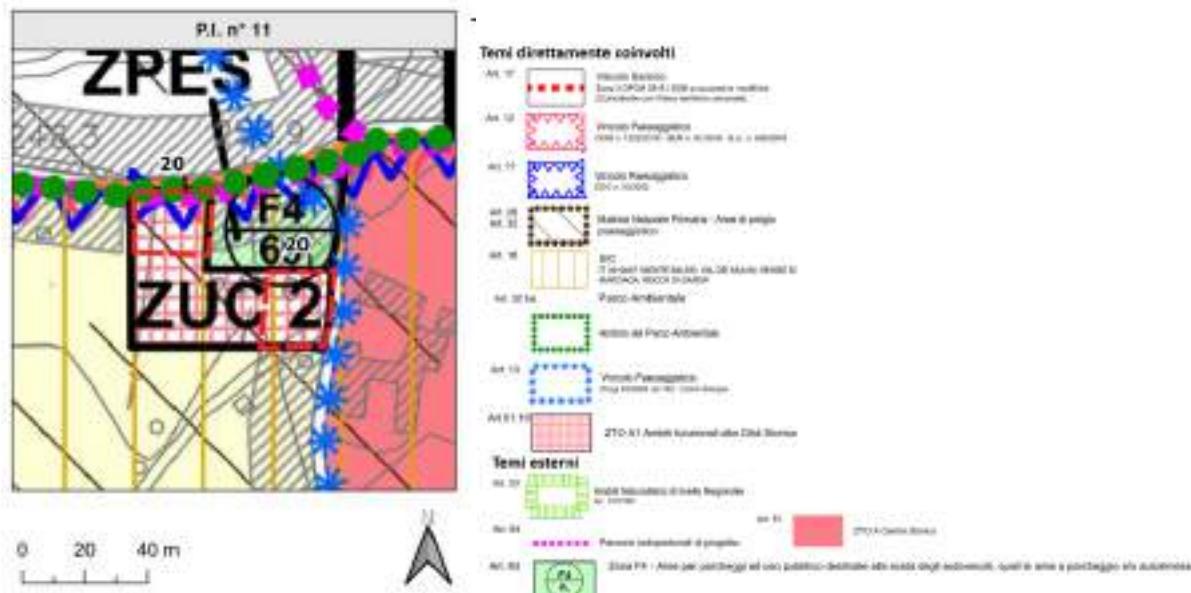
ambientale che ne impediscono l'edificazione e la trasformabilità, limitando gli interventi ad azioni di riqualificazione dell'esistente, tenuto conto delle numerose misure di attenzione ambientale derivanti dal PAT, dal PI e dal Piano ambientale, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

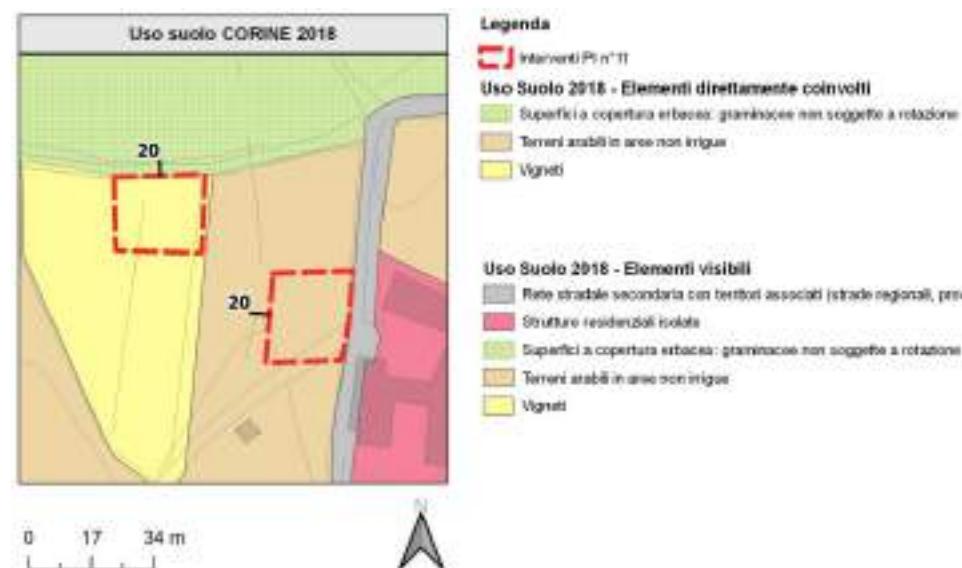
Nel complesso, tenuto conto delle limitazioni imposte dall'assetto idrogeologico, delle misure di attenzione ambientale, delle misure di mitigazione previste e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si valuta che l'intervento n. 19 (parte dell'accordo p/p n. 39) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

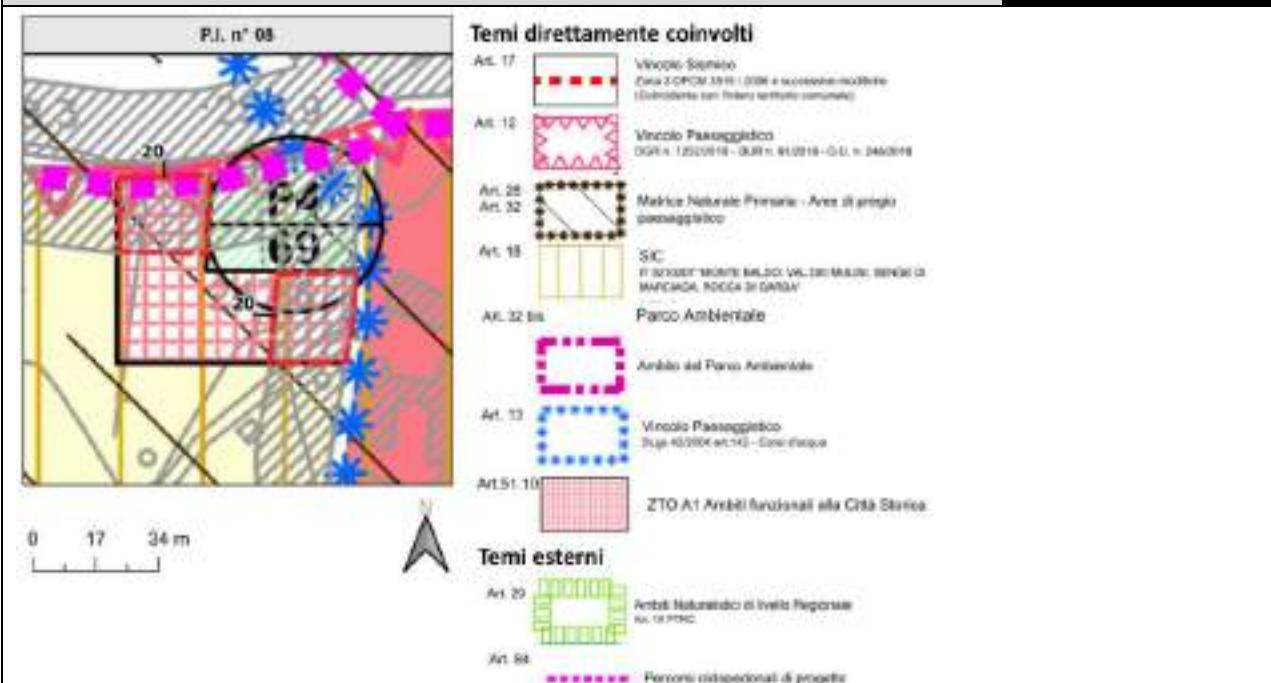
Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 20 prevede la sola riduzione della fascia di rispetto stradale che attualmente interessa la porzione nord e est della ZTO A1 (ZUC con scheda n.2). Non sono previste modifiche ai parametri urbanistici della zona.

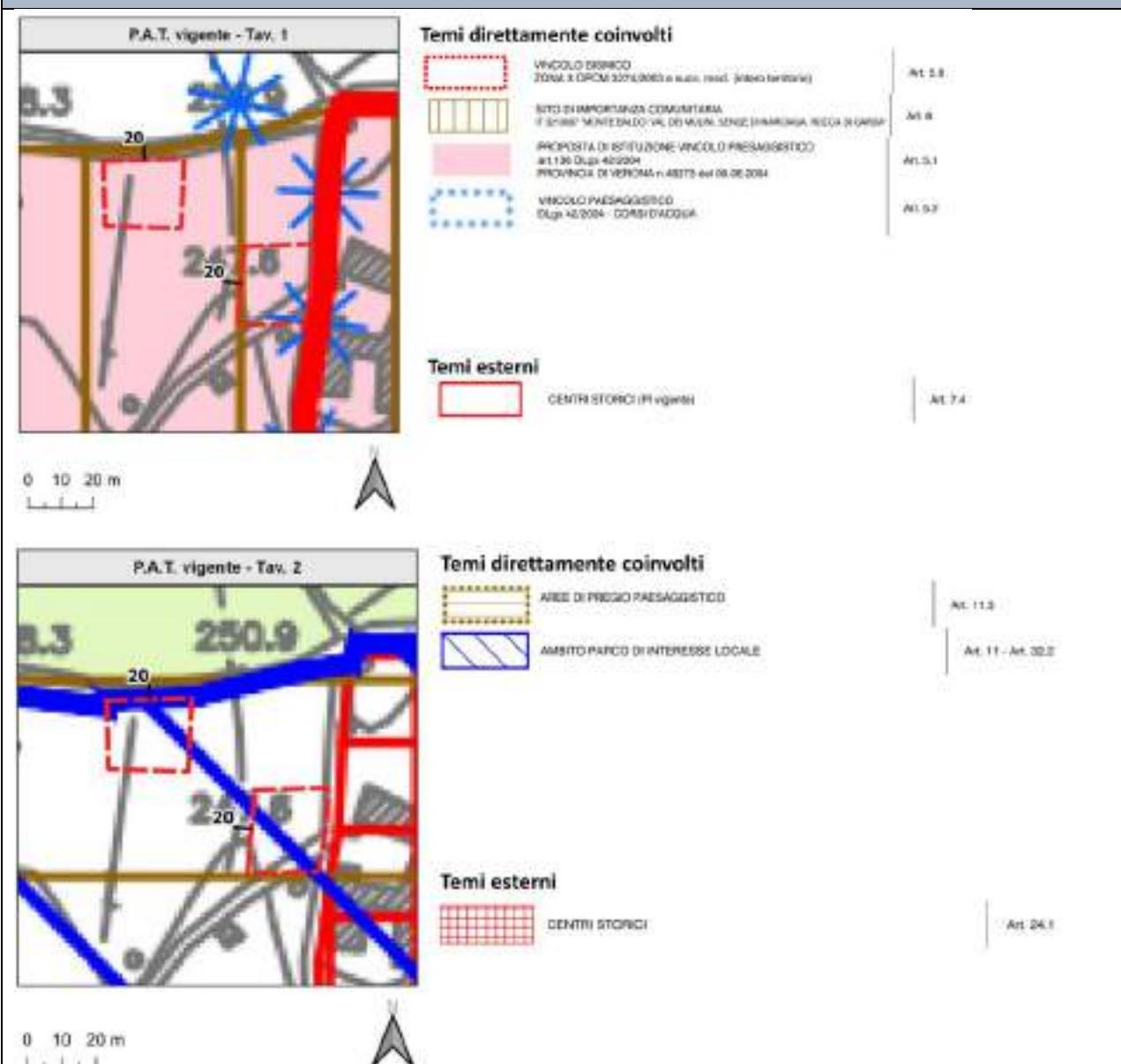


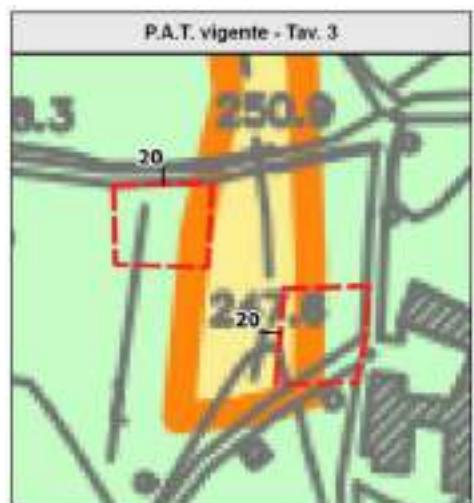
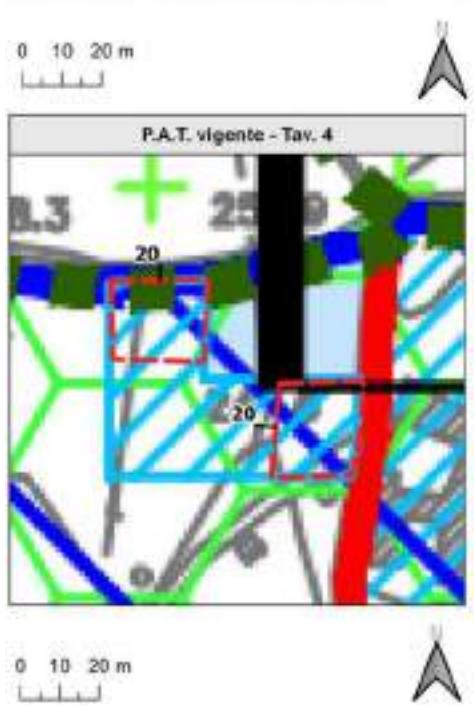
Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8





Piano di Assetto del Territorio (PAT)



**Temi esterni****Piano Ambientale del Parco di interesse locale**

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento prevede esclusivamente l'eliminazione della fascia di vincolo stradale ed è pertanto coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità. L'area risulta interna all'*Urbanizzazione Consolidata* – Art. 28 NTA.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

La ZTO A1 ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.

La ZTO A1 ricade entro la *Zona di Urbanizzazione Controllata (ZUC)* – Art. 4.2.4 NT. Il Piano Ambientale nelle ZUC prevede di favorire lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo che esso, oltre a rispondere ai bisogni e alle attese delle popolazioni locali, migliori la qualità dei servizi e arricchisca le opportunità di fruizione del Parco. Gli interventi nell'area in oggetto sono definiti nella Scheda Progetto ZUC n. 2 del Piano Ambientale, che prevede la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività turistico-ricettiva complementare. L'eliminazione della fascia di rispetto stradale non determina alcun incremento delle volumetrie ma soltanto la possibilità di collocare diversamente nello spazio i volumi già assentiti. Pertanto, l'intervento non è in contrasto con le disposizioni del Piano Ambientale.

L'ambito non interessa direttamente superfici classificate come Habitat Natura 2000 né confina con le stesse.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale la ZTO A1 è caratterizzata dalla presenza di terreno agricolo con vegetazione erbacea ed è inserita secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto all'interno di una matrice a "Vigneto" e a "Terreni arabili in aree non irrigate".

L'area ricade all'interno di un'Area nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il *Sito Natura 2000* e l'ambito del *Parco di interesse locale* e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane in quanto collocata in posizione periferica.

L'area è servita dalle reti dei servizi esistenti (acqua, fognatura). La maggior parte dell'area è geologicamente idonea dal punto di vista geologico.

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento nell'area rimane la fascia di rispetto stradale, con possibilità di trasformazione secondo i parametri della ZTO A1 al di fuori della stessa.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento n.20 non prevede alcuna modifica ai parametri urbanistici della ZTO A1 e della ZUC con scheda n.2.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento prevede soltanto l'eliminazione della fascia di rispetto stradale, senza alcun incremento delle volumetrie già assentite, anche in considerazione delle numerose misure di mitigazione/compensazione previste per l'attuazione della ZUC con scheda n.2 vigente (in riferimento alla presenza del vincolo paesaggistico, del Sito Natura 200, dell'area nucleo della rete ecologica e del Parco), si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

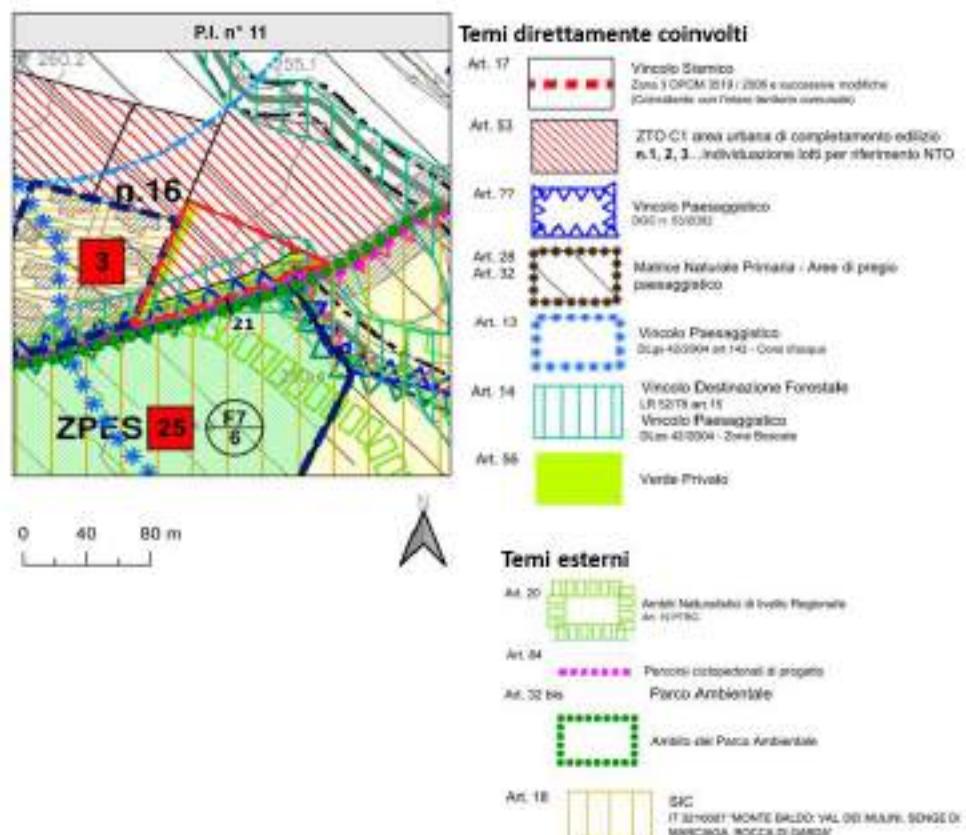
Nel complesso, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale e delle misure di mitigazione previste e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si valuta che l'intervento n. 20 sia sostenibile dal punto di vista ambientale**.

Descrizione dell'intervento

L'intervento n.21 riguarda l'ampliamento della ZTO C1d/12, con conseguente riduzione dell'adiacente fascia a Verde Privato, oltre alla concessione di un volume aggiuntivo di 200 mc (in aggiunta agli 800 già ammessi) e la riduzione della fascia rispetto stradale a sud da 20 a 5 mt con conseguente riduzione dell'area a verde privato da 20 a 10 mt.

Modalità di intervento: Intervento diretto**Parametri urbanistici:**

- Volume massimo ammesso: $800 + 200 = 1000$ mc
- Numero piani: 2
- H max dei fabbricati: 6,0 m
- Rapporto di copertura: 35%

**PI VARIATO – STATO DI PROGETTO**

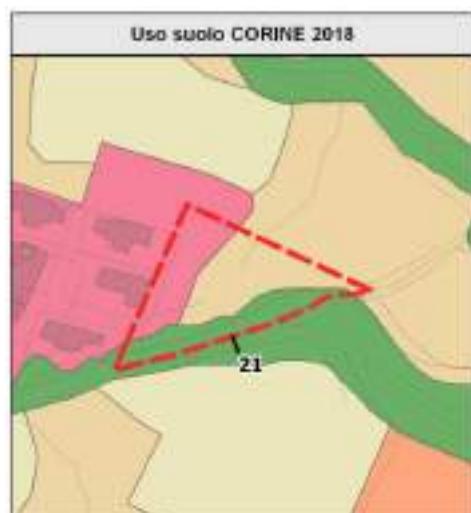
Si riportano le norme di riferimento (modifiche in rosso):

Volume massimo ammesso	800 + 200 = 1000 mc
Numero piani	2
H max dei fabbricati	6,0 m
Rapporto di copertura	35%

C1d12

- L'intervento dovrà avvenire successivamente o quantomeno in contemporanea dell'attuazione della trasformazione residenziale dell'area adiacente in corrispondenza del confine occidentale soggetta ad accordo pubblico-privato n.3 ai sensi dell'art.6-LR-11/04;
- I progetti alla scala edilizia dovranno ispirarsi a forme tradizionali e con l'uso di materiali adeguati al contesto circostante.
 - È prevista la realizzazione di una fascia di verde privato in corrispondenza dei fronti meridionale ed occidentale dell'area. Quest'ultima fascia dovrà essere integrata al verde di mitigazione previsto e prescritto nell'area adiacente soggetta ad accordo pubblico-privato n.3 ai sensi della LR 11/04.
 - In corrispondenza del confine settentrionale dell'area dovrà essere predisposta idonea plantumazione arborea.
 - Dovrà essere redatta un'attenta progettazione relativa agli spazi scoperti, ai percorsi pedonali interni, agli accessi, al verde vegetazionale, etc, precisando

- la qualità dei materiali da impiegarsi.
- Particolare cura dovrà essere riservata all'accessibilità all'area, onde evitare conflittualità di traffico.
 - Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e dei relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8**Legenda**

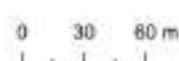
Interventi (PI n°1)

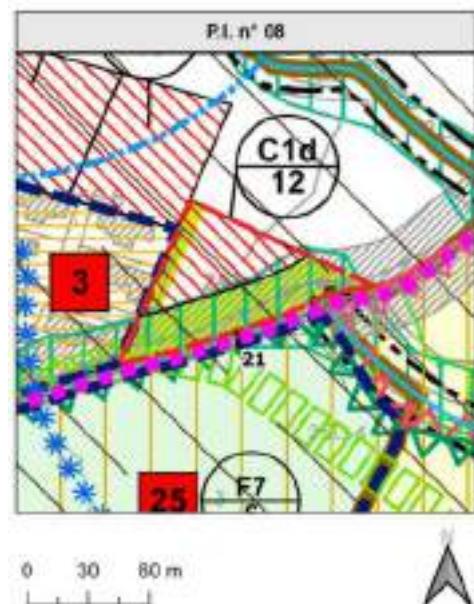
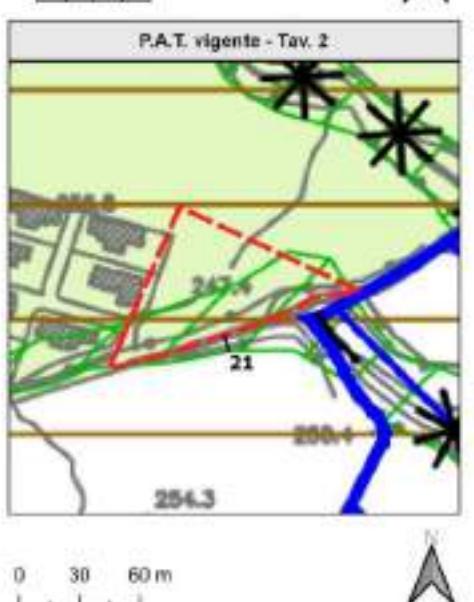
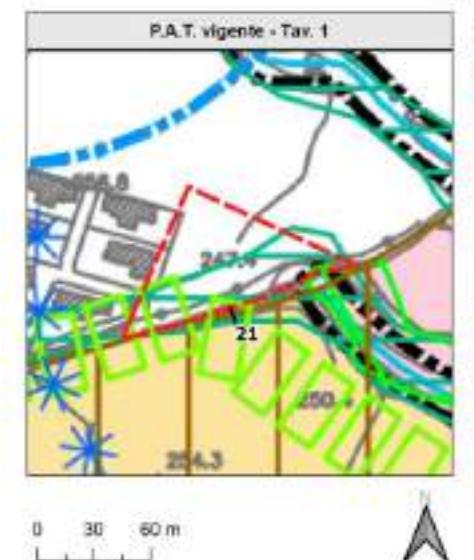
Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti

- Ostryo-querceto a scotano
- Strutture residenziali isolate
- Terreni arabili in aree non irrigate

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

- Cambri e spazi in costruzione e scavi
- Ostryo-querceto a scotano
- Strutture residenziali isolate
- Terreni arabili in aree non irrigate
- Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)



**Piano di Assetto del Territorio (PAT)**



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'area risulta interna alle *Aree di Urbanizzazione Consolidata - Art. 28 delle NTA*.

L'ambito ricade in *Area idonea- Art. 15.1 NTA*, ad eccezione di una piccolissima porzione all'estremo orientale che ricade in *area non idonea – Art.15.3 NTA* per presenza di aree soggette ad erosione – *Art. 16.3 NTA*. In quest'ultima porzione sono vietati interventi di scavo o abbassamento del fondovalle, che potrebbero compromettere la stabilità degli argini. Si dovranno inoltre indicare quali opere anterosione sono maggiormente efficaci in relazione alla tipologia di intervento da attuare.

L'area risulta assoggettata a *Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 142 corsi d'acqua – Art. 5.2 NTA* e *Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004 - zone boscate - Art. 5.4 NTA*, pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente. Il progetto dovrà prevedere idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali. In sede progettuale andrà valutata l'eventuale necessità di opere di compensazione forestale ai sensi della LR 52/78. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- *Art 11.3 NTA*, le opere previste dovranno essere realizzate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati dovranno essere opportunamente mitigati.

L'ambito in oggetto si colloca all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) - *l'Art. 18 delle NTA*. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete. L'area interessa l'ambito *Bardolino DOC – Art. 13 NTA*, all'interno del quale gli interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti, purché rispettino i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc al fine di non "snaturare" il contesto rurale.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è situata in adiacenza ad un complesso residenziale ed è caratterizzata dalla presenza di vegetazione pratica ed alcuni esemplari arborei situati lungo il confine meridionale. L'area è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Strutture residenziali isolate", "Terreni arabili in aree non irrigue" e "Ostrio querceto a scotano".

L'area ricade all'interno di un'Area di connessione naturalistica della Rete ecologica, al confine con il Sito Natura 2000 IT3210007 e il Parco di interesse locale. Considerando la posizione periferica rispetto al centro di Costermano e alla viabilità principale, non risulta influenzata da livelli significativi di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria). L'area è servita da acquedotto e fognatura. L'area è idonea dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento nell'area, caratterizzata da superfici con copertura erbacea e da vegetazione arborea lungo i margini, si prevede la possibilità di trasformazione secondo i parametri urbanistici previsti dal PI vigente per la ZTO C1d/12.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

Sia l'intervento già approvato che quanto di aggiuntivo previsto dal PI 11, dovranno adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

In particolare, il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce in adiacenza alle *Barriere infrastrutturali* – art. 29 NTO del PI, tali ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e/o tra i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo. Dovrà essere garantita la sistemazione delle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

L'art. 53 delle NTO del PI prevede inoltre per la ZTO C1d/12 le seguenti misure di attenzione:

- I progetti alla scala edilizia dovranno ispirarsi a forme tradizionali e con l'uso di materiali adeguati al contesto circostante.
- È prevista la realizzazione di una fascia di verde privato in corrispondenza dei fronti meridionale ed occidentale dell'area. Quest'ultima fascia dovrà essere integrata al verde di mitigazione previsto e prescritto nell'area adiacente soggetta ad accordo pubblico-privato n.3 ai sensi della LR 11/04.
- In corrispondenza del confine settentrionale dell'area dovrà essere predi-sposta idonea piantumazione arborea.
- Dovrà essere redatta un'attenta progettazione relativa agli spazi scoperti, ai percorsi pedonali interni, agli accessi, al verde vegetazionale, etc, precisando la qualità dei materiali da impiegarsi.
- Particolare cura dovrà essere riservata all'accessibilità all'area, onde evitare conflittualità di traffico.
- Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e dei relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

Infine, l'area risulta assoggettata a *Vincolo paesaggistico D.Lgs n.42/2004-zone boscate*, pertanto, in coerenza con quanto riportato nell' Art. 5.4 NTA del PAT, il progetto dovrà evitare scavi o movimenti di terra rilevanti e limitare le pendenze longitudinali. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'area si inserisce all'interno dell'urbanizzazione consolidata di PAT, che l'ambito è servito dalle reti infrastrutturali acquedotto e fognatura, l'entità modesta del volume aggiuntivo concesso e le numerose misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 21 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

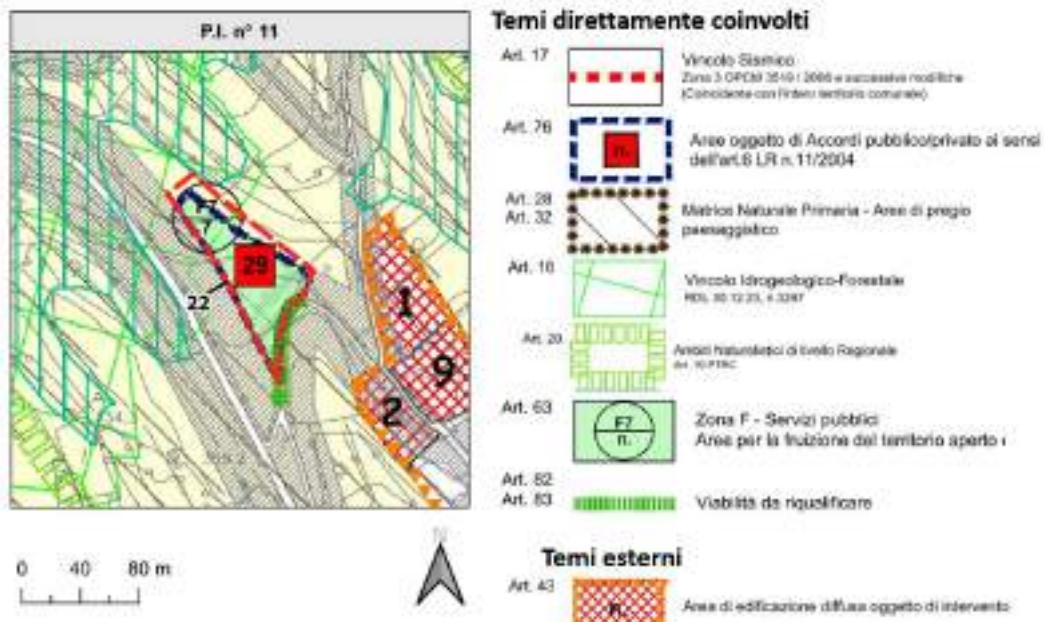
Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 22 (modifica all' accordo p/p n.29 vigente) prevede la cessione al Comune di un'area di 410 mq per allargamento e riqualificazione di Via Casal, in sostituzione dell'attuale previsione di realizzazione di un'area verde ad uso pubblico, oltre alla modesta rettifica del perimetro della ZTO F7/7 vigente, in allineamento al confine di proprietà.

Restano invariati i parametri urbanistici di zona, che sarà destinata alla realizzazione di una pensione per cani con relativo alloggio per il custode e servizi di supporto.

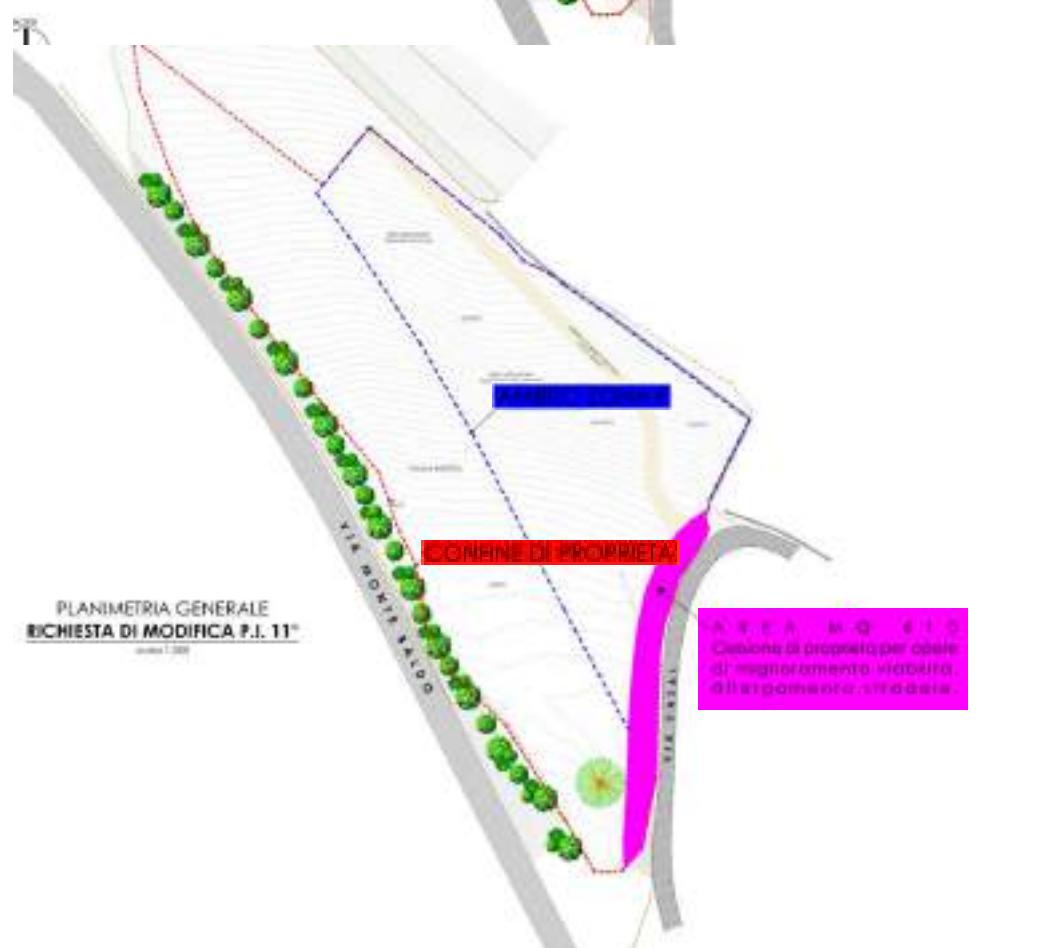
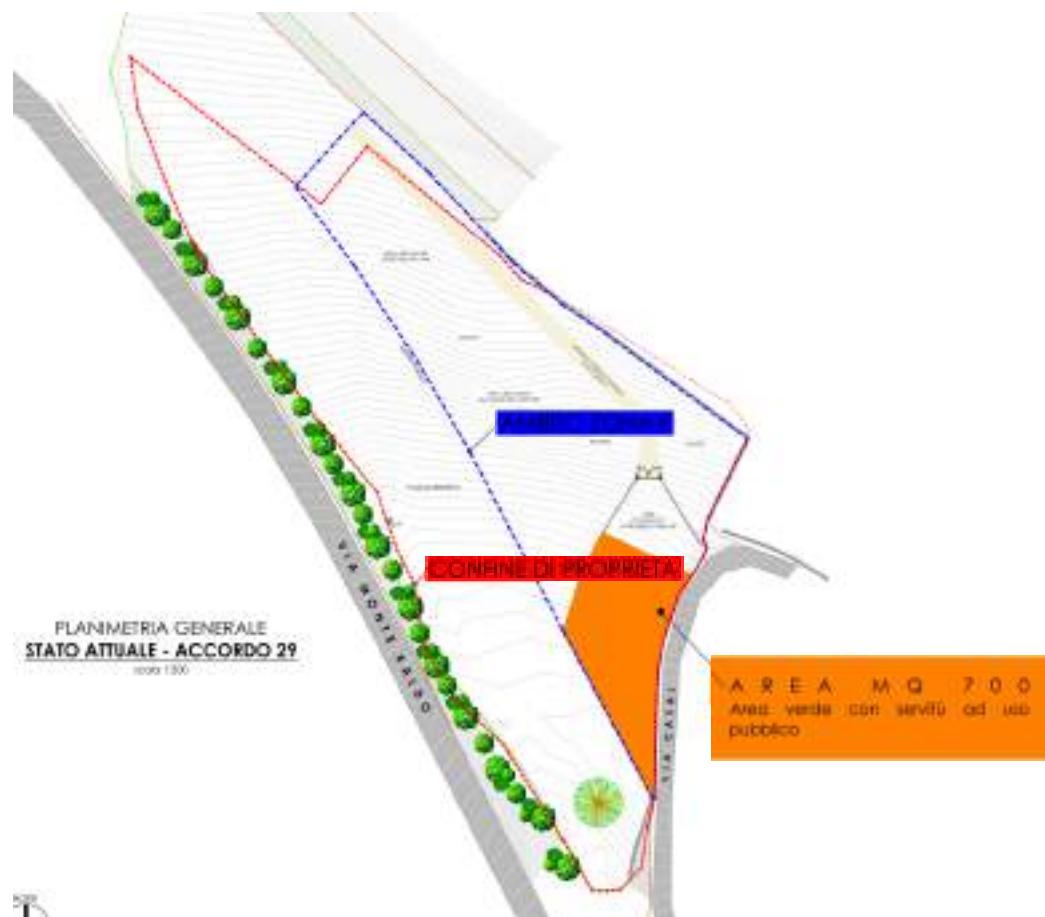
Modalità d'intervento: Intervento diretto con convenzione pubblica**Parametri urbanistici**

- Superficie area d'intervento Corrispondente ambito d'intervento del PI
- Volume max ammesso alloggio custode: 400 mc
- Numero piani max 2
- H max 6,50 m
- Distanza minima dai confini m 5,00



Si riporta dalle NTO estratto dell'accordo modificato n° 29:

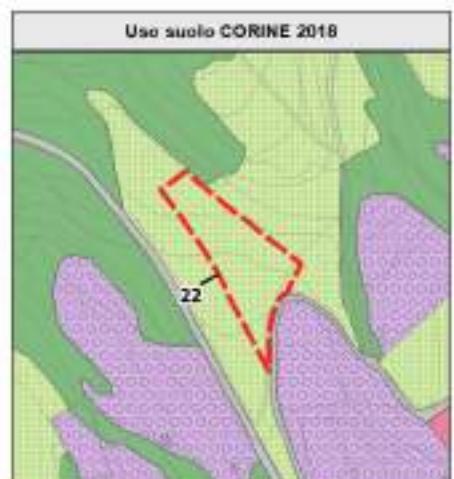
ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 29 – GRISI ELENA (EX TRUSCHELLI FLORA)	
Zona F7/7 a gestione privata convenzionata	Zona F7 a servizi a gestione privata convenzionata con il Comune per la realizzazione di una pensione per cani con relativo alloggio per il custode e servizi di supporto.
Destinazioni d'uso	Zona F7 a servizi a gestione privata convenzionata con il Comune per la realizzazione di una pensione per cani con relativo alloggio per il custode e servizi di supporto.
Intervento edilizio diretto. Trattandosi di zona a servizi pubblici dovrà essere stipulata apposita convenzione tra il Soggetto Privato e il Comune.	
Superficie territoriale	Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR 11/04
Volume max ammesso alloggio per custode	400 mc
Numero piani max	2
H max	6,50 m
Rapporto di copertura	Non previsto
Arene a standard	Come da Accordo art.6 LR 11/04 nel rispetto dei minimi di legge per la specifica funzione (art.31 LR 11/04)
Distanza minima dal confine stradale	D.Lgs 285/92, DPR #95/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	5,00 m
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR 11/04 e da D.G.C. n. 36 del 12/02/2020 e D.G.C. n. 77 del 18/06/2021
PRESCRIZIONI	
<ul style="list-style-type: none"> - Dovranno essere realizzate tutte le reti infrastrutturali necessarie, nonché il potenziamento e la revisione della viabilità di accesso e la riqualificazione della via Casal come previsto nell'accordo. - Dovrà essere valutata la compatibilità con gli habitat di specie mediante redazione della Vinca. - I progetti alla scala edilizia dovranno essere attentamente studiati per quanto riguarda l'uso dei materiali e delle sistemazioni relative all'arredo degli spazi scoperti e al progetto delle aree a verde in riferimento al contesto circostante. 	



Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



0 40 80 m



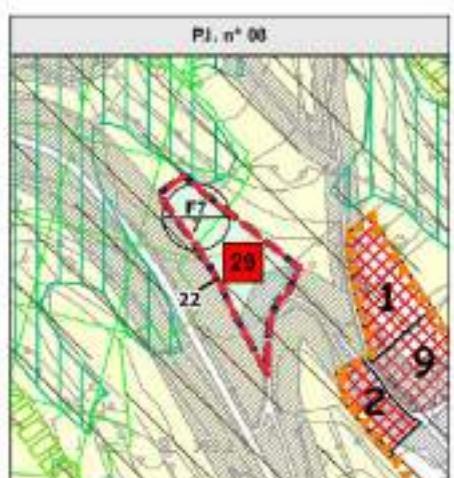
0 40 80 m

**Legenda:**

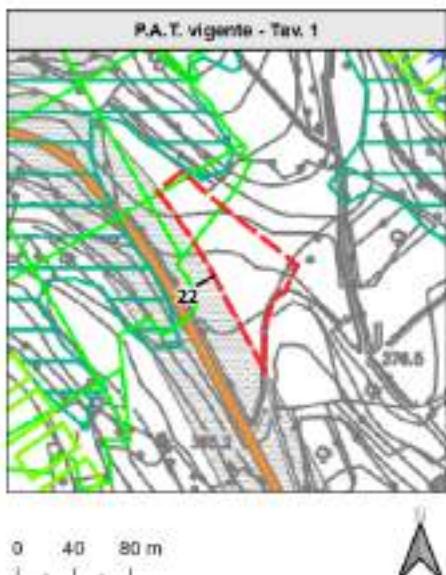
- Interventi PI n°11
- Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti
- Superficie a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili:

- Oliveti
- Cisto-querceto spicco
- Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali)
- Strutture residenziali isolate
- Superficie a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione



Piano di Assetto del Territorio (PAT)



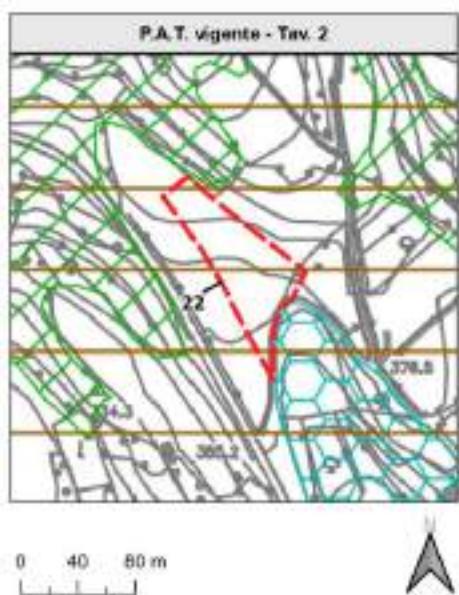
Temi direttamente coinvolti

- VINCOLO BISARCO
ZONA 3 DPCM 3274/2003 e suoi: mod. intero territorio
- VINCOLO IDROLOGICO-FORESTALE
RDL 20.12.23, n.2887
- AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE art. 10 PTO

Art. 3.6

Art. 3.9

Art. 1.3



Temi direttamente coinvolti

- AREE DI PREGIO PAESAGGISTICO

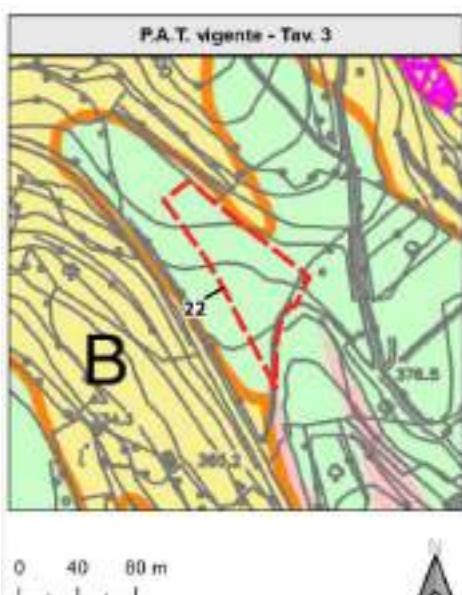
Art. 11.3

Temi esterni

- DIVETO
- AREE BOSCARTE

Art. 13

Art. 11.2



Temi direttamente coinvolti

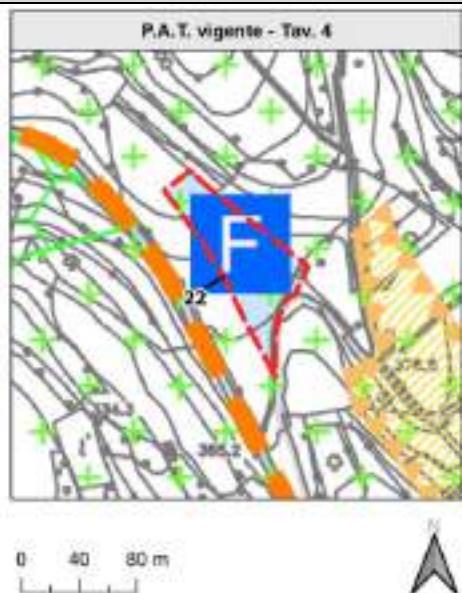
- AREA IDONEA

Art. 15.1

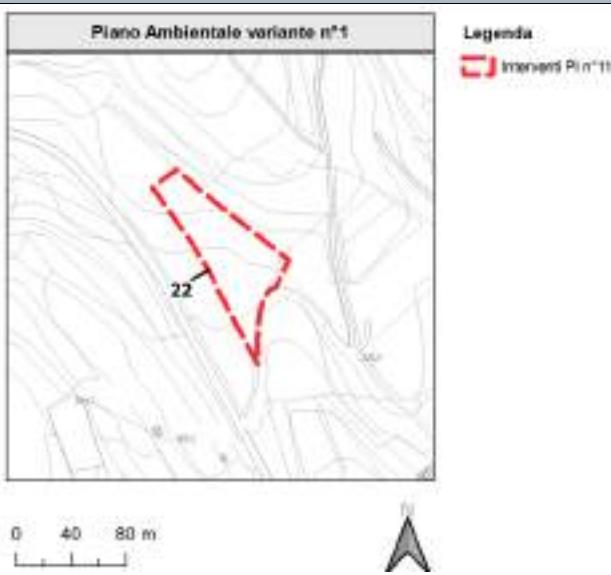
Temi esterni

- B SCOSCENDIMENTO

Art. 15.22



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito è identificato dal PAT come zona per *servizi di interesse comunale* – art. 31 NTA.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale*- Art. 5.5 NTA, le nuove edificazioni saranno realizzate in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito ricade in *Area idonea*- Art. 15.1 NTA ai fini edificatori.

L'ambito ricade all'interno di un'*'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone)* - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Ricadendo all'interno di un'*'Area di pregio paesaggistico* - Art 11.3 NTA, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto si caratterizza per la presenza di prati sfalciati. L'area è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione". L'area si colloca in vicinanza all'acquedotto ma non è servita dalla fognatura.

L'area ricade all'interno di un'Area di connessione naturalistica della Rete ecologica ed è influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) significativi in quanto si colloca a ridosso della SP9. L'area è esterna al Parco di interesse locale ed è idonea dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area prevede la trasformazione secondo quanto previsto dall'accordo p/p n. 29 vigente.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento n.22 non prevede alcun nuovo volume edificatorio né incremento delle aree urbanizzate. L'attuazione degli interventi previsti dall'accordo p/p n. 29 vigente è in ogni caso soggetta alle misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico delle NTA del PAT, Art. 79 Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione, Art. 86 Edilizia ecosostenibile, Art. 91 Risparmio risorsa idrica, Art. 92 Riduzione del consumo di acqua potabile, Art. 93 Utilizzo acque meteoriche, Art. 94 Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa delle NTO del PI, Art.14 - Tutela idraulica delle NTA del PAT e Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica delle NTO del PI, dell'Art. 18 – Rete ecologica delle NTA del PAT, dell'Art. 28 – Rete ecologica delle NT del PI, Art 11.3 NTA - Area di pregio paesaggistico, Art. 7.3 NTA - Ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 PTRC) , art. 29 NT del PI - Barriere infrastrutturali.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento non prevede alcun nuovo volume aggiuntivo e non determina un incremento della superficie coperta e del consumo di suolo, ma riguarda solamente la ridefinizione delle aree in cessione al comune internamente ad un ambito già soggetto ad accordo pubblico-privato n.29, tenuto conto delle numerose misure di attenzione ambientale previste per l'attuazione della ZTO F7 del PI vigente, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

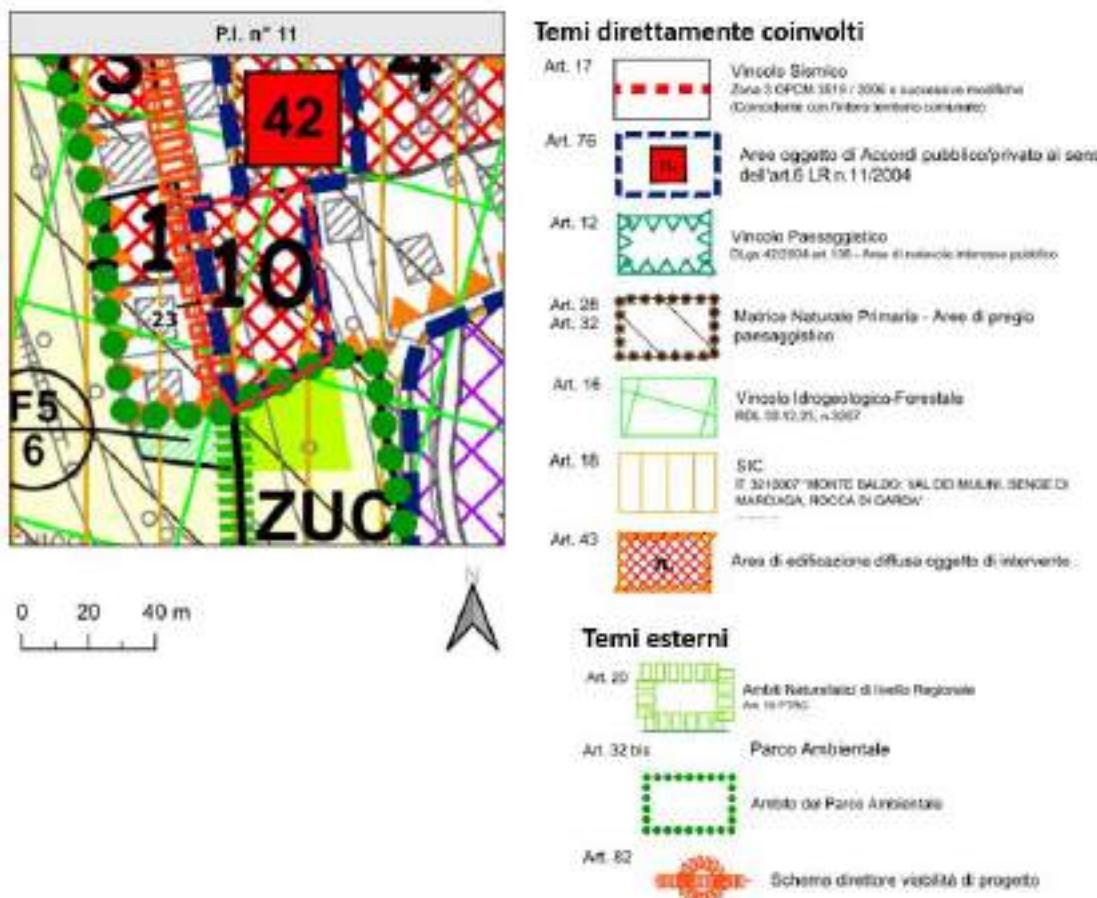
Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 22 (Modifica Ap/p n. 29) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 23 (parte del nuovo accordo p/p n.42) prevede la concessione di 100 mc aggiuntivi entro il lotto di edificazione diffusa n. 10, a fronte di questo incremento volumetrico il proponente concorrerà alla riqualificazione e potenziamento della viabilità in zona, per una quota corrispondenti all'impegno economico quantificato dalla perequazione urbanistica. Il volume aggiuntivo verrà realizzato senza determinare un incremento della superficie coperta e del consumo di suolo rispetto a quanto già autorizzato.

Modalità d'intervento: PdC convenzionato art. 28 bis DPR 380/2001**Parametri urbanistici**

- Superficie area d'intervento Corrispondente ambito d'intervento del PI
- Volume max ammesso : $900 + 100 = 1.000$ mc
- Numero piani max 2
- H max 6,50 m
- Distanza minima dai confini H/2 con minimo m 5,00
- Distanza minima tra fabbricati minimo m 10,00 – DM 1444/68



Si riporta dalle NTO estratto dell'accordo n° 42:

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 42 - SCR IMMO S.R.L.

Zona di edificazione diffusa n. 5 e 10 in loc. Baesse

Zona di edificazione diffusa n. 5 in loc. Baesse

Destinazioni d'uso	Residenziale
Modalità d'intervento: PdC convenzionato art. 28 bis DPR 380/2003	
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI
Volume max ammesso	$1.500 + 600 = 2.100 \text{ mc}$
Numero piani max	2
H max	6,50 m
Rapporto di copertura max ammesso	30%
Accorpamento lotti	-
Frazionamento lotti	Ammesso
Lotto minimo	-
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m. 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m. 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 5 LR n. 11/2004, DGC n. 36 del 12/02/2020, DGC n. 60 del 21/04/2020 e O.G.C. n. 77 del 18/06/2021

PRESCRIZIONI

L'accordo prevede l'attribuzione di 600 mc di volumetria aggiuntiva nell'ambito in oggetto (edificazione diffusa n. 5); a fronte di quanto sopra il proponente concorrerà alla riqualificazione e potenziamento della viabilità in zona corrispondenti all'impegno economico quantificato dalla perequazione urbanistica prevista dal PI, pari ad € 80.000,00, con le modalità che verranno meglio precisate in sede di convenzione.

Il tutto nel rispetto di quanto indicato nell'art. 43 delle NTO.

AI sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto. Trattandosi di un'area che si inserisce in adiacenza alle Barriere infrastrutturali – art. 29 NTO del PI, tali ambienti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e/o tra i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo. Dovrà essere garantita la sistemazione delle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito.

L'area ricade all'interno del perimetro del Sito Natura 2000 IT3210007 e di un'Area Nucleo (Core area) della rete ecologica comunale. Ai sensi degli art. 6 e 18 del PAT e degli art. 18 e 28 del PI, in sede di progettazione edilizia si dovrà:

- Impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;

- ridurre al minimo il consumo di suolo;
- prevedere l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e Ingegneria naturalistica e di materiali eco-compatibili;
- prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura;
- conservare gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi. In caso di impossibilità di mantenimento, gli stessi andranno essere compensati con ripiantumazione lungo i margini del lotto in misura 1:2, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica;
- predisporre un progetto del verde che preveda l'esclusivo utilizzo di specie vegetali autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- predisporre uno Studio di pre-fattibilità che contenga un'adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipo-logia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le nuove edificazioni dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere completamente la visuale in direzione ovest lungo la viabilità, dalla quale si può godere del panorama del centro abitato di Garda con il lago sullo sfondo.

Zona di edificazione diffusa n. 10 in loc. Baesse	
Destinazioni d'uso	Residenziale
Modalità d'intervento: PdC convenzionato art. 28 bis DPR 380/2001	
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI
Volume max ammesso	900 + 100 = 1.000 mc (dei 1.500 mc inizialmente assegnati 600 mc sono stati spostati con Piano Ambientale nella limitrofa ZUC 4a)
Numero piani max	2
H max	6,50 m
Rapporto di copertura max ammesso	Non previsto
Accorpamento lotti	-
Frazionamento lotti	Ammesso
Lotto minimo	-
Distanza minima dal confine stradale	D.Lgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00 - DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004, DGC n. 38 del 12/02/2020, DGC n. 60 del 21/04/2020 e D.G.C. n. 77 del 18/06/2021

PRESCRIZIONI

L'accordo prevede l'attribuzione di 100 mc di volumetria aggiuntiva nell'ambito in oggetto (edificazione diffusa n. 10) e la cessione al proponente di una porzione di ex strada vicinale di proprietà del Comune, previa scemanializzazione della stessa; a fronte di quanto sopra il proponente concorrerà alla riqualificazione e potenziamento della viabilità in zona corrispondenti all'impegno economico quantificato dalla perequazione urbanistica prevista dal PI, pari ad € 10.000,00, con le modalità che verranno meglio preciseate in sede di convenzione.

Il tutto nel rispetto di quanto indicato nell'art. 43 delle NTO.

AI sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali plantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto. Trattandosi di un'area che si inserisce in adiacenza alle Barriere Infrastrutturali – art. 29 NTO del PI, tali ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e/o tra i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo. Dovrà essere garantita la sistematizzazione delle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito. L'area ricade all'interno del perimetro del Sito Natura 2000 IT3210007 e di un'Area Nucleo (Core area) della rete ecologica comunale. AI sensi degli art. 6 e 18 del PAT e degli art. 18 e 28 del PI, in sede di progettazione edilizia si dovrà:

- impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- ridurre al minimo il consumo di suolo,
- prevedere l'utilizzo di tecniche di biolingegneria e Ingegneria naturalistica e di materiali eco-compatibili;
- prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura;
- conservare gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi. In caso di impossibilità di mantenimento, gli stessi andranno essere compensati con ripiantumazione lungo i margini del lotto in misura 1:2, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica;
- predisporre un progetto del verde che preveda l'esclusivo utilizzo di specie vegetali autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale.
- predisporre uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipo-logia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le nuove edificazioni dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere completamente la visuale in direzione ovest lungo la viabilità, dalla quale si può godere del panorama del centro abitato di Garda con il lago sullo sfondo.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



0 18 36 m



Legenda

- Interventi PI n°11
- Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti**
- Ostrìo-querceto a scatena
- Superficie a copertura erbacea: graminacee non soggetto a rotazione
- Uso Suolo 2018 - Elementi visibili**
- Olivet
- Ostrìo-querceto a scatena
- Strutture residenziali isolate
- Superficie a copertura erbacea: graminacee non soggetto a rotazione
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)

0 18 36 m



0 18 36 m



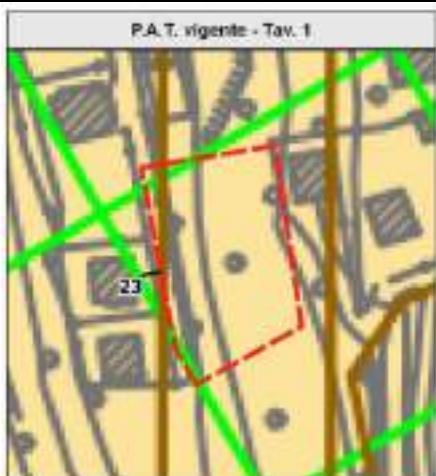
Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vincolo Seismico
20xx II CPCM 2016 (2006) e successive modifiche
(Consistente con l'intero territorio comunale)
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
Rete 420004 et 116 - Area di conservazione paesaggistica
- Art. 26 Art. 32 Manto Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico
- Art. 16 Vincolo Idrogeologico-Floristico
RDL 20/22/23 n.3207
- Art. 16 SIC
IT300001 MONTE BALDO - VAL DEI MULINI, SENGE DI MARZADDA, RICCA DI FANDRI
- Art. 40 Area di edificazione diffusa oggetto di intervento

Temi esterni

- Art. 82 Schema direttore viabilità di progetto

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Temi direttamente coinvolti

	VINCOLO BIMIDICO ZONA 3 CIPRI 2014/2020 di aluv. risal. (verso marebaia)	Art. 5.8
	SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA ITINERARIO MONTE BALDO - VALLONE MULANA (INTERSEZIONE MARESSA, FOGLIA DI SABUGLIO)	Art. 8
	VINCOLO DI IDROGEOLOGICO/PONTESTALE FOL 30.12.03 n.2007	Art. 5.5
	VINCOLO PAESAGGISTICO DGR 40/2008	Art. 5.1

Temi esterni

	AMBITI NATURALISTICI DI INTERESSE REGIONALE art. 11 FFRR
--	--



Temi direttamente coinvolti

	AMBITO DI PREGGIO PAESAGGISTICO
--	---------------------------------

Temi esterni

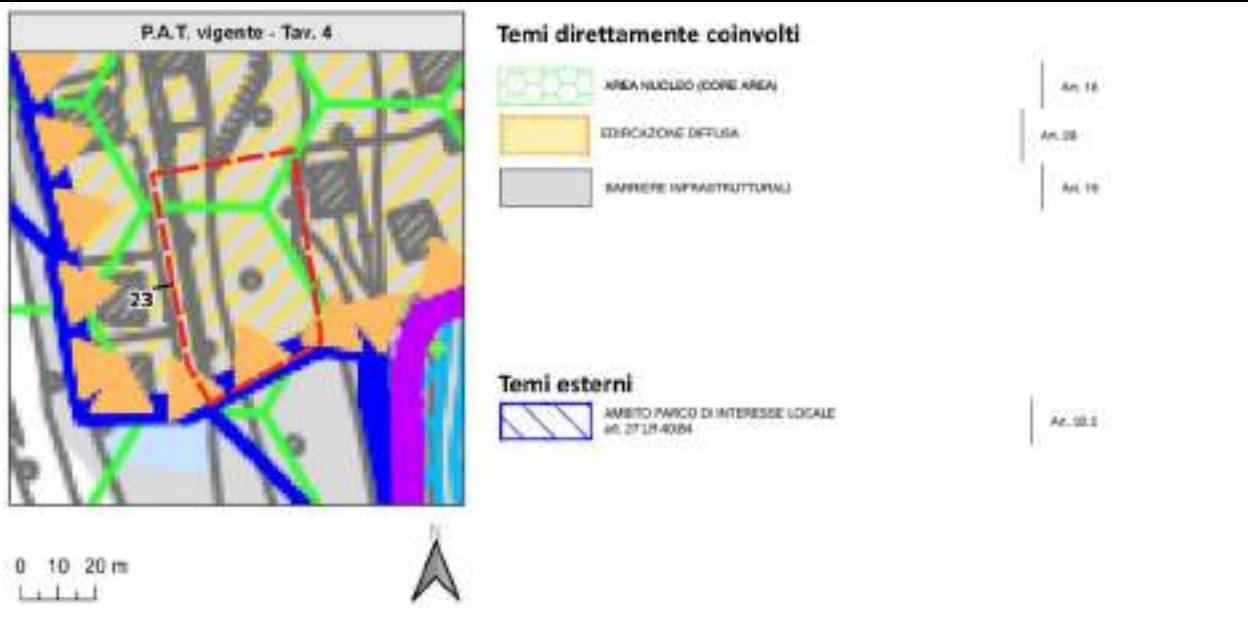
	AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE
--	----------------------------------



Temi direttamente coinvolti

	PENDONE
--	---------

Temi esterni



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito ricade all'interno dell'*edificazione diffusa* – Art. 29 NTA.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale*- Art. 5.5 NTA, i nuovi edifici saranno realizzati in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione*- Art. 15.2 NTA pertanto dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica. Trattandosi di un'idoneità a condizione di tipo C - *pendenza (Zone ad acclività tra il 20 e il 33% - Art. 15.2.1)*, la relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto, la verifica delle condizioni geologiche geotecniche dei depositi sciolti, la realizzazione di indagini geognostiche e verifiche geomeccaniche.

L'area ricade all'interno del perimetro del Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda" (Art. 6 delle NTA) e all'interno di un'Area Nucleo (Core area) (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni urbanistiche all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;

- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT (edificazione diffusa) e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario. Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA, le nuove strutture dovranno essere progettata in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati saranno opportunamente schermati/mitigati.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli eventuali interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è situata in adiacenza all'edificato esistente ed è caratterizzata dalla presenza di terreno nudo con alcuni individui arborei sporadici. L'area è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione" e "Ostrio querceto a scotano". L'area si colloca in vicinanza alle reti dei servizi esistenti, ed è pertanto collegabile.

L'area ricade all'interno di un'Area Nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 IT3210007 e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane in quanto si colloca in posizione periferica rispetto ai centri abitati e alla viabilità principali.

L'area confina con il Parco di interesse locale ed è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, nell'area si prevede la possibilità di trasformazione sulla base delle attuali previsioni del PI per il Lotto di edificazione diffusa n. 10.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

Gli interventi edilizi e di trasformazione dovranno adottare le misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

In particolare, ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce in adiacenza alle *Barriere infrastrutturali* – art. 29 NTO del PI, tali ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e/o tra i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo. Dovrà essere garantita la sistemazione delle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito. L'area ricade all'interno del perimetro del Sito Natura 2000 IT3210007 e di un'Area Nucleo (Core area) della rete ecologica comunale.

Ai sensi degli art. 6 e 18 del PAT e degli art. 18 e 28 del PI, in sede di progettazione edilizia si dovrà:

- impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- ridurre al minimo il consumo di suolo;
- prevedere l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e ingegneria naturalistica e di materiali eco-compatibili;
- prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura;
- conservare gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi. In caso di impossibilità di mantenimento, gli stessi andranno essere compensati con ripiantumazione lungo i magrini del lotto in misura 1:2, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica;
- predisporre un progetto del verde che preveda l'esclusivo utilizzo di specie vegetali autoctone e eologicamente coerenti con la flora locale.
- predisporre uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipo-logia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le nuove edificazioni dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere completamente la visuale in direzione ovest lungo la viabilità, dalla quale si può godere del panorama del centro abitato di Garda con il lago sullo sfondo.

I futuri interventi edilizi e di trasformazione dovranno rispettare quanto previsto dall' *Art. 14 - Tutela idraulica* delle NTA del PAT e *Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

Ai sensi dell'*art. 29 – Edificazione diffusa* delle NTA del PAT, gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento sono condizionati al miglioramento del contesto dell'insediamento attraverso:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- collocazione dei nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
- adozioni di misure di mitigazione ambientale

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'area ricade entro gli ambiti di edificazione diffusa del PAT, visto che il modesto volume aggiuntivo verrà realizzato senza determinare un incremento della superficie coperta e del consumo di suolo già autorizzato, tenuto conto della presenza delle reti dei servizi e delle numerose misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

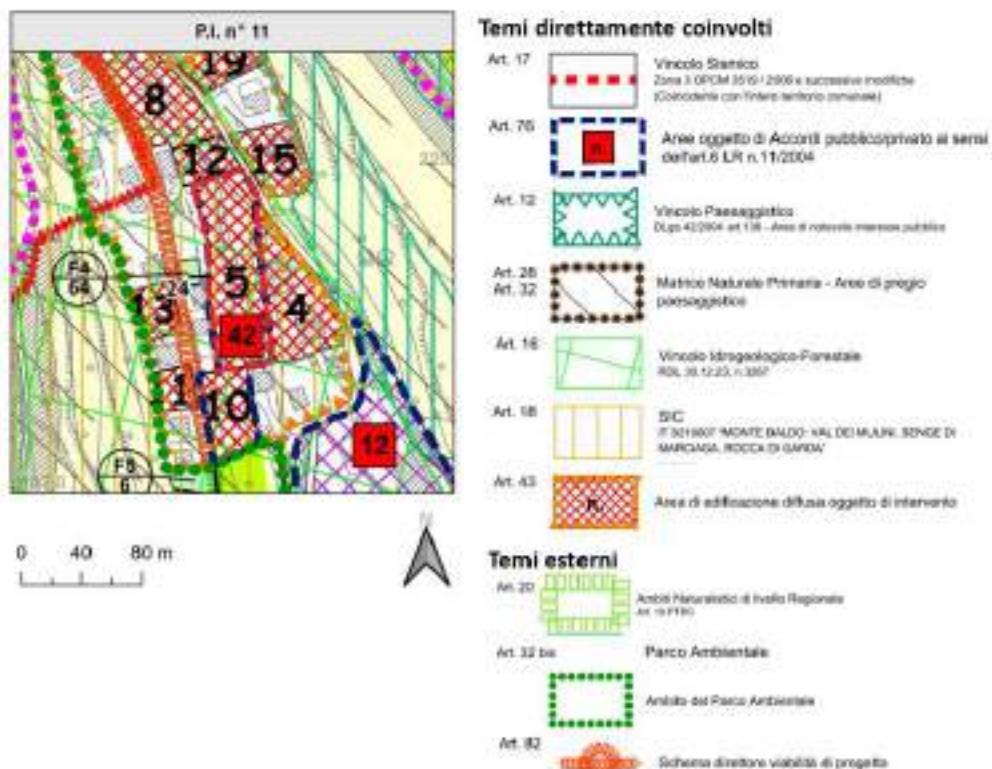
Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 23 (Nuovo Ap/p n. 42) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

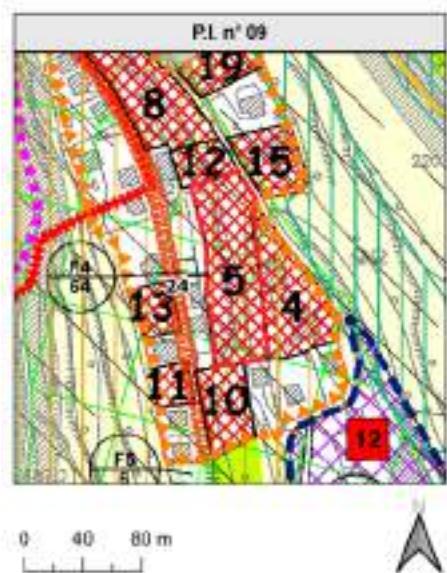
Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 24 (parte del nuovo accordo p/p n.42) prevede la concessione di 800 mc aggiuntivi entro il lotto di edificazione diffusa n. 5, a fronte di questo incremento volumetrico il proponente concorrerà alla riqualificazione e potenziamento della viabilità in zona, per una quota corrispondenti all'impegno economico quantificato dalla perequazione urbanistica.

Modalità d'intervento: PdC convenzionato art. 28 bis DPR 380/2001**Parametri urbanistici**

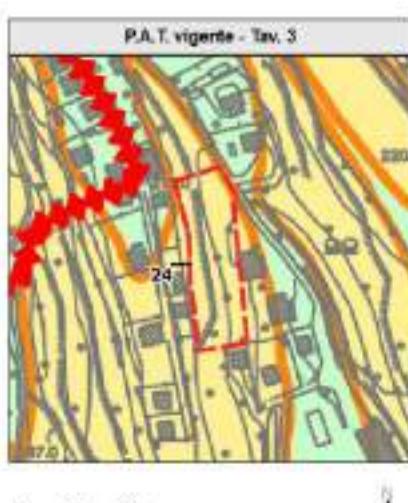
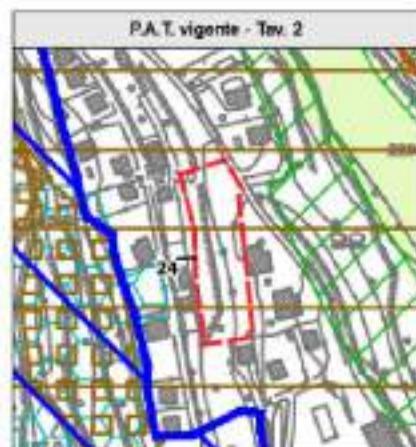
- Superficie area d'intervento Corrispondente ambito d'intervento del PI
- Volume max ammesso : $1.500 + 800 = 2.300$ mc
- Numero piani max 2
- H max 6,50 m
- Distanza minima dai confini H/2 con minimo m 5,00
- Distanza minima tra fabbricati minimo m 10,00 – DM 1444/68

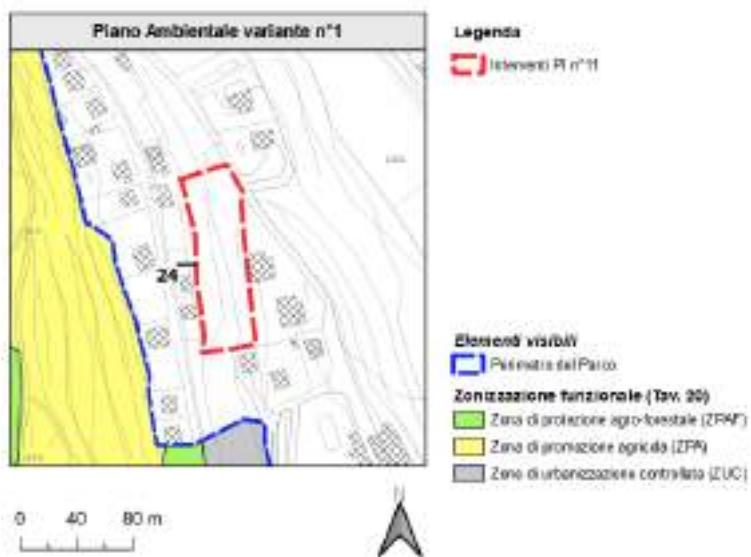
**Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8**



Piano di Assetto del Territorio (PAT)







L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito ricade all'interno dell'*edificazione diffusa* – Art. 29 NTA.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale*- Art. 5.5 NTA, i nuovi edifici saranno realizzati in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione*- Art. 15.2 NTA pertanto dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica. Trattandosi di un'idoneità a condizione di tipo C - *pendenza (Zone ad acclività tra il 20 e il 33%- Art. 15.2.1)*, la relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto, la verifica delle condizioni geologiche geotecniche dei depositi sciolti, la realizzazione di indagini geognostiche e verifiche geomecaniche.

L'area ricade all'interno del perimetro del *Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"* (Art. 6 delle NTA) e all'interno di un'*Area Nucleo (Core area)* (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni urbanistiche all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico*- Art 11.3 NTA, le nuove strutture dovranno essere progettata in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di

non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati saranno opportunamente schermati/mitigati.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli eventuali interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è situata in adiacenza all'edificato esistente ed è caratterizzata dalla presenza di terreno in pendenza con vegetazione arboreo-arbustiva sporadica. L'area è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "*Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione*". L'area si colloca in vicinanza alle reti dei servizi esistenti, ed è pertanto collegabile.

L'area ricade all'interno di un'Area Nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 IT3210007 e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane in quanto si colloca in posizione periferica rispetto ai centri abitati e alla viabilità principali.

L'area è esterna al Parco di interesse locale ed è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, nell'area si prevede la possibilità di trasformazione sulla base delle attuali previsioni del PI per il Lotto di edificazione diffusa n. 5.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

Gli interventi edilizi e di trasformazione dovranno adottare le misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

In particolare, Ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce in adiacenza alle *Barriere infrastrutturali* – art. 29 NTO del PI, tali ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e/o tra i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediati-vo. Dovrà essere garantita la sistemazione delle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito.

L'area ricade all'interno del perimetro del Sito Natura 2000 IT3210007 e di un'Area Nucleo (Core area) della rete ecologica comunale. Ai sensi degli art. 6 e 18 del PAT e degli art. 18 e 28 del PI, in sede di progettazione edilizia si dovrà:

- impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- ridurre al minimo il consumo di suolo,
- prevedere l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e ingegneria naturalistica e di materiali eco-compatibili;
- prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura;
- conservare gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi. In caso di impossibilità di mantenimento, gli stessi andranno essere compensati con ripiantumazione lungo i magrini del lotto in misura 1:2, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica;
- predisporre un progetto del verde che preveda l'esclusivo utilizzo di specie vegetali autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale.
- predisporre uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipo-logia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le nuove edificazioni dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere completamente la visuale in direzione ovest lun-go la viabilità, dalla quale si può godere del panorama del centro abitato di Garda con il lago sullo sfondo.

I futuri interventi edilizi e di trasformazione dovranno rispettare quanto previsto dall' *Art. 14 - Tutela idraulica* delle NTA del PAT e *Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

Ai sensi dell'*art. 29 – Edificazione diffusa* delle NTA del PAT, gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento sono condizionati al miglioramento del contesto dell'insediamento attraverso:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- collocazione dei nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
- adozioni di misure di mitigazione ambientale

Analisi degli impatti ambientali

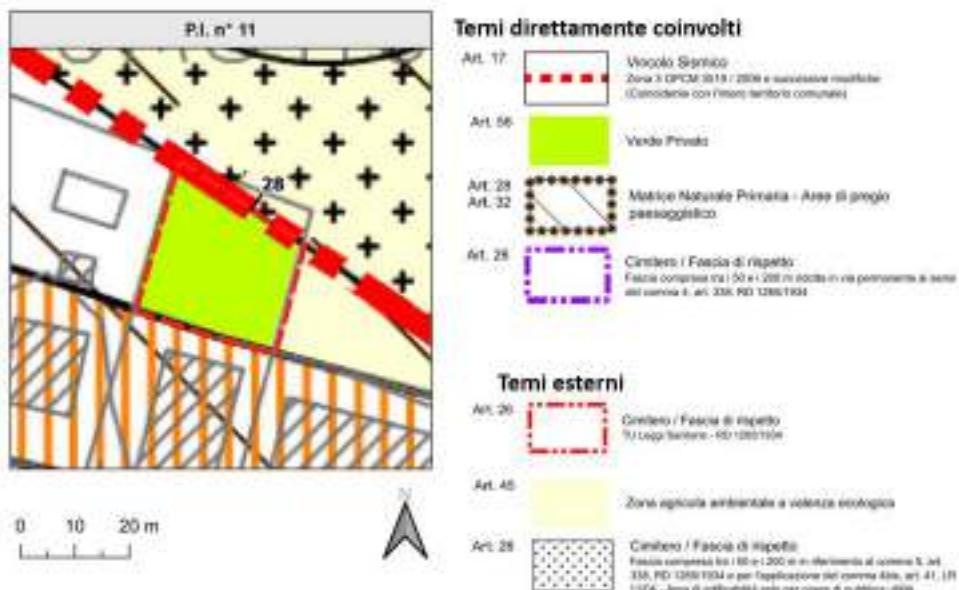
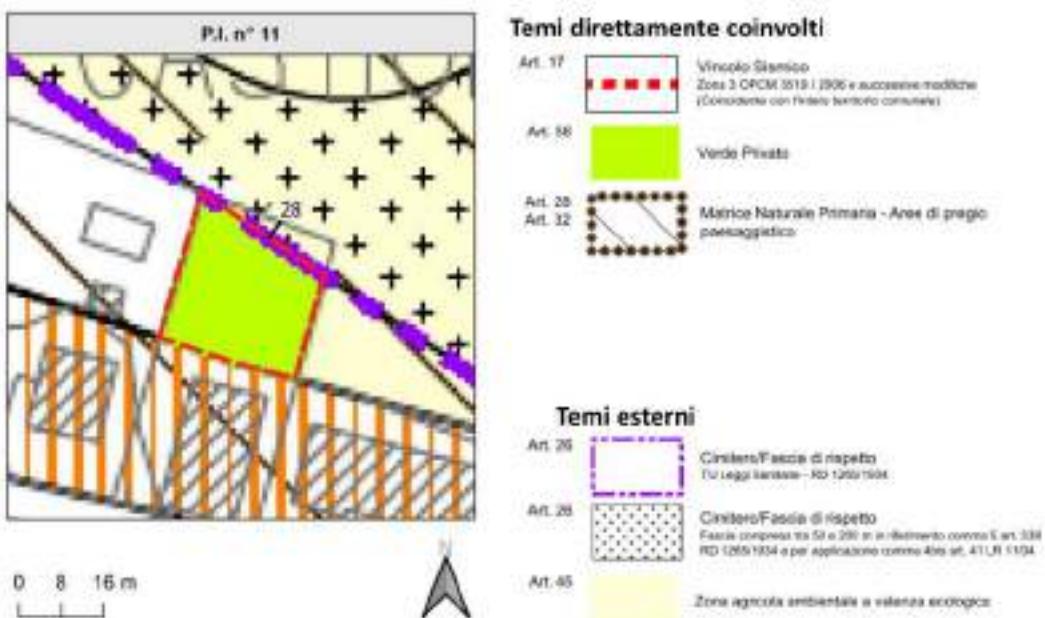
Considerando che l'area ricade entro gli ambiti di edificazione diffusa del PAT, vista l'esiguità del volume aggiuntivo concesso, tenuto conto della presenza delle reti dei servizi e delle numerose misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 24 (Nuovo Ap/p n. 42) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 28 prevede la riclassificazione di una porzione di zona agricola a Verde Privato, per consentire la realizzazione di una piscina interrata.

**PI VIGENTE – STATO DI FATTO****PI VARIATO – STATO DI PROGETTO**

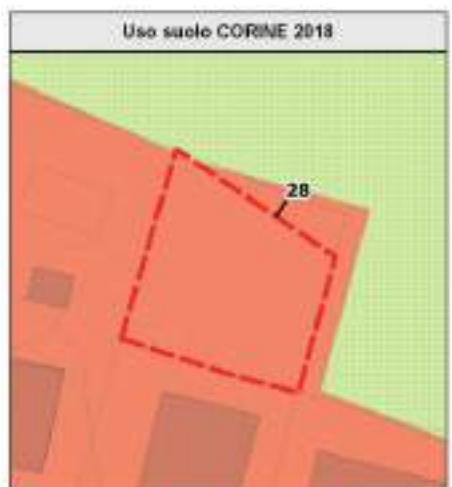
Si riporta art. NTO di riferimento:

Art. 56 Verde privato

Il verde privato costituisce un'importante risorsa per la collettività sia per le sue valenze ambientali, legate alla connettività ambientale-naturalistica, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, al miglioramento del microclima, sia per gli aspetti paesaggistici e storici che caratterizzano e umanizzano il tessuto urbano. Pertanto le aree a verde privato sono inedificabili. Sono sempre ammesse, comunque, la costruzione di parcheggi o garage intarsiati, purché la copertura di tali parcheggi o garage abbia manto erboso. È ammessa la realizzazione di ridotte serre o limonale, utilizzabili all'interno di aree a parco giardino o brolo. È ammessa altresì la realizzazione di piscine o peschiere.

La superficie complessiva impermeabilizzata per la realizzazione di piscine, autorimesse intarsiate, vialetti pedonali, ecc., non potrà comunque essere superiore al 15% della superficie scoperta dell'ambito a verde privato individuato nel PI.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

**Legenda**

Interventi PI n°11

Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti

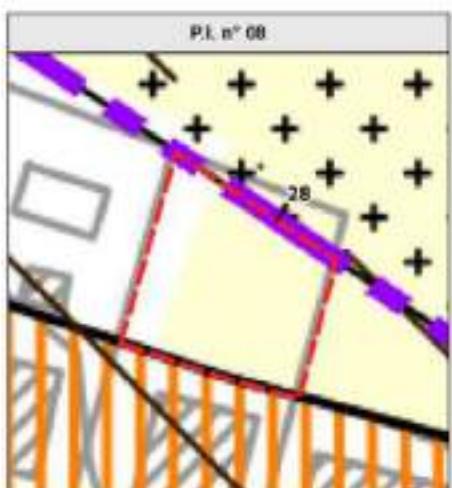
Superficie a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione

Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

Superficie a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione

Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)

**Temi direttamente coinvolti**

Art. 45

Zona agricola ambientale a valenza ecologica

Art. 45

Zone agroforeste

Temi esterni

Art. 26



Cintiere/Fossata di rispetto

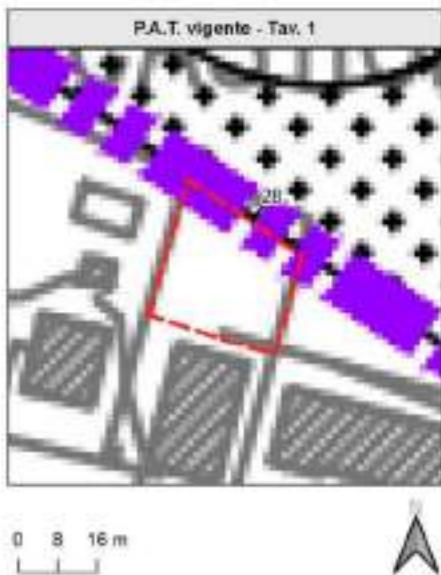
TU Leggi Stadale - RD 1263/1004

Art. 26



Cintiere/Fossata di rispetto

Fasce comprese tra 10 e 200 m in riferimento come art. 23
RD 1263/1004 e per applicazione coverta da art. 41 LR 11/04

Piano di Assetto del Territorio (PAT)**Temi direttamente coinvolti**

- VENDEDO RESIDUA
ZONA 3 OFCIN 0274/2003 e succ. mod. (intero territorio)
- CINTURA/PASCE DI RISPETTO - 200 m
T/U leggi zonante - RD 1265/1994

Art. 1.8

Art. 8.8

Temi esterni

- CINTURA/PASCE DI RISPETTO
T/U leggi zonante - RD 1265/1994

Art. 8.3

**Temi direttamente coinvolti**

- AREE DI PREGIO PAESAGGISTICO

Art. 11.3

Temi esterni**Temi direttamente coinvolti**

- AREA IONIZIA

Art. 10.1

Temi esterni



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito si colloca in continuità alle *aree di urbanizzazione consolidata* – art. 28 NTA e rimane esterno alla *fascia di rispetto cimiteriale* - Art. 8.5 NTA. L'area è geologicamente *idonea* – art. 15.1 NTA.

L'ambito in oggetto si colloca all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) - l'Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete. Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le eventuali opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati dovranno essere opportunamente mitigati.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di un giardino interno alle pertinenze di un complesso residenziale privato, con superficie a copertura pratica ed alcuni esemplari arborei. L'area è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale"

L'area ricade all'interno di un'Area di connessione naturalistica (Buffer zone) della Rete ecologica. Essendo situata al margine dell'abitato di Castion non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree collocate lungo la viabilità principale.
Parte dell'area è idonea a condizione dal punto di vista geologico.
L'ambito non è interessato dalla presenza di tematismi del Piano Ambientale del Parco di interesse locale.
L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimarrebbe un giardino di pertinenza di un complesso residenziale, inserito in zona agricola.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

Le aree a verde privato sono inedificabili. La superficie complessiva impermeabilizzata per la realizzazione di piscine, autorimesse interrate, vialetti pedonali, ecc., non potrà comunque essere superiore al 15% della superficie scoperta dell'ambito a verde privato individuato nel PI.

La realizzazione di nuovi giardini, parchi e aree verdi, in genere, devono ispirarsi ai seguenti criteri:

- scelta di piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area del Comune di Costermano ed utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità;
- rispetto della biodiversità in ambito urbano;
- rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali;
- corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica;
- scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale;
- diversificazione della specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti;
- ottimizzazione dei costi d'impianto e di manutenzione;
- facilità di manutenzione;
- rispetto della funzione estetica del verde.

All'interno del verde privato di pertinenza dell'unità abitativa è permessa la pavimentazione limitata ai soli percorsi diretti agli accessi degli edifici e alle aree strettamente destinate a parcheggio; in entrambi i casi le pavimentazioni devono essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dal DGR 2948/2009 e all'Art. 47 delle NTO.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento prevede l'individuazione di un'area a verde privato, priva di possibilità edificatorie, visto che l'area è interna alle pertinenze di un complesso residenziale esistente e tenuto conto del suo attuale utilizzo e delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 28 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

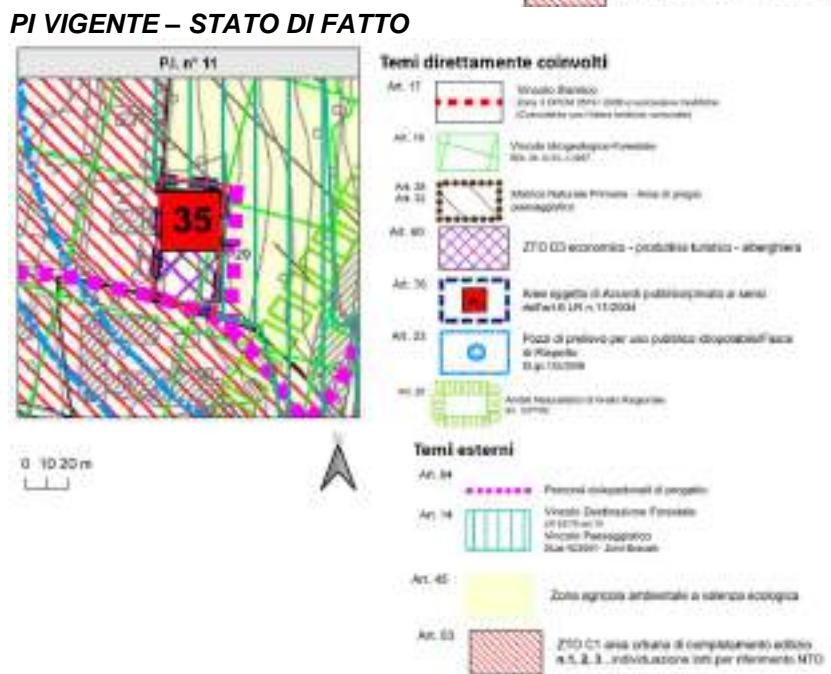
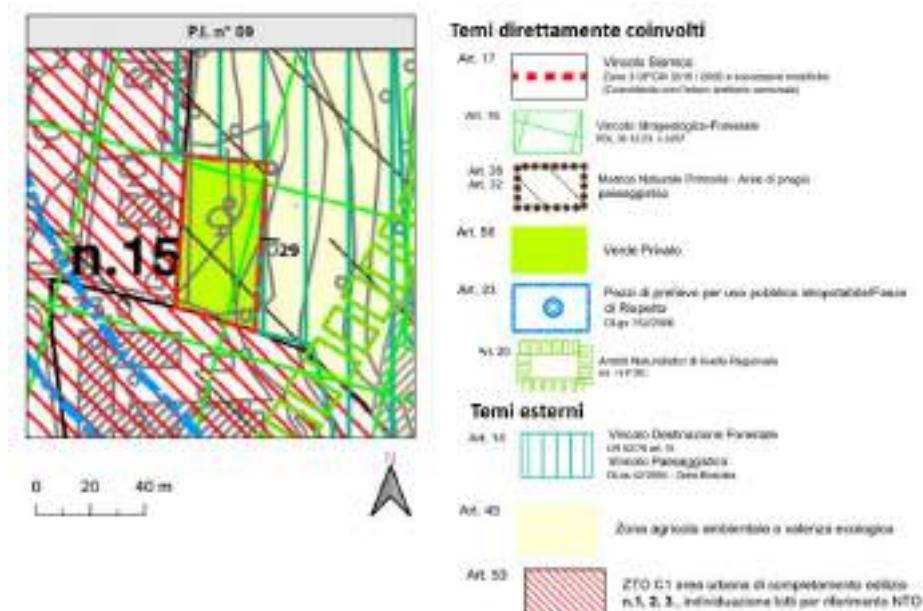
L'intervento n. 29 (Nuovo accordo Ap/p n.35), riguarda la realizzazione di una nuova zona turistico-alberghiera, con modifica della zonizzazione da zona E a zona D3/24 e ricollocazione di una parte della volumetria già concessa dalla vicina ZTO residenziale C1d/2.

Alla nuova zona viene assegnata una nuova volumetria di 700 mc oltre al trasferimento di 300 mc dalla confinante zona C1d/2 lotto n. 15 della medesima proprietà.

VIENE INSERITO IL NUOVO ACCORDO 35

Modalità intervento: PdC convenzionato**Parametri urbanistici**

- Volume max ammesso: 700 mc + 300 mc (da ZTO C1d/2 residenziale adiacente) = 1.000 mc
- Numero piani max: 2
- H max: 7,50 m
- Rapporto di copertura max ammesso: 40%
- Aree a standard: nel rispetto dei minimi di legge per la specifica funzione
- Lotto minimo: non previsto
- Distanza minima dal confine stradale 5,00 m
- Distanza minima dai confini H/2 con minimo m 5,00
- Distanza minima tra fabbricati Minimo m 10,00 – DM 1444/68



Si riporta estratto del nuovo Accordo inserito nelle NTO:

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 35 – SAONCELLA STEFANO	
Zona D3/24 economica produttiva turistico – alberghiera con stralcio volumetria del lotto 15 della zona C1d/2 con riqualificazione viabilità comunale e cessione area per futuro percorso ciclopipedonale	
Destinazioni d'uso	Attività turistico ricettiva complementare
Modalità d'intervento: Permesso di costruire convenzionato	
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI
Volume max ammesso	700 + 300 = 1.000 mc
Numero piani max	2
H max	7,50 m
Rapporto di copertura max ammesso	40%
Aree a standard	Nel rispetto dei minimi di legge per la specifica funzione
Lotto minimo	Non previsto
Distanza minima dal confine stradale	5,00 m
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	Minimo m 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004, DGC n. 38 del 12/02/2020, DGC n. 60 del 21/04/2020 e D.G.C. n. 77 del 18/06/2021
PRESCRIZIONI	
<ul style="list-style-type: none"> - L'accordo pubblico - privato prevede la realizzazione di complessivi 1.000 mc a destinazione di case vacanza, 700 dei quali attribuiti come nuova volumetria + ulteriori 300 mc derivanti dall'annullamento della potenzialità edificatoria dell'adiacente lotto n. 15 della zona C1d/2 di proprietà del proponente; l'accordo prevede altresì la cessione al Comune di un'area di larghezza m 6,00 per l'intero sviluppo del confine orientale del lotto per la realizzazione di un futuro percorso ciclopipedonale e l'allargamento a spese del proponente della viabilità comunale a sud del lotto, con realizzazione dell'allacciamento alle reti infrastrutturali esistenti. - È necessario garantire un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, prevedendo di: <ul style="list-style-type: none"> - mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di pavimentazioni e lo studio del colore; - realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei ...) dal punto di vista percettivo – visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni. <p>L'ambito ricade entro le fasce di rispetto dei pozzi idropotabili – Art. 8.2 NTA pertanto dovranno essere rispettabi i vincoli previsti dall'art. 94 del Dlgs 152/2006 ss.mm.li e art.16 del P.T.A. In particolare sono vietati la dispersione di fanghi e acque reflue (anche se depurate) e la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade (che dovranno essere recapitate al di fuori della zona di rispetto).</p> <p>In sede di progettazione edilizia dovrà essere previsto l'allacciamento alla pubblica fognatura.</p> <p>AI sensi dell'Art. 18 – Rete ecologica delle NTA del PAT, i filari alberati e le siepi arbustive attualmente presenti nell'area dovranno essere preservati. Nel caso questo non fosse possibile, gli stessi andranno ricostituiti in misura 1:2 lungo il perimetro esterno del lotto, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica.</p>	

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



0 17 34 m

Legenda

Interventi PI n° II

Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti

Complessi residenziali comprensori di area verde

Ostrio-querceto tipico



0 17 34 m

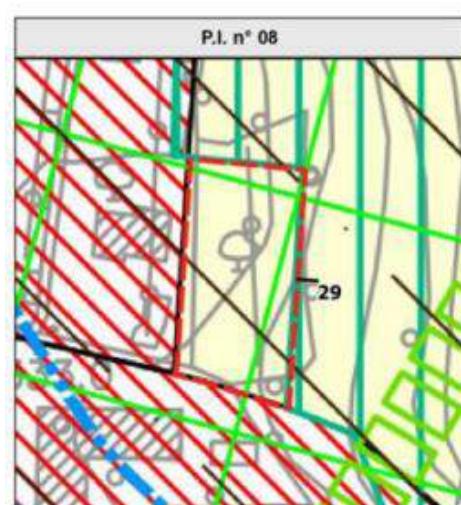
Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

Complessi residenziali comprensori di area verde

Oliveti

Ostrio-querceto tipico

Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)



0 17 34 m

Temi direttamente coinvolti

Art. 17



Vincolo Sismico
Zona 3 OPCM 3519 / 2006 e successive modifiche
(Coincidente con l'intero territorio comunale)

Art. 45

Zona agricola ambientale a valenza ecologica

Art. 16



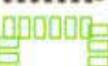
Vincolo Idrogeologico-Forestale
RDL 30.12.23, n.3267

Art. 28



Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio
paesaggistico

Art. 20



Ambiti Naturalistici di livello Regionale
Art. 19 PTRC

Art. 23



Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile/Fasce
di Rispetto
D.Lgs 152/2006

Temi esterni

Art. 84



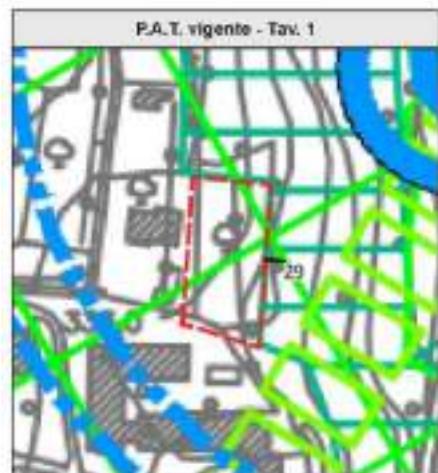
Percorsi ciclopedinali di progetto

Art. 14



Vincolo Destinazione Forestale
LR 52/78 art.15
Vincolo Paesaggistico
D.Lgs 42/2004 - Zone Boscate

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

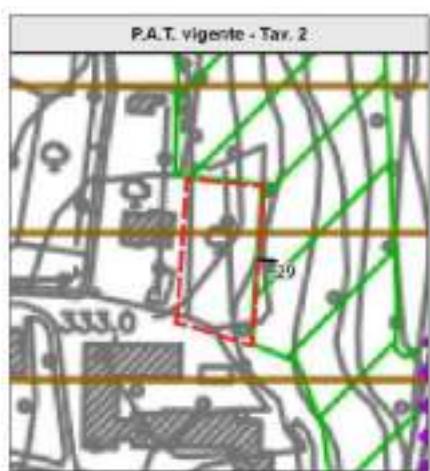


Temi direttamente coinvolti

- VINCOLO SOSPESCI
ZONA 3 OFDM 3274/2000 e succ. mod. (titolo tempestivo) | Art. 9.8
- POGGIO DI PRELEVO PER USO IDROPOTABILE/FASCE DI RIFETTO
DPR 206/1996 | Art. 0.2
- VINCOLO IDROLOGICO-FORESTALE
RDL 30/12/29 n.1087 | Art. 6.6
- ARRETI MATERIALISTICI DI UTELLO PROGETTALE (U.P. PTIC) | Art. 7.5

Temi esterni

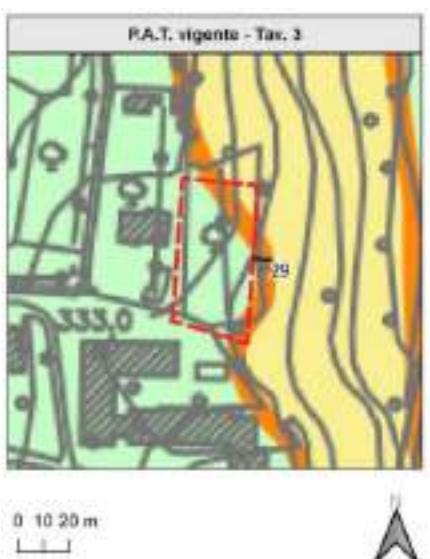
- VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE
art.16 L.R. 6/2008 | Art. 5.4
- VINCOLO PAESAGGISTICO
D.Lgs.42/2004 - ZONE BOSCARTE | Art. 5.2



Temi direttamente coinvolti

- AREE DI PREGGIO PAESAGGISTICO | Art. 11.3
- AREE BOSCARTE | Art. 11.2

Temi esterni



Temi direttamente coinvolti

- AREA IDRONICA | Art. 10.1
- ASCENSIONE | Art. 10.2.2

Temi esterni



Temi direttamente coinvolti



AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)

Art. 18

Temi esterni



AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Art. 28

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale*- Art. 5.5 NTA, le nuove edificazioni saranno realizzate in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito ricade entro le *fasce di rispetto dei pozzi idropotabili* – Art. 8.2 NTA pertanto dovranno essere rispettati i vincoli previsti dall'art. 94 del Dlgs 152/2006 ss.mm.ii e art.16 del P.T.A., in particolare per quel che riguarda la gestione dei reflui e delle acque meteoriche derivanti da strade e piazzali (si vedano misure di mitigazione che prevedono l'allacciamento alla fognatura).

La maggior parte dell'area in oggetto ricade in area geologicamente *idonea* a fini edificatori. Per la porzione di ambito ricadente in *Area idonea a condizione*- Art. 15.2 NTA, dovrà essere eventualmente redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica finalizzata a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Trattandosi di un'*idoneità a condizione per scoscendimento* - Art. 15.2.2 NTA, la relazione dovrà inoltre includere specifiche valutazioni sull'elemento di criticità dell'area, con determinazione degli spessori dei depositi, localizzazione di eventuali emergenze idriche, verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di calcolo dei cedimenti. Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico*- Art 11.3 NTA, la nuova struttura turistico-ricettiva dovrà essere progettata in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale

del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati saranno opportunamente schermati/mitigati.

L'ambito in oggetto si colloca in adiacenza alle *Aree di urbanizzazione consolidata*, all'interno di un'*'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone)* - l'Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è situata all'interno del giardino di pertinenza di un complesso residenziale privato ed è caratterizzata dalla presenza di alcune balze con superficie a copertura prativa ed alcuni esemplari arborei.

L'area si colloca in vicinanza alla fognatura e acquedotto ed è quindi collegabile alle reti di servizio esistenti. L'area ricade in *Zona agricola Ambientale a valenza ecologica*- Art. 45 NTO e all'interno di un'*'Area di Connessione naturalistica (Buffer Zone)* della Rete ecologica e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane.

Parte dell'area è idonea a condizione dal punto di vista geologico.

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane un giardino di pertinenza di un complesso residenziale

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI. In sede di progettazione edilizia dovrà essere garantito l'allacciamento alle reti dei servizi esistenti.

Ai sensi dell'Art. 18 – *Rete ecologica* delle NTA del PAT, i filari alberati e le siepi arbustive attualmente presenti nell'area dovranno essere preservati. Nel caso questo non fosse possibile, gli stessi andranno ricostituiti in misura 1:2 lungo il perimetro esterno del lotto, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica.

La Scheda accordo Ap/p n.35 dell'Art. 76 NTO del PI, prevede inoltre di:

- mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di pavimentazioni e lo studio del colore;
- realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei ...) dal punto di vista percettivo – visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni.

L'ambito ricade entro le fasce di rispetto dei pozzi idropotabili – Art. 8.2 NTA pertanto dovranno essere rispettati i vincoli previsti dall'art. 94 del Dlgs 152/2006 ss.mm.ii e art.16 del P.T.A. In particolare dovrà essere previsto l'allacciamento alla pubblica fognatura.

Analisi degli impatti ambientali

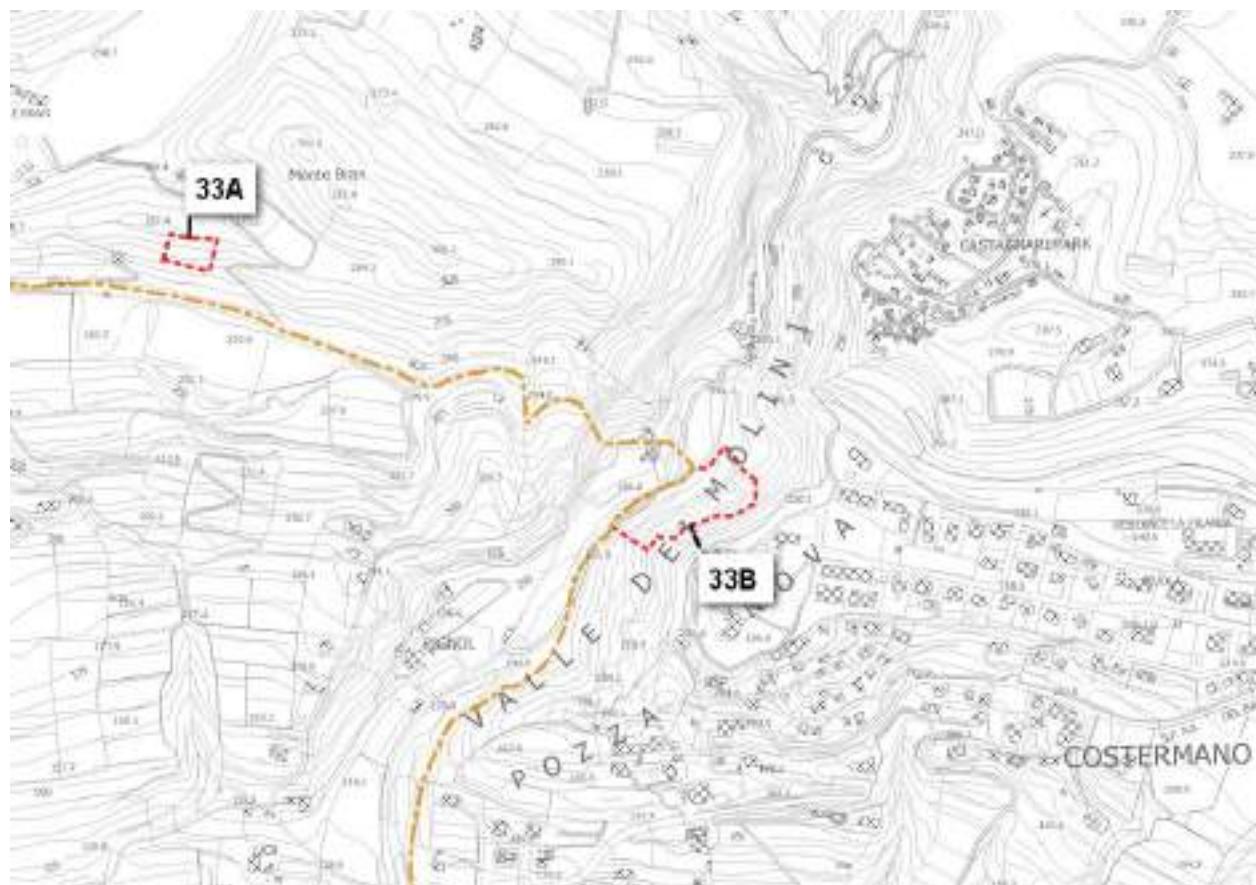
Considerando l'esigua estensione del lotto, l'attuale destinazione a giardino privato, il contesto di margine urbano adiacente al tessuto consolidato di PAT, che risulta interno alle pertinenze di un complesso residenziale già in gran parte trasformato, il collegamento alle reti fognatura e acquedotto esistenti e tenuto conto delle misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 29 (accordo pubblico-privato n. 35) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 33 si suddivide in due sotto-aree (A+B). Prevede la concessione di nuovi volumi turistico-ricettivi nella porzione A (nei pressi del Monte Bran) e la contestuale cessione al Comune da parte del privato di un'area per servizi del Parco nella porzione B, collocata nella Valle dei Molini.



L'intervento 33 nella porzione A riguarda la modifica della zonizzazione da zona E a zona D3/25 per la realizzazione di una nuova zona turistico-ricettiva. Nell'ambito sono ammesse tutte le funzioni di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 78 punto 2) delle NTO del PI (strutture ricettive complementari quali alloggi turistici, case per vacanze e unità abitative ammobiliate), purché orientate al turismo visitazionale. È altresì ammesso un punto di ristoro, purché compreso nella gestione unitaria della struttura e comunque con superficie non prevalente rispetto all'attività ricettiva complementare.

Modalità intervento: intervento diretto**Parametri urbanistici**

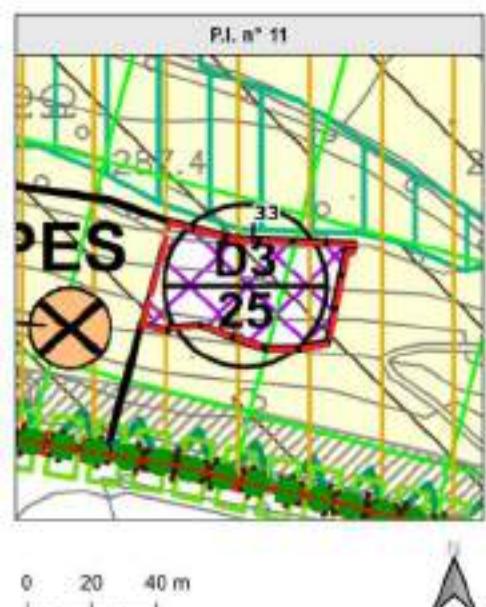
- Volume max ammesso 1.000 mc
- H max dei fabbricati 6,50 m
- Numero piani 2

**Temi direttamente coinvolti**

- Art. 12 Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 art.126 - Area di interesse messa in pubblico
- Art. 17 Vincolo Stradico Zone I CPCM 26/9/2006 e successive modifiche (Concordanza con l'area territorio comunale)
- Art. 20 Art. 32 Matrice Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico
- Art. 45 Zona agricola umidetaria a valenza ecologica
- Art. 18 SIC IT 00007 MONTE BALDO: VAL DEL MILANO, GORZOGO, BRONCHIA, ROCCA DI GARDAS
- Art. 20 Ambito Naturalistico di livello Regionale Art. 19 PTSC
- Art. 15 Vincolo Idrogeologico-Pianatale RDL 10/12/26 n.167

Temi esterni

- Art. 14 Vincolo Destinazione Forestale L.R. 10/7/95 art. 10
Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 - Zone Boscate

PI VIGENTE – STATO DI FATTO**Temi direttamente coinvolti**

- Art. 17 Vincolo Stradico Zone I CPCM 26/9/2006 e successive modifiche (Concordanza con l'area territorio comunale)
- Art. 16 Vincolo Idrogeologico-Pianatale RDL 10/12/26 n.167
- Art. 38 Art. 32 Matrice Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico
- Art. 60 ZTO D3 economico - produttiva turistico - alberghiera
- Art. 19 SIC IT 00007 MONTE BALDO: VAL DEL MILANO, GORZOGO, BRONCHIA, ROCCA DI GARDAS
- Art. 20 Ambito Naturalistico di livello Regionale Art. 19 PTSC
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 art.126 - Area di interesse messa in pubblico
- Art. 32 bis Parco Ambientale
- Ambito del Parco Ambientale

Temi esterni

- Art. 14 Vincolo Destinazione Forestale L.R. 10/7/95 art. 10
Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 - Zone Boscate
- Art. 45 Zona agricola umidetaria a valenza ecologica

PI VARIANTE – STATO DI PROGETTO

Si riportano le norme del PI vigente:

	<p>Destinazione: Turistico - ricettiva complementare di cui all'Art. 78 delle presenti norme</p> <table border="1"> <tr> <td>Volume max ammesso</td><td>1.000 mc</td></tr> <tr> <td>H max dei fabbricati</td><td>6,50 m</td></tr> <tr> <td>Numero piani</td><td>2</td></tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> - Nell'ambito sono ammesse tutte le funzioni di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 78 punto 2), purché orientate al turismo visitazionale. È altresì ammesso un punto di ristoro, purché compreso nella gestione unitaria della struttura e comunque con superficie non prevalente rispetto all'attività ricettiva complementare come definita ai citati punti dell'art. 78. - L'intervento potrà prevedere l'apertura di nuovi accessi carrai e pedonali per l'accesso all'ambito in questione, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 30.2 delle presenti NTO, con l'eventuale formalizzazione di diritto di passaggio e d'accesso nel caso siano interessate aree di proprietà comunale. <p>D3/25 Prescrizioni ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sarà necessario l'inserimento paesaggistico del progetto, prevedendo di: <ul style="list-style-type: none"> - mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di pavimentazioni e lo studio del colore; - realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei...) dal punto di vista percettivo-visivo e con funzione di fascia tamponi anche per rumori ed emissioni. <p>Al sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali plantumazioni e a verde inerbito.</p> <p>L'area ricade all'interno del Sito Natura 2000 IT3210007, dell'Area Nucleo della rete ecologica e del Parco di interesse locale, entro la Zona di Promozione Economica e sociale (ZPES). Ai sensi degli art. 6 e 18 del PAT, art. 18 e 28 del PI e dell'art. 5.5 delle NT del Piano Ambientale, in sede di progettazione edilizia si dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare in modo assoluto di interessare la superficie dell'adiacente habitat Natura 2000; - realizzare, lungo il perimetro dell'area di intervento posta a confine con l'habitat Natura 2000, fasce verdi con siepi ed alberature con funzione di filtro/mitigazione per le emissioni inquinanti e acustiche, di larghezza pari ad almeno 5 m. - prevedere, nel caso si dovesse determinare l'eliminazione di singoli esemplari arborei con diametro maggiore di 12,5 cm, la compensazione mediante riplantumazione di specie autoctone o rimboschimento in misura 1:1. - Impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna; - ridurre al minimo il consumo di suolo; - prevedere l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e ingegneria naturalistica e di materiali eco-compatibili; - prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura; - predisporre un progetto del verde, coerente con le linee di indirizzo del Parco e che preveda l'esclusivo utilizzo di specie vegetali autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale, <p>In coerenza con l'Art. 6 delle NTA del PAT, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.</p>	Volume max ammesso	1.000 mc	H max dei fabbricati	6,50 m	Numero piani	2
Volume max ammesso	1.000 mc						
H max dei fabbricati	6,50 m						
Numero piani	2						

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



0 20 40 m



0 20 40 m

**Legenda**

■ Interventi PI n° 33

Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti

■ Olive

■ Ostrio-querceto a scostino

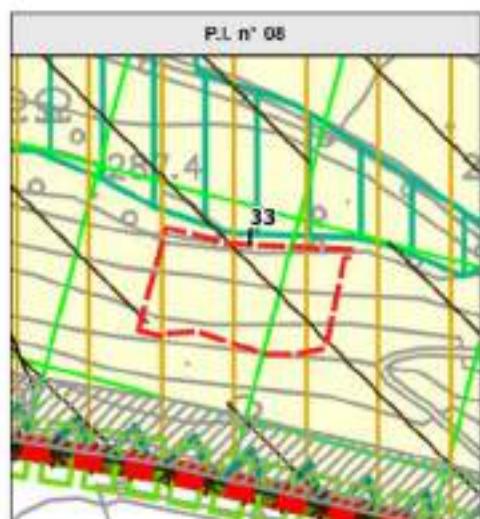
Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

■ Olive

■ Ostrio-querceto a scostino

■ Superficie a copertura erbacea: graminacea non soggetto a rotazione

■ Vigneti



0 20 40 m

**Temi direttamente coinvolti**Vicolo Passaggiante
OLe 40/2004 art.1.6 - Area di transito interessata 200mVicolo Stradale
Zona 3 IPCM 01/18 12099 e successive norme
riconosciuta con l'intero territorio concorrenteMuro Naturale Presente - Area di prege
paesaggistica

Zona agricola sensibile a valenza ecologica

SC
FI SOTTOVIA MONTI VALDO-VIA DELLA MIA
MANGAIA, POGGIO DI SARDAAmbito Naturalistico di Livello Regionale
AA. 11-PTRCVicolo Idrogeologico-Potente
RIS. 30/03/2017 n. 75
Vicolo Paesaggistico
OLe 40/2004 - Zone Rosse**Temi esterni**Vicolo-Destinazione Possidente
LRI 20/19 n. 75
Vicolo Paesaggistico
OLe 40/2004 - Zone Rosse

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



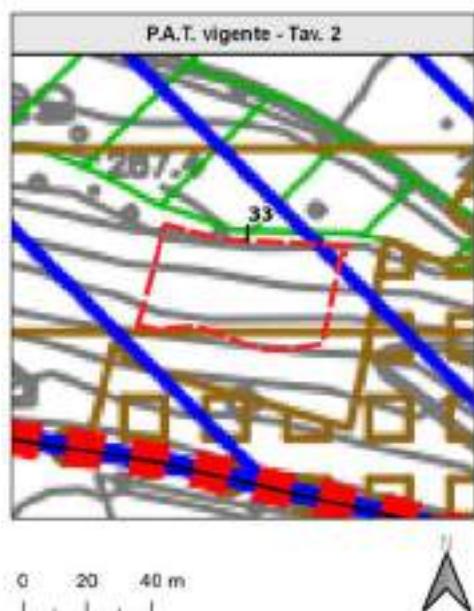
Temi direttamente coinvolti

	VINCOLO SISMICO ZONA 3 CPCM 2074/2000 e succ. mod. (dopo battuta)	Art. 5.6
	VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE RDL 30.12.23, n.3287	Art. 5.8
	AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE (art.19 PTRO)	Art. 7.3
	BIOSI DI IMPORTANZA COMUNITARIA IT.321687-MONTE BALDO- VAL DEL ASIATI, SENGE DI MARIOADA, ROCCA DI GASSO	Art. 6
	VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs 42/2004	Art. 5.1



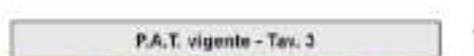
Temi esterni

	VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE art.15 LR 5/2018 VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs 42/2004 - ZONE BOSCATE	Art. 5.4
--	---	----------



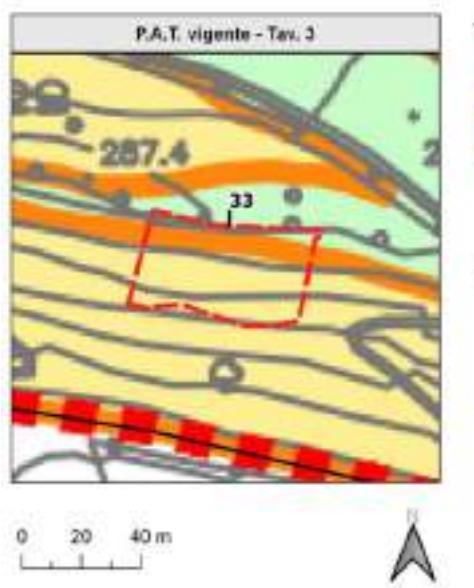
Temi direttamente coinvolti

	AREE DI PREGIO PAESAGGISTICO	Art. 11.3
	AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE	Art. 11 - Art. 32.2



Temi esterni

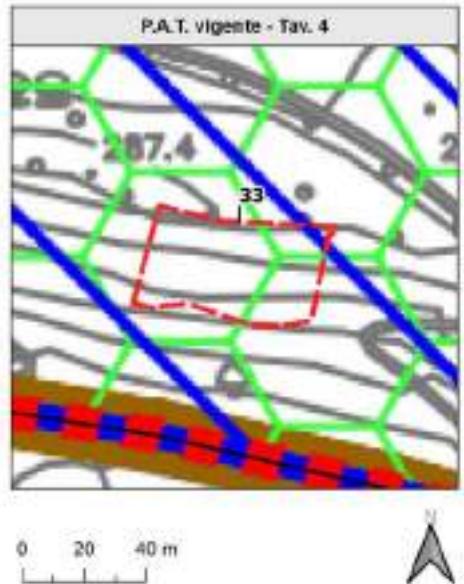
	AREE BOSCATE	Art. 11.2
--	--------------	-----------



Temi direttamente coinvolti

	AREA IDONEA	Art. 15.1
	PENDENZA	Art. 15.2.1

Temi esterni



Temi direttamente coinvolti

	AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE art. 27 L.R. 40/84
	AREA NUCLEO (CORE AREA)

Art. 32.2

Art. 18

Temi esterni

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Legenda

	Interventi PI n°11
	Perimetro del Parco
	Elementi direttamente coinvolti
	Zonizzazione funzionale (Tav. 20)
	Zona di riserva orientata (ZRO)
	Zona di promozione economica e sociale (ZPES)
	Habitat Natura 2000 (Tav.17)
	6210

Elementi visibili

	Perimetro del Parco
	Zonizzazione funzionale (Tav. 20)
	Zona di riserva orientata (ZRO)
	Zona di protezione agro-forestale (ZPAF)
	Zona di promozione economica e sociale (ZPES)
	Habitat Natura 2000 (Tav.17)
	6210
	6010

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'area è esterna agli *ambiti di urbanizzazione consolidata* del PAT.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale- Art. 5.5 NTA*, la nuova zona turistico-ricettiva sarà realizzata in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione - Art. 15.2 NTA* pertanto dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica finalizzata a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Trattandosi di un'idoneità a condizione di tipo C - *pendenza (Zone ad acclività tra il 20 e il 33% - Art. 15.2.1)*, la relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto (inserimento di edifici o dei manufatti di progetto), nonché le eventuali soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area.

L'area ricade all'interno del perimetro del *Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"* (Art. 6 delle NTA) e all'interno di un'Area Nucleo (Core area) (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni urbanistiche all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

L'area ricade entro *l'Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale* – Art. 32.2 delle NTA e deve pertanto conformarsi alle disposizioni del Piano ambientale vigente (si veda di seguito).

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA, la nuova struttura turistico-ricettiva dovrà essere progettata in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati saranno opportunamente schermati/mitigati.

Ricadendo inoltre all'interno di *Ambiti naturalistici di livello regionale* (art.19 PTRC) -Art. 7.3 NTA, le opere dovranno essere realizzate in modo tale da garantire il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali. L'intervento sarà pertanto realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.

L'ambito di intervento ricade entro la *Zona di Promozione Economia e Sociale (ZPES)* – Art. 4.2.5 NT. Nelle ZPES sono consentite attività di sviluppo economico e sociale compatibili con le finalità istitutive del parco e finalizzate al miglioramento della vita socio-culturale delle collettività locali e al miglior godimento del parco da parte dei visitatori. L'intervento è pertanto coerente con le finalità della ZPES e con gli usi e le attività consentite dall'art. 4.2.5 delle NT. In particolare, l'area si colloca in posizione strategica lungo il percorso che dalla porta principale di accesso del Parco raggiunge la Valle dei Mulini e il ponte sospeso. Quest'area diviene inoltre funzionale quale luogo di sosta per scolaresche e gruppi e punto per attività didattiche legate alla conservazione e allo studio del vicino habitat 6210.

Le nuove strutture di tipo turistico ricettivo ricadono nelle tipologie delle strutture ricettive complementari di cui all'art. 27 della LR 14 giugno 2013 n. 11, pertanto sono compatibili con quanto previsto dall'art. 4.2.5.

L'ambito non interessa direttamente superfici classificate come Habitat Natura 2000.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di un prato con individui sparsi di Cipresso, polloni di Ailanto e recenti invasioni di Scotano. L'area confina con un habitat 6210 cartografato dalla Regione Veneto, ma i sopralluoghi effettuati hanno escluso la presenza dell'habitat all'interno del perimetro

del lotto di intervento. L'area è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Oliveto" e in minima parte ad "Ostrio querceto tipico".

L'area è servita dalla rete acquedottistica, che raggiunge il vicino edificio esistente, mentre la rete fognaria si colloca in vicinanza, a circa 300 m di distanza.

L'area ricade in *Zona agricola Ambientale a valenza ecologica- Art. 45 NTO*, all'interno di un'Area Nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 IT3210007 e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane.

L'area si colloca all'interno del Parco di interesse locale ed è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane agricola, interessata dalla presenza di vegetazione arboreo-arbustiva in evoluzione e superfici a copertura prativa.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI. In particolare, ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arbo-ree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

L'area ricade all'interno del Sito Natura 2000 IT3210007, dell'Area Nucleo della rete ecologica e del Parco di interesse locale, entro la Zona di Promozione Economica e sociale (ZPES). Ai sensi degli art. 6 e 18 del PAT, art. 18 e 28 del PI e dell'art.5.5 delle NT del Piano Ambientale, in sede di progettazione edilizia si dovrà:

- evitare in modo assoluto di interessare la superficie dell'adiacente habitat Natura 2000,
- realizzare, lungo il perimetro dell'area di intervento posta a confine con l'habitat Natura 2000, fasce verdi con siepi ed alberature con funzione di filtro/mitigazione per le emissioni inquinanti e acustiche, di larghezza pari ad almeno 5 m.
- prevedere, nel caso si dovesse determinare l'eliminazione di singoli esemplari arborei con diametro maggiore di 12.5 cm, la compensazione mediante ripiantumazione di specie autoctone o rimboschimento in misura 1:1.
- impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- ridurre al minimo il consumo di suolo,
- prevedere l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e ingegneria naturalistica e di materiali eco-compatibili;
- prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura;
- predisporre un progetto del verde, coerente con le linee di indirizzo del Parco e che preveda l'esclusivo utilizzo di specie vegetali autoctone e eco-logicamente coerenti con la flora locale.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA del PAT, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipo-loggia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario. L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI. Ai sensi dell'art. 5.5 – *Vincolo idrogeologico* delle NTA del PAT le acque meteoriche provenienti dalla superficie coperta dovranno essere regolate in maniera tale da concentrarsi in un unico punto.

Infine, secondo quanto riportato dall'art. 60 delle NTO del PI 11 per la ZTO D3/25, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, è necessario:

- Mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di pavimentazioni e lo studio del colore;
- Realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei ...) dal punto di vista percettivo-visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni.

Analisi degli impatti ambientali

Intervento 33A**33 A**

Considerando l'esigua estensione del lotto, la finalità di fruizione pubblica legata alle attività del Parco, il collegamento alle reti fognatura e acquedotto esistenti, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

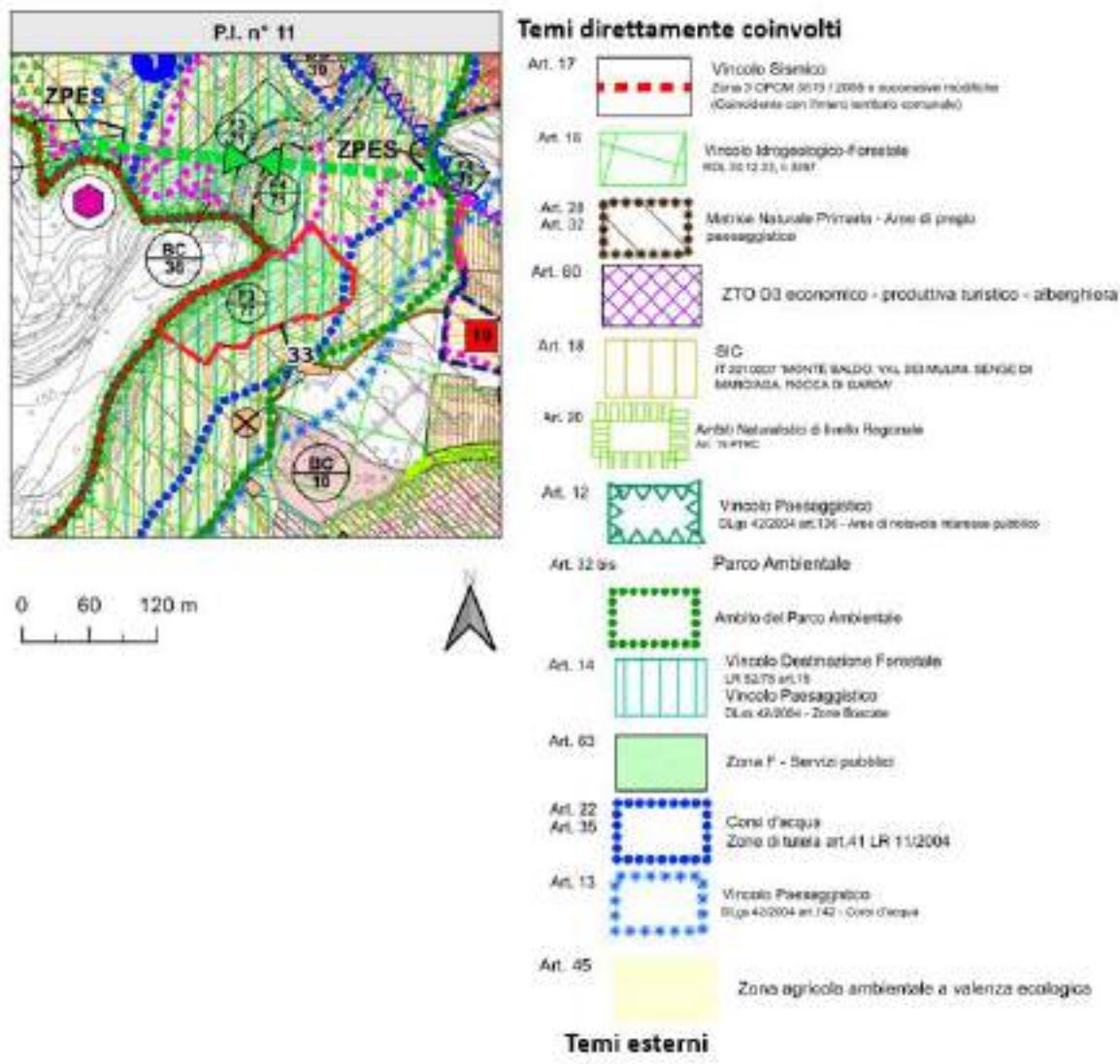
Nel complesso, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale e delle misure di mitigazione previste e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si valuta che l'intervento n. 33 A sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 33 si suddivide in due sotto-aree (A+B). Prevede la concessione di nuovi volumi turistico-ricettivi nella porzione A (nei pressi del Monte Bran) e la contestuale cessione al Comune da parte del privato di un'area per servizi del Parco nella porzione B, collocata nella Valle dei Molini.



L'intervento 33 nella porzione B prevede una modifica della zonizzazione da zona agricola a Zona F3/77, da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di un sentiero natura didattico all'interno di un bosco esistente nella Valle dei Molini.



Si riporta l'articolo di riferimento dalle NTO del PI 11:

F3/77

Area destinata alla realizzazione di un sentiero natura attrezzato all'interno di un bosco esistente nella Valle del Mollino.

L'area ricade in zona geologicamente non idonea: l'edificazione nell'area è pertanto vietata.

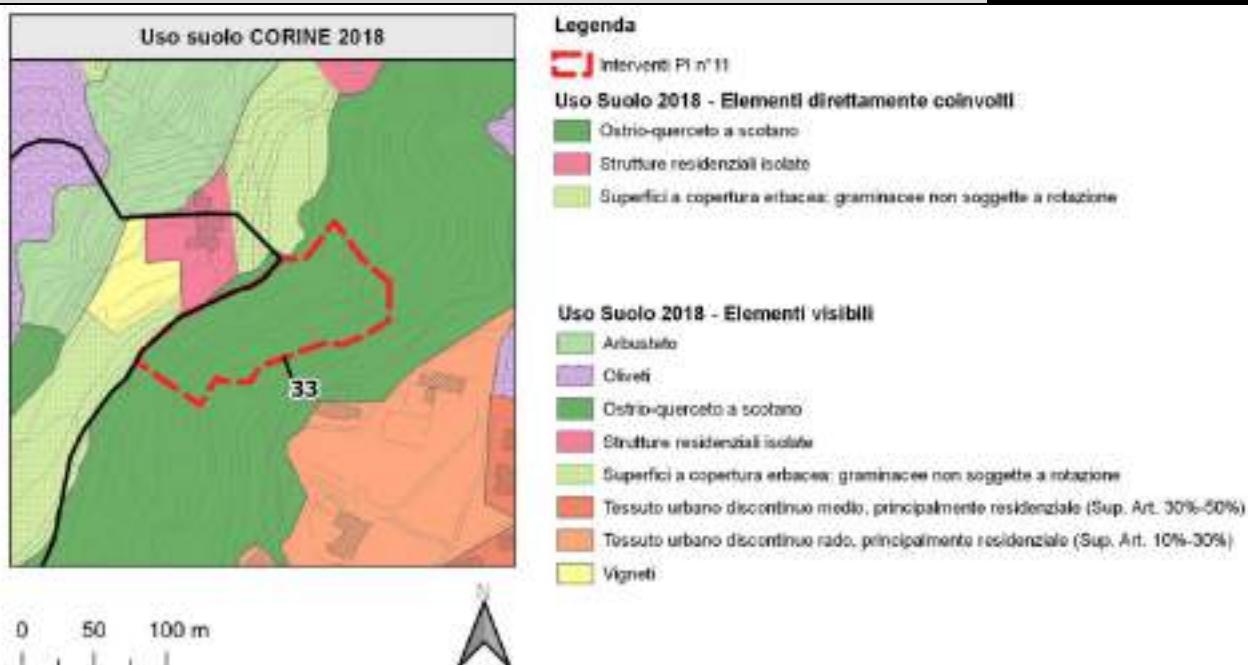
L'area ricade all'interno del Sito Natura 2000 IT3210007, dell'Area Nucleo della rete ecologica comunale e del Parco di Interesse locale, entro la Zona di Riserva Orientata (ZRO). In quest'area valgono i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 4.2.1 e all'art. 5.1 delle NT del Piano Ambientale; In particolare:

- all'interno dell'area è vietata l'edificazione. Sono consentiti soltanto percorsi escursionistici con eventuali postazioni didattiche, da realizzarsi tuttavia mediante l'impiego prevalente di materiali naturali e con adeguate mascherature per l'inserimento ambientale
- qualsiasi sentiero o percorso didattico dovrà essere realizzato con pavimentazione in terra battuta e/o con l'impiego di materiali "spezzati"
- è vietato l'utilizzo di mezzi motorizzati, fatte salve le attività di manutenzione del territorio, la ricerca scientifica e l'accesso dei residenti.

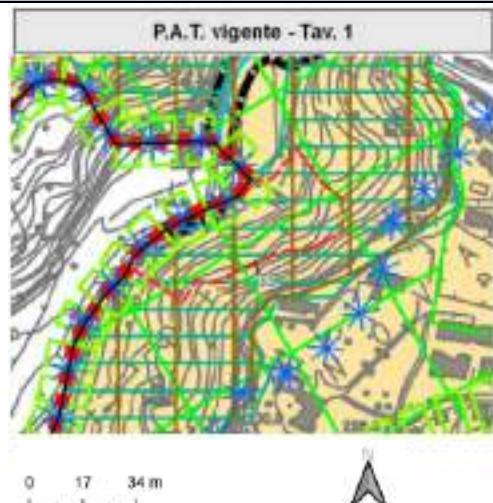
AI sensi dell'art. 5.2 NTA del PAT nel caso la realizzazione dei percorsi determinasse la rimozione di esemplari arborei, dovranno essere previste idonee misure di compensazione con ripiantumazione in misura 1:2. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di Ingegneria naturalistica. Ricadendo all'interno del perimetro del SIC IT3210007, in coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

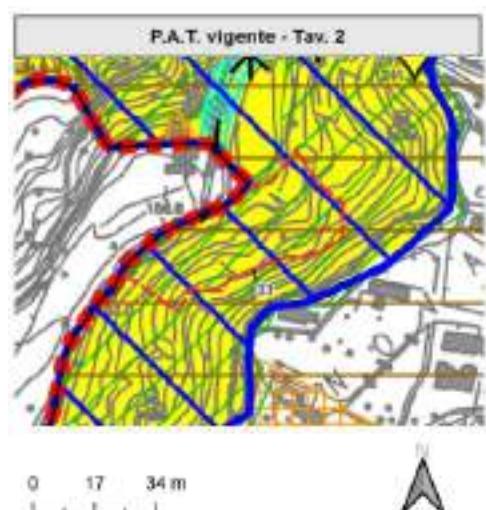




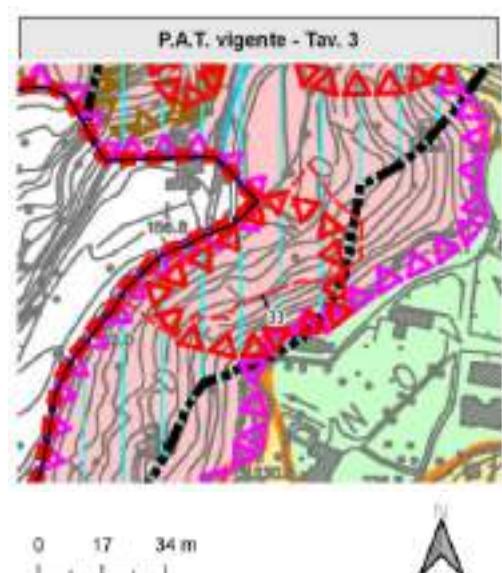
Temi esterni

Piano di Assetto del Territorio (PAT)**Temi direttamente coinvolti**

VINCOLO SISMICO ZONA 3 DPCM 30/74/2000 n.zucc. mod. (Ente territorio)	Art. 5.8
VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE RDL 30/12/29; n. 3867	Art. 5.5
AMBITI NATURAUSTICI DI NIVELLO REGIONALE (n. 10 PTC)	Art. 7.3
VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE art. 15 LR 52/78	Art. 6.4
VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs 42/2004 - ZONE BOSCARIE	Art. 3.2
VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs 42/2004 - CORSI D'ACQUA	Art. 6
BITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA P. 32/1992 "MONTI BALDO, M. DEL MUJAL, M. DELLA MARCAGLIA, POCACCIO DI GARDONE"	Art. 5.1
VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs 42/2004	

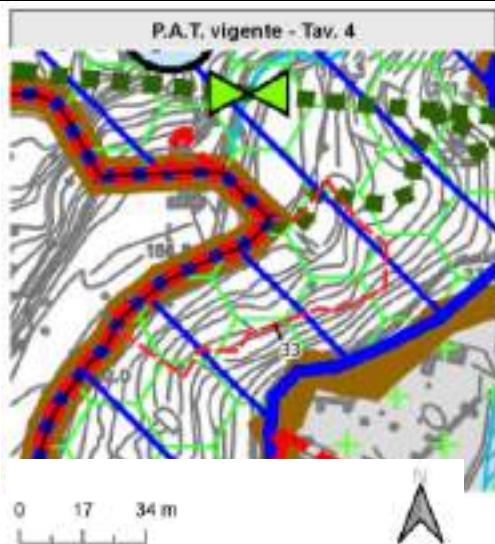
Temi esterni**Temi direttamente coinvolti**

AREE DI PREGGIO PAESAGGISTICO	Art. 11.3
AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE	Art. 11 - Art. 22.2
AREE BOSCARIE	Art. 11.2
VAL DEI MOLINI	Art. 9.

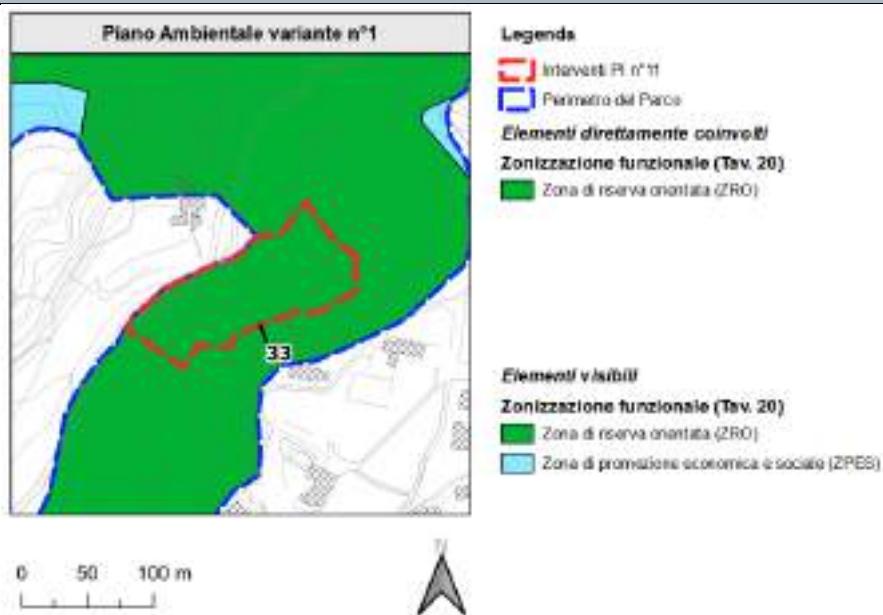
Temi esterni**Temi direttamente coinvolti**

AREE NON IDONEE	Art. 15.3
CORSI D'ACQUA / ZONE DI TUTELA art. 41 LR 11/2006	Art. 8.1
AREA DI PRANA	Art. 16.1
AREA SOGGETTA AD EROSIONE	Art. 16.3

Temi esterni



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale- Art. 5.5 NTA*, gli interventi all'interno della zona F saranno realizzati in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica non idonea*, - Art. 15.3 NTA e *in particolare per la presenza di frane – art. 16.1 NTA*. L'area ricade inoltre entro le *zone di tutela dei corsi d'acqua* – Art. 8.1 NTA. L'intervento risulta compatibile in quanto non si prevede alcuna nuova edificazione ma soltanto la realizzazione di un percorso natura. Dovrà essere in ogni caso redatta un'adeguata relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica, che dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), l'approfondimento di ogni elemento di fragilità evidenziato nella Carta. L'intervento non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità e di sicurezza generale dell'area e nei casi maggiormente critici dovrà prevedere la realizzazione di opere di contenimento dei fenomeni franosi. Ogni intervento dovrà individuare le metodologie e gli interventi per lo smaltimento e regimazione delle acque meteoriche.

L'area è esterna agli *ambiti di urbanizzazione consolidata* del PAT.

L'area ricade all'interno del perimetro del *Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"* (Art. 6 delle NTA) e all'interno di un'Area Nucleo (Core area) (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano interventi all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione temporizzati e in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

L'area ricade entro l'*Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale* – Art. 32.2 delle NTA e deve pertanto conformarsi alle disposizioni del Piano ambientale vigente (si veda di seguito).

Ricadendo inoltre all'interno di *Ambiti naturalistici di livello regionale* (Art.19 PTRC) -Art. 7.3 NTA, le opere dovranno essere realizzate in modo tale da garantire il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali.

All'interno delle *invarianti di natura geologica e geomorfologica* – “*Val dei Molini*” – art. 9 NTA possono essere esclusivamente realizzati interventi che rispettino la morfologia preesistente tali da non alterare lo stato dei luoghi.

L'area risulta assoggettata a *Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 142 corsi d'acqua* – Art. 5.2 NTA e *Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004 - zone boscate* - Art. 5.4 NTA, pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente. Il progetto dovrà prevedere idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali. Il progetto da realizzare in area forestale o boscata, dovrà contemplare le opere di compensazione ai sensi della LR 52/78, con ricostituzione delle formazioni boschive eliminate. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.

L'ambito di intervento ricade entro la *Zona di Riserva Orientata (ZRO)* – Art. 4.2.1 NT. Nella ZRO è vietata l'edificazione al di fuori delle aree e delle azioni esplicitamente previste dal Piano Ambientale, con la sola eccezione dei percorsi e delle postazioni didattiche da realizzarsi tuttavia mediante l'impiego prevalente di materiali naturali e con adeguate mascherature. Nella ZRO i visitatori devono servirsi degli appositi sentieri pedonali e percorsi individuati ed è assolutamente vietato uscire dal percorso individuato dalla segnaletica. Pertanto l'intervento è coerente con le finalità della ZRO e con gli usi e le attività consentite dall'art. 4.2.1 delle NT in quanto prevede soltanto l'individuazione di una zona F3 per la creazione di un nuovo percorso naturalistico per i visitatori.

L'ambito non interessa direttamente superfici classificate come Habitat Natura 2000.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'ambito in oggetto è caratterizzato dalla presenza di bosco misto a *Quercus pubescens*, *Ostrya carpinifolia* e *Acer Campestris*, riconducibile alla tipologia dell'alleanza *Carpinion orientalis*, di recente formazioni. Secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, l'area si inserisce in unamatrice a “*Ostrio querceto a scotano*”.

L'area ricade in *Zona agricola Ambientale a valenza ecologica* - Art. 45 NTO, all'interno di un'Area Nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 IT3210007 e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane.

L'ambito ricade in area non idonea dal punto di vista geologico, soggetta a frana.

L'area si colloca all'interno del Parco di interesse locale. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane destinata a bosco, senza presenza di sentieri attrezzati.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'area ricade in zona geologicamente *non idonea*: l'edificazione nell'area è pertanto vietata.

L'area ricade all'interno del *Sito Natura 2000 IT3210007, dell'Area Nucleo* della rete ecologica comunale e del Parco di interesse locale, entro la Zona di Riserva Orientata (ZRO). In quest'area valgono i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 4.2.1 e all'art. 5.1 delle NT del Piano Ambientale, in particolare:

- all'interno dell'area è vietata l'edificazione. Sono consentiti soltanto percorsi escursionistici con eventuali postazioni didattiche, da realizzarsi tuttavia mediante l'impiego prevalente di materiali naturali e con adeguate mascherature per l'inserimento ambientale
- qualsiasi sentiero o percorso didattico dovrà essere realizzato con pavimentazione in terra battuta e/o con l'impiego di materiali "spezzati"
- è vietato l'utilizzo di mezzi motorizzati, fatte salve le attività di manutenzione del territorio, la ricerca scientifica e l'accesso dei residenti.

Ai sensi dell'art. 5.2 NTA del PAT nel caso la realizzazione dei percorsi determinasse la rimozione di esemplari arborei, dovranno essere previste idonee misure di compensazione con ripiantumazione in misura 1:2. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' *Art. 14 - Tutela idraulica* delle NTA del PAT e *Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

Ricadendo all'interno del perimetro del *SIC IT3210007*, in coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

L'area risulta assoggettata a *Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004-zone boscate, pertanto*, in coerenza con quanto riportato nell' Art. 5.4 NTA del PAT, il progetto dovrà evitare scavi o movimenti di terra rilevanti e limitare le pendenze longitudinali. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento non prevede la realizzazione di nuove edificazioni o infrastrutture di rilievo, ma soltanto la creazione di un percorso attrezzato all'interno del bosco, viste e le numerose misure di mitigazione/compensazione in riferimento alla presenza del Vincolo Destinazione Forestale, della SIC, di elementi della rete ecologica e del Parco, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli effetti e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 33 B sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

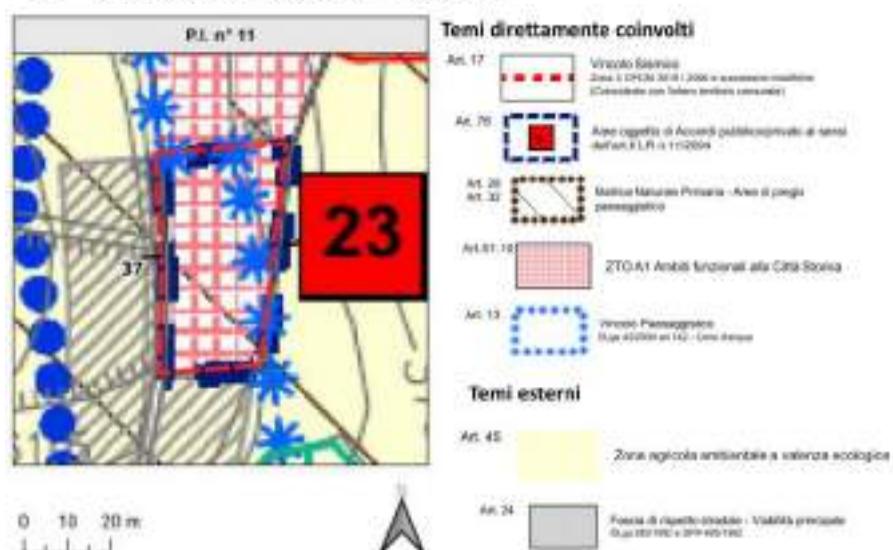
Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 37 riguarda la modifica del vigente Accordo p/p n. 23, con incremento della volumetria concessa per ulteriori 950 mc (dei quali 450 mc sono nuovo volume mentre 500 mc vengono acquistati dal registro dei crediti edilizi) e previsione di riqualificazione del tratto stradale esistente. Rimane invariata la destinazione urbanistica residenziale.

La richiesta pertanto è inerente un'area già oggetto di un accordo vigente in ZTO A1 – Ambiti funzionali alla città storica.

Parametri urbanistici

- Destinazioni d'uso: Residenziale
- Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato art.28bis DPR 380/2001
- Volume max ammesso $500 + 950 = 1.450$ mc
- Numero piani max 2
- H max 6,00 m
- Rapporto di copertura: Non previsto
- Aree a standard : Come da Accordo art.6 LR n.11/2004 nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004)
- Distanza minima dal confine stradale 5,00 m
- Distanza minima dai confini 5,00 m

**PI VARIANTE – STATO DI PROGETTO**

Si riporta estratto del nuovo Accordo inserito nelle NTO (in rosso le parti aggiunte rispetto al PI vigente):

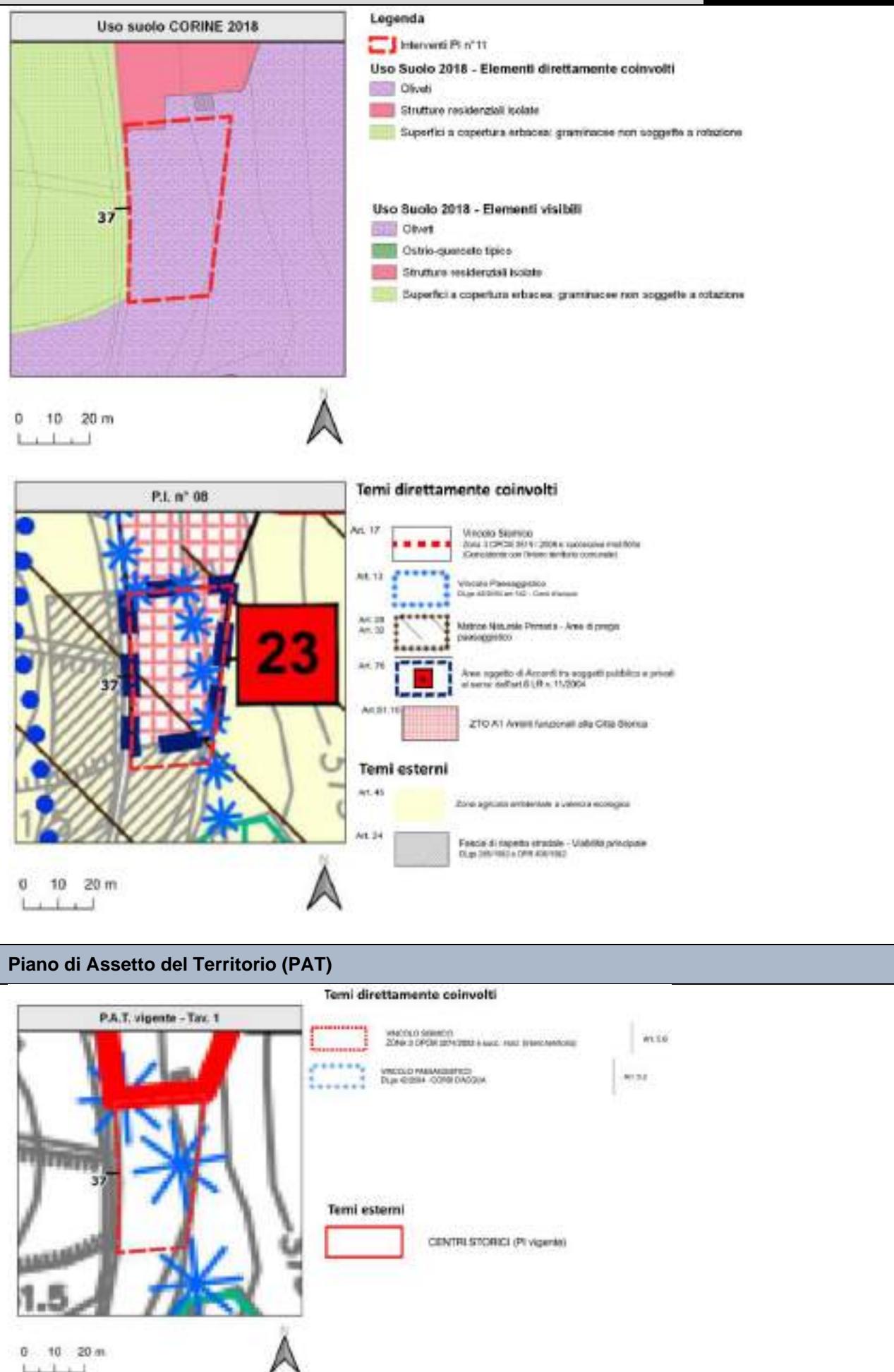
ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 23 – TRUSCHELLI GIANNAGUSTO	
Zona A1 Ambiti funzionali alla Città Storica	
Destinazioni d'uso	Residenziale
Intervento edilizio assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato art.28bis DPR 380/2001	
Superficie territoriale	Corrispondente ambito d'intervento del PI
Volume max ammesso	500 mc 500 + 950 = 1.450 mc
Numero piani max	2
H max	6,00 m
Rapporto di copertura	Non previsto
Aree a standard	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004 nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004)
Distanza minima dal confine stradale	5,00 m
Distanza minima dai confini	5,00 m
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004 e da D.G.C. n. 38 del 12/02/2020 e D.G.C. n. 77 del 18/06/2021

PRESCRIZIONI

- Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e dei relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.
- Dovrà essere prevista l'accessibilità all'area e, se necessario, è fatto d'obbligo effettuare interventi di realizzazione e/o potenziamento della viabilità di accesso, nonché tutte le opere di riqualificazione stradale previste nell'accordo ex art. 6 L.R. 11/2004.
- ~~- Dovrà essere valutata la compatibilità con gli habitat di specie mediante redazione della VInCA.~~
- Nella tavola delle fragilità del PAT l'area è identificata come Idonea a condizione - scoscendimento (Rif. art. 15.2.2. delle NT).
- Ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali plantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.
- Trattandosi di un'area che si inserisce in adiacenza alle Barriere infrastrutturali - art. 29 NTO del PI, gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo.
- È necessario garantire un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, prevedendo di:
 - mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di pavimentazioni e lo studio del colore;
 - realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei...) dal punto di vista perettivo - visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni.
- Per quanto non espressamente previsto nell'accordo si rimanda all'Art. 51.10 Ambiti funzionali alla Città Storica - Zona territoriale omogenea A1 delle presenti norme.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8





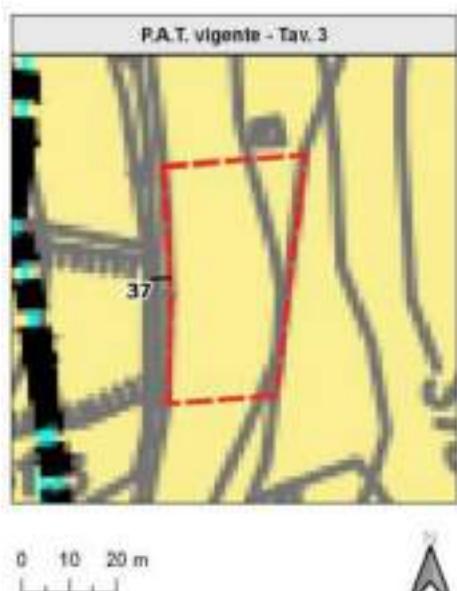


AREE DI PREGIO PAESAGGISTICO

Art. 11.2

CENTRI STORICI

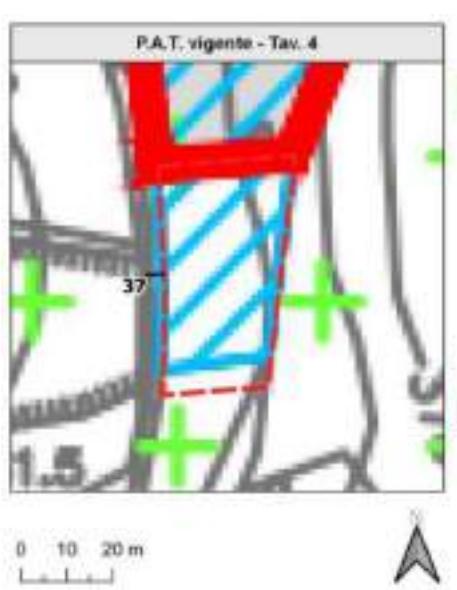
Art. 24.1



SCIACHIMENTO

Art. 15.2.2

Art. 8.1



AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)

AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

CENTRI STORICI (Pivigente)

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito in oggetto ricade in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione*- Art. 15.2 NTA, pertanto dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica finalizzata a definire la fattibilità degli interventi, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Trattandosi di un'idoneità a condizione per *scoscendimento*- Art. 15.2.2 NTA, la relazione dovrà inoltre includere specifiche valutazioni sull'elemento di criticità dell'area, con determinazione degli spessori dei depositi, localizzazione di eventuali emergenze idriche, verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di calcolo dei cedimenti.

L'area risulta interna alle *Aree di Urbanizzazione Consolidata* - Art. 28 delle NTA.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico*- Art 11.3 NTA, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

L'ambito ricade all'interno di un'*Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone)* - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli eventuali interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Lo stato dei luoghi per l'area in oggetto è caratterizzato dalla presenza un cantiere e di edifici in fase di costruzione ed è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Oliveto".

L'area si colloca in vicinanza alla fognatura e acquedotto ed è quindi collegabile alle reti di servizio esistenti. L'area, considerando la posizione periferica rispetto ai principali centri abitati e alla viabilità di transito, non risulta influenzata da livelli significativi di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria).

L'area è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è esterna al all'ambito del Parco di interesse locale. L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento l'area, già in fase di cantierizzazione avanzata, verrebbe trasformata in zona residenziale, secondo le previsioni del vigente Ap/p n. 23, con una volumetria più contenuta.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

Ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce in adiacenza alle *Barriere infrastrutturali* – art. 29 NTO del PI, gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

Secondo quanto previsto dalla scheda accordo n. 23 (art. 76 NTO):

- dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e dei relativi sottoservizi e allacciamenti, in particolare acquedotto e fognatura;

- è necessario garantire un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, prevedendo di: mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di pavimentazioni e lo studio del colore; realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei ...) dal punto di vista percettivo – visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento prevede l'aggiunta di un volume in un contesto già completamente trasformato all'interno dell'urbanizzazione consolidata di PAT e tenuto conto della presenza delle reti dei servizi pubblici e delle misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

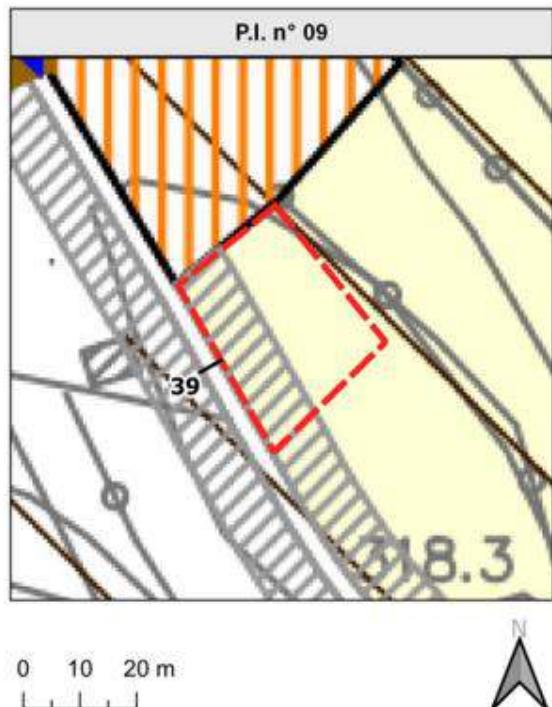
Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste , **si valuta che l'intervento n. 37 (modifica all'accordo pubblico-privato n. 23) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 39 riguarda la definizione di una nuova area di completamento residenziale in adiacenza all'esistente, con modifica della zonizzazione da EA (agricola a valenza ecologica) a Bf/70.

Modalità intervento: intervento diretto**Parametri urbanistici**

- Volume massimo ammesso: 500 mc;
- Altezza massima ammessa: 6,5 m;
- Numero di piani: 2.

**Temi direttamente coinvolti**

Art. 17 Vincolo Sismico
Zona 3 OPCM 3519 / 2006 e successive modifiche
(Coincidente con l'intero territorio comunale)

Art. 45 Zona agricola ambientale a valenza ecologica

Art. 28
Art. 32 Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio paesaggistico

Temi esterni

Art. 52 ZTO B area urbana di completamento edilizio

PI VIGENTE – STATO DI FATTO**Temi direttamente coinvolti**

Art. 17 Vincolo Sismico
Zona 3 OPCM 3519 / 2006 e successive modifiche
(Coincidente con l'intero territorio comunale)

Art. 28
Art. 32 Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio paesaggistico

Art. 52 ZTO B area urbana di completamento edilizio

Art. 45 Zona agricola ambientale a valenza ecologica

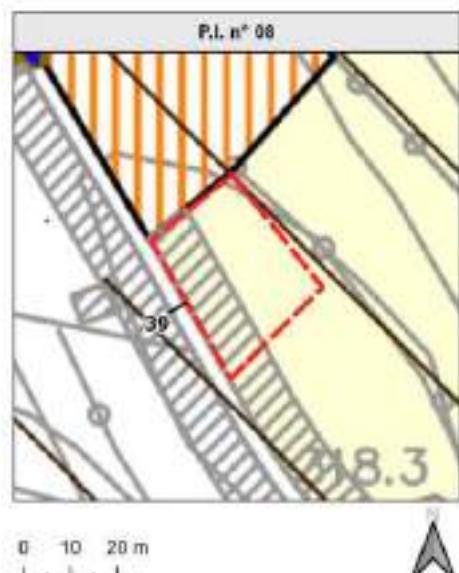
Temi esterni**PI VARIATO – STATO DI PROGETTO**

Si inserisce l'estratto delle NTO in rif. alla nuova Zona Bf/70 (in rosso le parti aggiunte ex novo PI 11):

Bf70	Volume massimo ammesso	500 mc
	Altezza massima ammessa	6,50 m
	Numero dei piani	2
<p>Al sensi dell'art. 79 NTO del PI il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.</p> <p>Trattandosi di un'area che si inserisce al margine delle Barriere Infrastrutturali – art. 29 NTO del PI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il filare alberato presente lungo il margine est del lotto dovrà essere mantenuto; - gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo; 		

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



**Temi direttamente coinvolti**

Art. 17 Viale Risorgimento
Zona 2 DPCM 31.12.2003 e successivi modif.
(Corrisponde con l'intero territorio coinvolto)

Art. 45 Zona agricola entroterra e vallese su legge

Art. 26
Art. 32 Mentre Natura Primaria - Area di pregio paesaggistico

Temi esterni

Art. 32 ZTC 5 - area urbana di compimento edilizio

Piano di Assetto del Territorio (PAT)**Temi direttamente coinvolti**

VINCOLO SISMICO
ZONA 3 DPCM 32/12/2003 e succ. mod. (intero territorio)

Art. 3.6

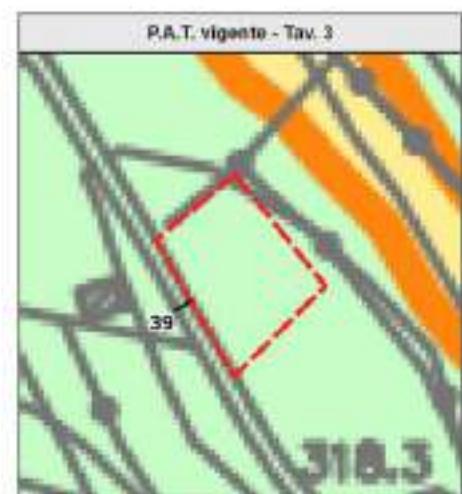
Temi esterni**Temi direttamente coinvolti**

ARRE DI PREGIO PAESAGGISTICO
 BARDOLINO DOC

Art. 11.3

Art. 13

Temi esterni

**Temi direttamente coinvolti**

AREA IDONEA

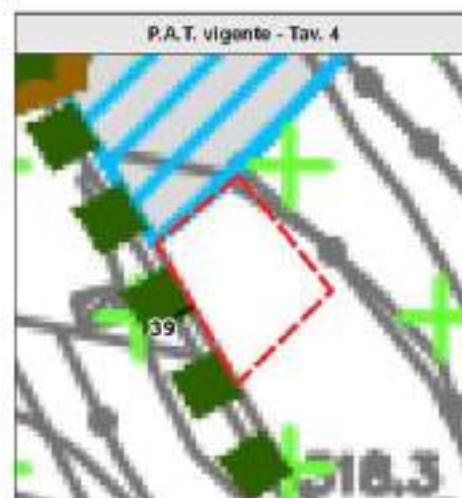
Art. 15.1

Temi esterni

C

PENDENZA

Art. 15.2.1

**Temi direttamente coinvolti**

AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)

Art. 19

Temi esterni

AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

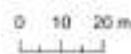
Art. 26

PERCORSI CICLOPEDONALI DI PROGETTO

Art. 42

**Piano Ambientale del Parco di interesse locale****Legenda**

Interventi PI n°11



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito ricade in area geologicamente *idonea* – Art. 15.1 NTA. L'intervento dovrà essere corredato da un'indagine geologica e geotecnica secondo i contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), da effettuare sull'area direttamente interessata.

L'ambito si colloca in continuità alle *aree di urbanizzazione consolidata* – Art. 28 NTA.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico* - Art 11.3 NTA, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

L'ambito ricade all'interno delle *invarianti agricole-produttive* - *Bardolino DOC*, pertanto, in coerenza con l'Art. 13 delle NTA le trasformazioni del territorio previste con il presente intervento dovranno rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piante, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc. al fine di non “snaturare” il contesto rurale.

L'ambito ricade all'interno di un'*Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone)* - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di vegetazione erbacea (graminacee) e, confina con una porzione di siepe arborata. L'area si colloca in adiacenza ad aree a destinazione residenziale in corso di trasformazione, ed è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a “*Superfici a copertura erbacea- graminacee non soggette a rotazione*”. L'area si colloca in vicinanza alla fognatura e acquedotto ed è quindi collegabile alle reti di servizio esistenti. L'area ricade all'interno di un'*Area di connessione naturalistica (Buffer zone)* della Rete ecologica. Essendo situata al margine dell'abitato di Castion non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree collocate lungo la viabilità principale.

L'area è idonea dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane interessata dalla presenza di un prato con siepe marginale.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

In particolare, ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce al margine delle *Barriere infrastrutturali* – art. 29 NTO del PI:

- il filare alberato presente lungo il margine est del lotto dovrà essere mantenuto, in coerenza con quanto previsto dall'art. 18 – *Rete ecologica* delle NTA del PAT;

- gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

Dovrà essere previsto l'allacciamento alla pubblica fognatura e alle reti dei servizi esistenti.

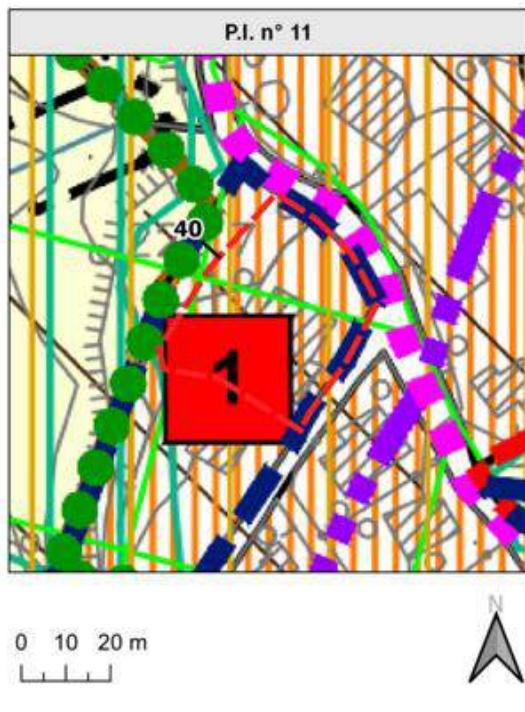
Intervento	39
Analisi degli impatti ambientali	
Considerando l'esigua estensione del lotto, il contesto di margine urbano in continuità con l'urbanizzazione consolidata di PAT, il collegamento alle reti fognatura e acquedotto esistenti e tenuto conto delle misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.</u>	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che l'intervento n. 39 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.	

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 40 riguarda la modifica dell'accordo p/p n. 1, con concessione di un volume aggiuntivo in ZTO Bb/16 pari a 500 mc da realizzarsi in corrispondenza dell'attuale porticato esistente, con aumento del numero di piani realizzabili da 2 a 3.

Modalità di attuazione: Intervento diretto**Parametri urbanistici Ap/p1**

- Destinazioni d'uso: Residenza, attività commerciale relativa all'esercizio della ristorazione e attività ricettiva alberghiera.
- Indice di edificabilità fondiaria 0,62 mc/mq compreso l'esistente + 500 mc per attività turistico ricettiva
- Numero piani 3
- H max dei fabbricati 9,00 m
- Rapporto di copertura 50%
- Aree a standard: nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004):
 - o attività turistico-ricettiva 15 mq / 100 mc; aggiuntivi 1
 - o posto auto per ogni camera
 - o attività di ristorazione 100 mq / 100 mq
- Distanza minima dal confine stradale DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
- Distanza minima dai confini H/2 con minimo m 5,00
- Distanza minima tra fabbricati minimo m 10,00

**Temi direttamente coinvolti**

Art. 17		Vincolo Sismico Zona 3 OPCM 3519 / 2006 e successive modifiche (Coincidente con l'intero territorio comunale)
Art. 28 Art. 32		Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio paesaggistico
Art. 16		Vincolo Idrogeologico-Forestale RDL 30,12,23, n.3267
Art. 18		SIC IT 3210007 "MONTE BALDO: VAL DEI MULINI, SENGE DI MARCIAGA, ROCCA DI GARDA"
Art. 52		ZTO B area urbana di completamento edilizio
Art. 76		Aree oggetto di Accordi pubblico/privato ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004

Temi esterni

Art. 45		Zona agricola ambientale a valenza ecologica
Art. 14		Vincolo Destinazione Forestale LR 52/78 art.15 Vincolo Paesaggistico DLos 42/2004 - Zone Boscate
Art. 32 bis		Parco Ambientale Ambito del Parco Ambientale

Si inserisce l'estratto delle NTO in rif. alla nuova Zona Bf/70 (in rosso le parti aggiunte ex novo PI 11):

Bf70	Volume massimo ammesso	500 mc
	Altezza massima ammessa	6,50 m
	Numero dei piani	2

Al sensi dell'art. 79 NTO del PI il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali plantumazioni e a verde inerbito. Ne-gli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce al margine delle Barriere infrastrutturali – art. 29 NTO del PI:

- il filare alberato presente lungo il margine est del lotto dovrà essere mantenuto;
- gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 1 – COMENCINI LUCIANO

Zona mista residenza con attività commerciale di ristorazione e alberghiera turistico-ricettiva Bb/16	
Destinazioni d'uso:	Residenza, attività commerciale relativa all'esercizio della ristorazione e attività ricettiva alberghiera.
Superficie fondiaria	Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR n.11/2004
Indice di edificabilità fondiaria	0,62 mc/mq compreso l'esistente + 500 mc per attività turistica ricettiva
Numero piani	2-3
H max dei fabbricati	7,50 m - 9,00 m
Rapporto di copertura	50%
Arene e standard	Nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004): <ul style="list-style-type: none"> - attività turistico-ricettiva 15 mq / 100 mc; aggiuntivi 1 posto auto per ogni camera - attività di ristorazione 100 mq / 100 mq
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004 e DGC n. 36 del 12/02/2020

PRESCRIZIONI

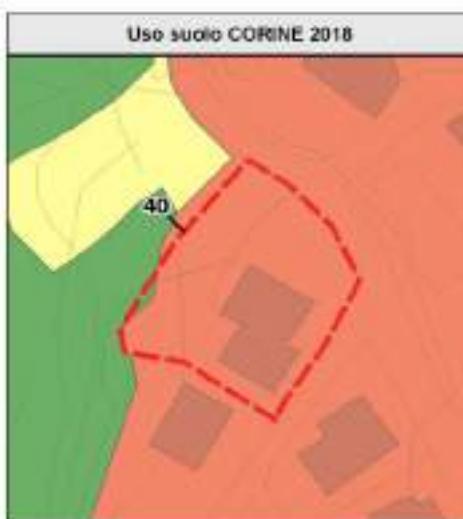
- Prima del rilascio dei titoli abilitativi dovranno essere prodotte le seguenti integrazioni:
 - Adeguamento del progetto alla forma di Piano Urbanistico Attuativo con approfondimenti relativi all'organizzazione delle aree scoperte di pertinenza (verde, parcheggi, accessi pedonali, etc.) e relativi al progetto del sistema vegetazionale con indicazione di azioni di mitigazione ambientale;
 - Dimostrazione della dotazione delle reti infrastrutturali.
- In fase di progettazione a scala edilizia si dovrà tener conto del riordino e della riqualificazione degli edifici esistenti.
- L'intervento del presente accordo è soggetto a VinCA;
- L'area oggetto di richiesta è all'interno del Sito Natura 2000 IT 3210007 "MONTE BALDO: VAL DEI MULINI, SENGE DI MARCIAGA, ROCCA DEL GARDA", pertanto ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PAT:
 - dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agrono-mica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale;
 - dovranno essere impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
 - per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- Trattandosi di un'area che si inserisce al margine delle Barriere infrastrutturali – art. 29 NTO del PI:
 - le siepi e alberature presenti lungo il confine occidentale del lotto dovranno essere mantenute;
 - in sede di progetto si dovrà prevedere una adeguata progettazione degli ambiti a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici. Tali ambiti dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto.

- È necessario garantire un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca; prevedendo di mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e di pavimentazioni e lo studio del colore.
- Come da DGR sopracitata, il contributo perequativo verrà assolto mediante la realizzazione di un ulteriore tratto stradale in prosecuzione di quello in fase di convenzionamento in via Vittorio Veneto di cui alla pratica edilizia 16P/4555 - 12074. Dovrà essere pertanto prodotto progetto esecutivo dell'ulteriore tronco stradale per un importo pari ad € 50.000,00 che sarà oggetto di ulteriore convenzionamento.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



0 10 20 m



0 10 20 m



Legenda

Interventi PI n° 11

Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti

Cetri-querceato a scotano

Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

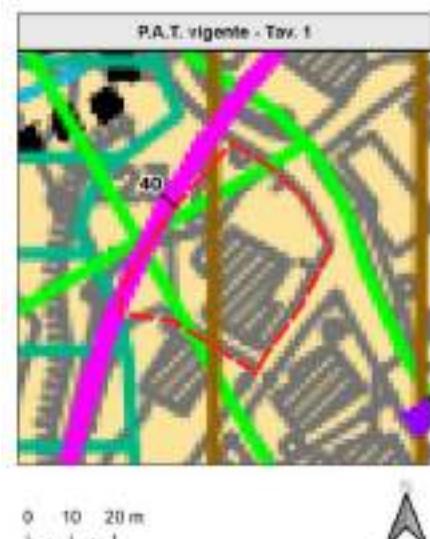
Cetri-querceato a scotano

Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)

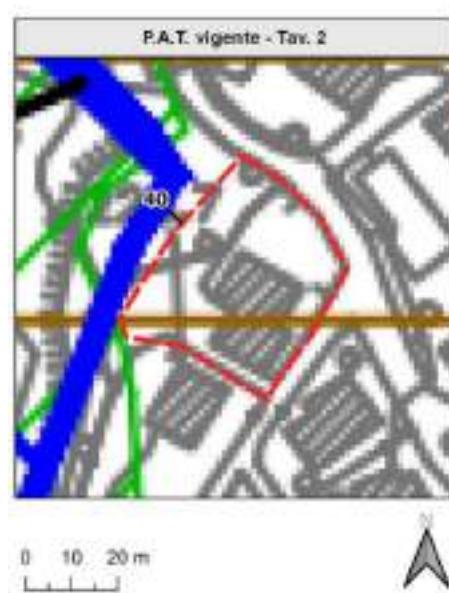
Vigneti

**Temi direttamente coinvolti**

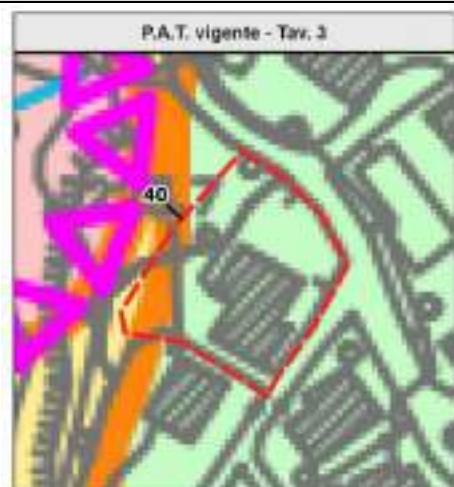
- Art. 17: Vincolo Sistemico
ZI e ZOPEC/2009/2009-a restringente insediamento
(Compatibilità con l'area pianificata, compatibilità)
 - Art. 18: Vincolo idrogeologico-forestale
nella ZI e ZOPEC
 - Art. 42: ZOI-Bi area urbana di compatimento edilizio
 - Art. 28: Mappa Natura Prima - Area di pregio paesaggistico
 - Art. 30: Mappa Natura Prima - Area di pregio paesaggistico
 - Art. 19: P. 12/007/MINISTRA BALDO/VM/381/2014/R/10000
MILANO, BORGOCOMORI
 - Art. 78: Arene soggette all'Acquisto da soggetti pubblico e privato
ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004
- Temi esterni**
- Art. 45: Zona agricola ambientale a valore ecologico
 - Art. 14: Vincolo Sistemico-forestale
ZI 001001/11
Vincolo Paesaggistico
Dlgs 12/2004 - Zone Rosse

Piano di Assetto del Territorio (PAT)**Temi direttamente coinvolti**

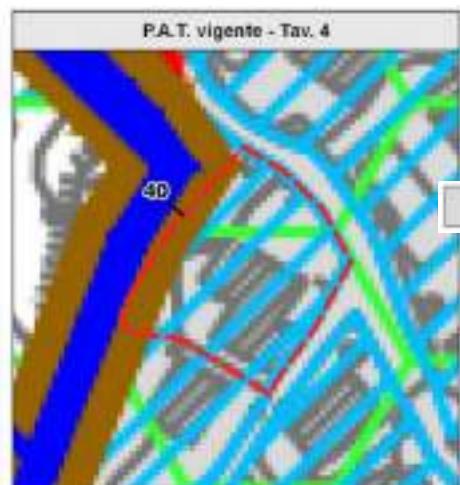
- VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE
ReLU 00/12/2014 X 2019 | Art. 5.5
 - VINCOLO 288/2000
ZONALI 3 DPCM 22/6/2003 e successivi, mod. (intesa territoriale) | Art. 5.6
 - VINCOLO PAESAGGISTICO
Dlgs 42/2004 | Art. 5.1
 - BITTO IN IMPORTANZA COMUNITARIA
P. 00007/MINISTRA BALDO/VM/381/2014/R/10000 | Art. 6
 - OMITERIFASCE DI RISERVO - 200 m
TU Impr. sanitario - RD 1380/1996 | Art. 6.5
- Temi esterni**
- VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE
art. 15 LR 52/76 | Art. 5.4
 - VINCOLO PAESAGGISTICO
Dlgs 42/2004 - ZONE BOSCHATE | Art. 5.4

**Temi direttamente coinvolti**

- ARIE DI PREGIO PAESAGGISTICO | Art. 11.3
- Temi esterni**
- AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE | Art. 11 - Art. 32.2
 - ARIE DOSCATE | Art. 11.2



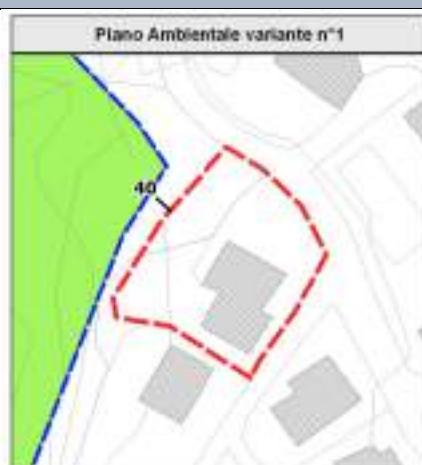
0 10 20 m



0 10 20 m



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



- Elementi visibili**
Zonizzazione funzionale (Tav. 20)
Zona di protezione agro-forestale (ZPAF)

0 10 20 m



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale- Art. 5.5 NTA*, i nuovi edifici saranno realizzati in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'area edificata oggetto di costruzione di nuovi volumi ricade in area *geologicamente idonea – Art. 15.1 NTA*. L'intervento dovrà essere corredata da un'indagine geologica e geotecnica secondo i contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), da effettuare sull'area direttamente interessata.

L'area risulta interna alle *Aree di Urbanizzazione Consolidata - Art. 28 delle NTA*.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

L'area ricade all'interno del perimetro del Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda" (Art. 6 delle NTA) e all'interno di un'Area Nucleo (Core area) (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni urbanistiche all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è già completamente trasformata e caratterizzata dalla presenza di un edificio destinato ad attività di ristorazione. L'area è inserita secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "*Tessuto urbano discontinuo medio*".

L'area ricade all'interno di un'Area Nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 IT3210007, e considerando la posizione periferica rispetto al centro di Costermano e alla viabilità principale, non risulta influenzata da livelli significativi di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria).

L'area è già connessa alle reti dei servizi esistenti (fognatura, acquedotto, gas). L'area è idonea dal punto di vista geologico. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale.

L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, nell'area permangono gli edifici e l'attività di ristorazione esistenti.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

L'area oggetto di richiesta è all'interno del Sito Natura 2000, dell'Area Nucleo della rete ecologica e delle Barriere Infrastrutturali, pertanto ai sensi degli art. 6-18 delle NTA del PAT e degli art.18-28-29 delle NTO del PI :

- dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale;
- dovranno essere impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- le siepi e alberature presenti lungo il confine occidentale del lotto dovranno essere mantenute;
- in sede di progetto si dovrà prevedere una adeguata progettazione degli ambiti a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici. Tali ambiti dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento prevede soltanto un incremento del volume di edifici esistenti da realizzarsi in corrispondenza dell'attuale porticato esistente, che l'area si colloca in zona residenziale già completamente trasformata, all'interno del consolidato di PAT e servita dalle reti dei servizi (acquedotto, fognatura, gas), tenuto conto delle misure di attenzione ambientale prescritte si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

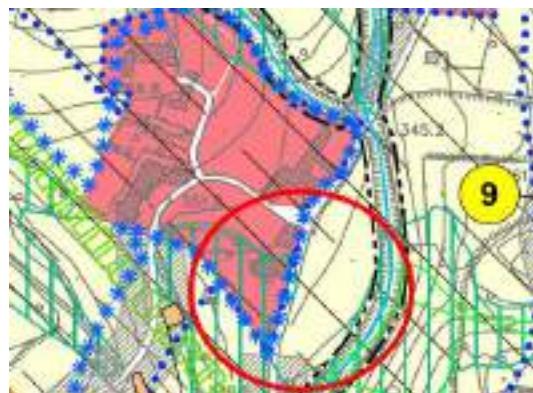
Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 40 (Modifica Ap/p n.1) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 46 (nuovo accordo Ap/p n. 38) prevede:

- cessione area per realizzare un'area di sosta e un'area a pic-nic nella porzione sud della proprietà (nuova ZTO F4/74, circa 135 mq)
- cessione area per realizzazione di marciapiede lungo la viabilità comunale esistente (circa 370 mq)
- realizzazione di un parcheggio privato con 5 posti auto a servizio dell'attività prevista nel PdC n.12184 comprensivo di un nuovo accesso carraio su area nella porzione nord della proprietà (nuova ZTO A1).

Modalità d'intervento: PerMESSO di costruire diretto previa cessione delle aree oggetto di accordo
Destinazione d'uso: Parcheggi pubblici e privati

**PI VIGENTE – STATO DI FATTO****Temi direttamente coinvolti**

Art. 17		Vincolo Storico Zona 3 - OPCMI 3515 / 2990 e successive modifiche (Coincidente con l'intero territorio comunale)
Art. 28		Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio paesaggistico
Art. 32		Ambiti Naturalistici di livello Regionale AR 15PTRE
Art. 20		
Art. 22		Conti d'acqua Zone di tutela art. 41 LR 11/2004
Art. 35		
Art. 13		Vincolo Paesaggistico Slego 422004 art.142 - Conti d'acqua
Art. 76		Aree oggetto di Accordi pubblico/privato ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004
Art. 14		Vincolo Destinazione Forestale LR 53/78 art.10 Vincolo Paesaggistico Bium 40/2004 - Zone fluviali
Art. 22		Istragrafia Bordelli abruzzo RD 388/1904 e RD 523/1904
Art. 45		Zona agricola ambientale a valenza ecologica
Art. 51.10		ZTO A1 Ambiti funzionali alla Città Storica

Temi esterni

Art. 16		Vincolo Idrogeologico-Forestale RD 30.12.23 n.3367
---------	--	---

PI VARIATO – STATO DI PROGETTO

Si riporta l'accordo n° 38 dalla NTO, Rif. Art. 76:

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 38 – MARANGONI ANDREA

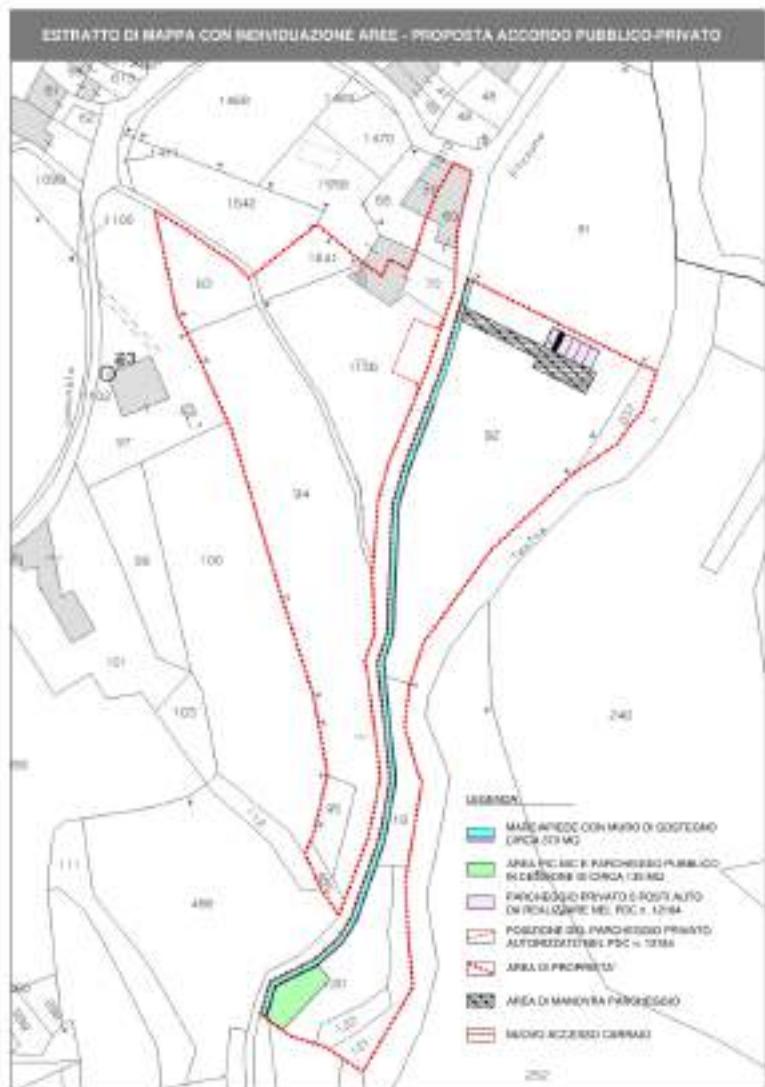
Realizzazione di parcheggio privato in nuova zona A1 (Ambito funzionale alla città storica) in cambio di cessione di aree per formazione marciapiede e zona a parcheggio pubblico / area picnic

Destinazioni d'uso	Parcheggi pubblici e privati
Modalità d'intervento: Permesso di costruire diretto previa cessione delle aree oggetto di accordo	
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI
Volume max ammesso	-
H max	-
Rapporto di copertura max ammesso	-
Distanza minima dal confine stradale	-
Distanza minima dai confini	-
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004, da DGC n. 38 del 12/02/2020, DGC n. 60 del 21/04/2020 e D.G.C. n. 77 del 18/06/2021

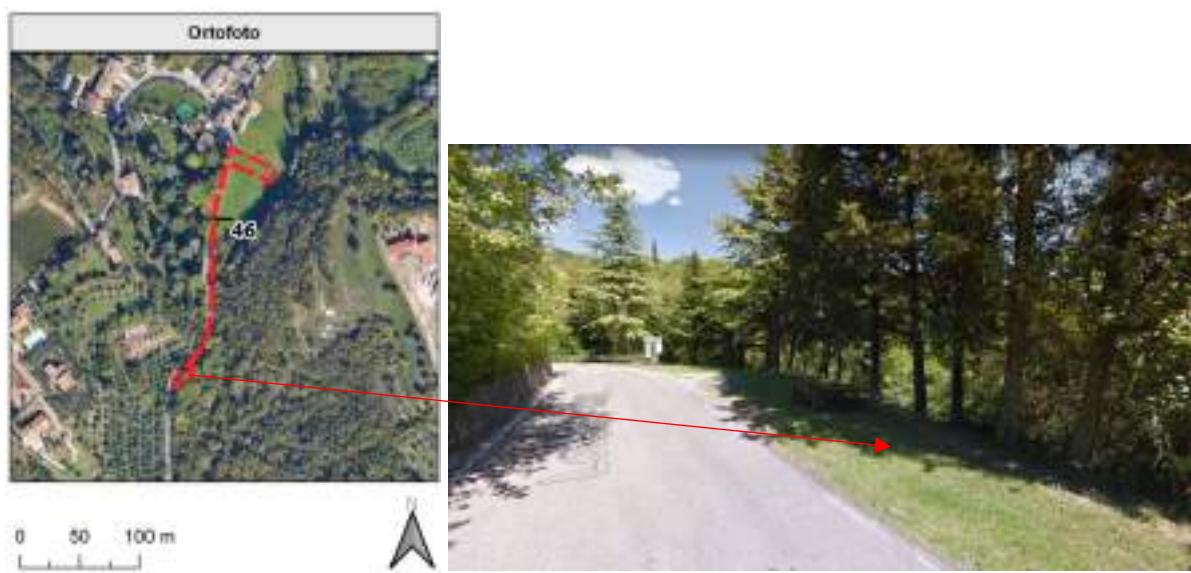
PRESCRIZIONI

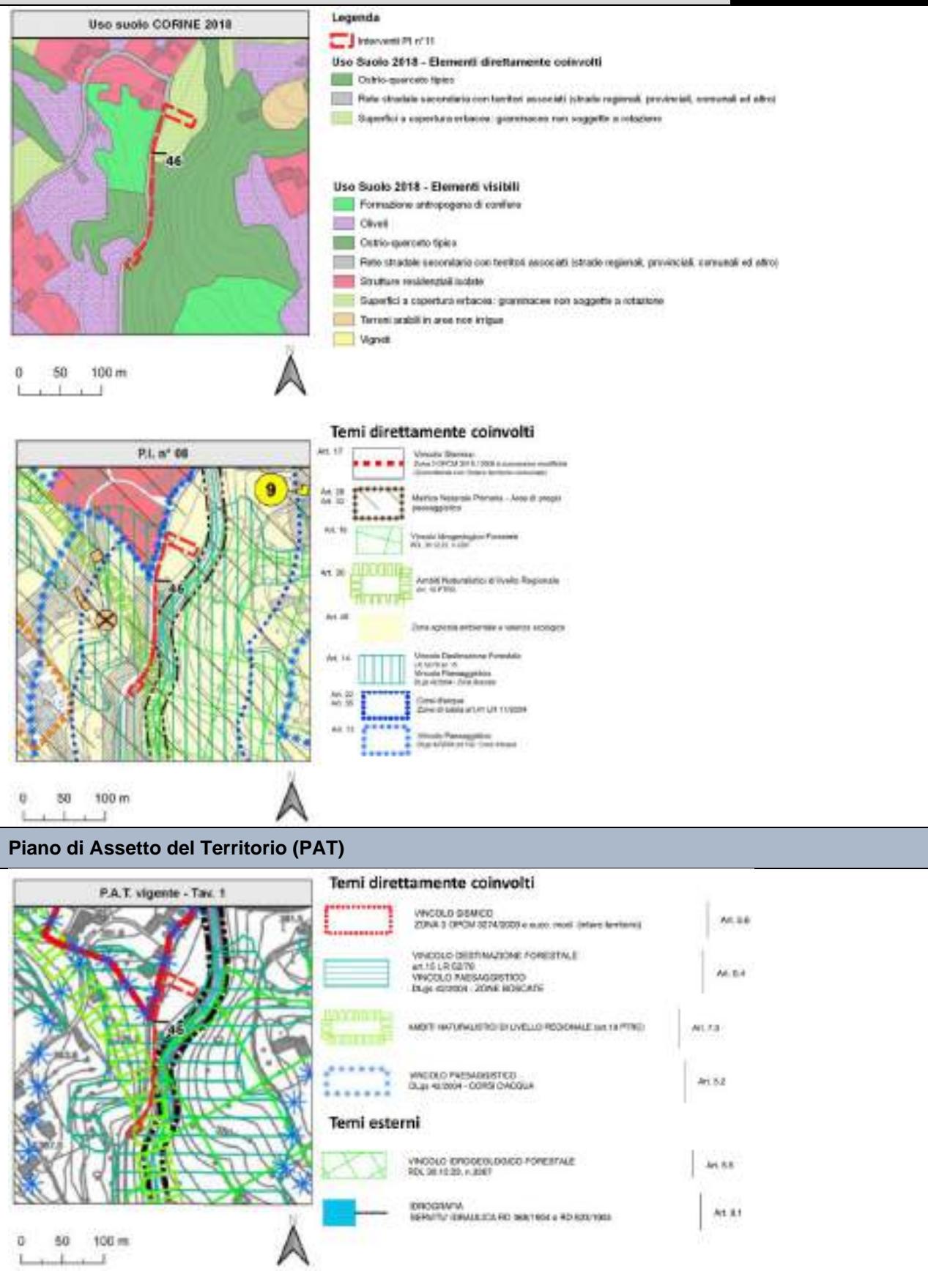
- Va garantito un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, prevedendo di:
 - mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e delle pavimentazioni che, almeno per i parcheggi dovranno essere di tipo drenante;
 - realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei...) dal punto di vista percettivo-visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni.
 Sarà necessario un approfondito studio idraulico che valuti l'impermeabilizzazione prevista e la regimazione delle acque, con particolare attenzione alle aree a parcheggio.
- Al sensi dell'art. 79 delle NTO del PI per la nuova area a parcheggio si dovrà prevedere la messa a dimora di almeno 1 esemplare arboreo ogni 2 posti auto.
- Per i parcheggi dovranno essere utilizzate pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.
- La porzione meridionale dell'ambito è assoggettata a Vincolo paesaggistico D, Lgs n.42/2004- "zone boscate", pertanto, in coerenza con quanto riportato nell'Art. 5.4 NTA del PAT, il progetto dovrà evitare scavi o movimenti di terra rilevanti e limitare le pendenze longitudinali. Il progetto dovrà contemplare opere di compensazione finalizzate alla ricostituzione delle aree boschive eventualmente eliminate, in misura 1:2. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di Ingegneria naturalistica.
- Trattandosi di un'area che si inserisce al margine delle Barriere infrastrutturali - art. 29 NT del PI , in sede di progetto si dovrà prevedere una adeguata progettazione di filari arborei perimetrali con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici, i quali dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto; dovrà essere garantita la sistemazione delle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito.
- Come dalla sopraindicata delibera di giunta non si ritiene ammissibile il ricalcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione per quanto già realizzato con P.d.C. n. 12184, mentre si ritiene corrispondente la perequazione urbanistica al valore delle aree da cedere.

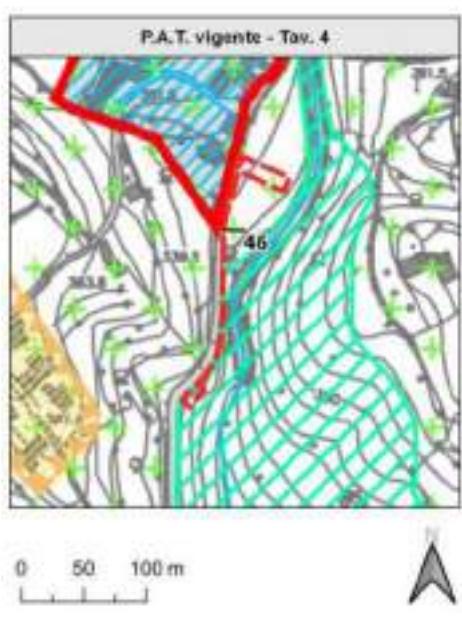
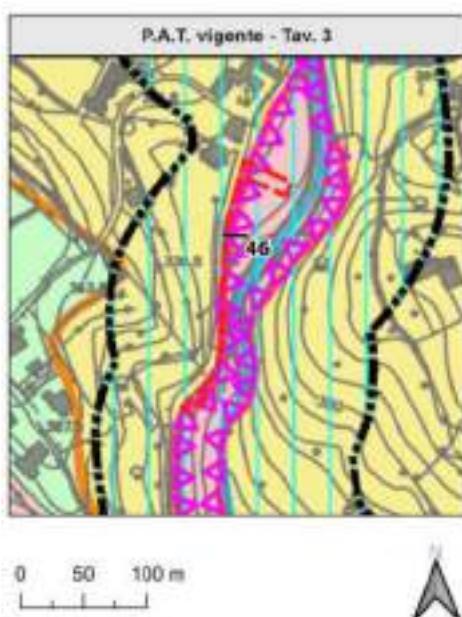
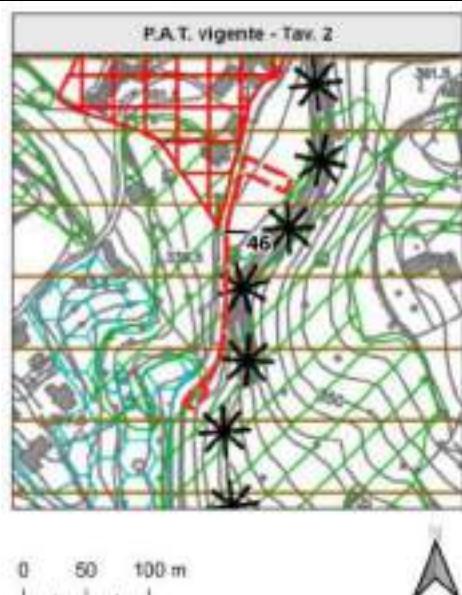
La realizzazione del parcheggio privato è subordinata alla preventiva cessione al Comune delle aree oggetto dell'accordo, previo frazionamento con oneri a carico del proponente.



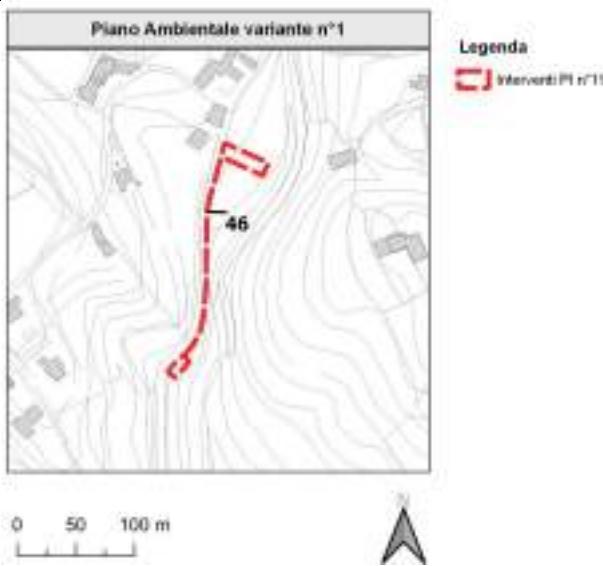
Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, Pl n°8







Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica non idonea*, ma l'intervento risulta coerente con le prescrizioni e indicazioni contenute Art. 15.3 NTA in quanto gli interventi previsti ricadono nella categoria di interventi ammessa “realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie”. Sarà redatta un'adeguata relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica, che dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), gli interventi di progettazione correlati da un'indagine geologico-geotecnica che affronti in maniera approfondita ogni elemento di fragilità evidenziato nella Tavola 3 del PAT. Tale indagine dovrà indicare le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza delle opere senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area.

L'area ricade all'interno dell'*Idrografia/servitù idraulica e zone di tutela – Fasce di rispetto*, ma l'intervento risulta coerente con le prescrizioni indicate nell'Art. 8.1 delle NTA in quanto nelle zone di tutela è consentito l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici.

Parte dell'area in cui saranno realizzati il marciapiede e l'area di sosta e picnic (zona sud) risulta soggetta a *Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 142 corsi d'acqua – Art. 5.2 NTA* e *Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004 - zone boscate - Art. 5.4 NTA*, pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente. Il progetto dovrà prevedere idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali. Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata, dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi ai sensi della LR 52/78. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA*, le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati dovranno essere opportunamente mitigati.

Ricadendo inoltre all'interno di *Ambiti naturalistici di livello regionale (Art.19 PTRC) -Art. 7.3 NTA*, le opere dovranno essere realizzate in modo tale da garantire il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali. L'intervento sarà pertanto realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

L'ambito in cui sarà realizzato il parcheggio privato (ZTO A1 a nord) si colloca in adiacenza alle *Aree di urbanizzazione consolidata* all'interno di un'*'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone)* - l'Art. 18 delle NTA.

L'ambito in cui sarà realizzato parte del marciapiede e l'area di sosta (ZTO F4 a sud) si colloca all'interno di un *Corridoio ecologico principale - l'Art. 18 delle NTA*. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi

a tutela del sistema della rete. Le nuove infrastrutture dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di un prato nella porzione nord (ZTO A1) e di una piazzola di sosta, al margine della viabilità e contornata da alberature, nella porzione sud (ZTO F4). Le aree sono inserite, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Superfici a copertura erbacea- graminacee non soggette a rotazione" (porzione nord) e "ostrio-querceto tipico" (porzione sud).

L'area ricade in parte all'interno di un'Area di connessione naturalistica (Buffer zone) e in parte Corridoio ecologico principale della Rete ecologica e, considerando la posizione periferica rispetto ai principali centri abitati e alla viabilità di transito sovraffollato, non risulta influenzata da livelli significativi di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria).

L'area è non idonea dal punto di vista geologico. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimarrebbe caratterizzata dalla presenza di superficie a copertura erbacea nella porzione nord e dall'esistente piazzola di sosta nella porzione sud, già utilizzata in periodo estivo dagli escursionisti come parcheggio.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione, Art. 94 Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa delle NTO del PI.

In particolare, ai sensi dell'art. 79 delle NTO del PI per la nuova area a parcheggio si dovrà prevedere la messa a dimora di almeno 1 esemplare arboreo ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce al margine delle Barriere infrastrutturali – art. 29 NT del PI, in sede di progetto si dovrà prevedere una adeguata progettazione di filari arborei perimetrali con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici, i quali dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto. Dovrà essere garantita la sistemazione delle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito.

La porzione meridionale dell'ambito è assoggettata a Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004 - "zone boscate" e interessa un Corridoio ecologico, pertanto in coerenza con quanto riportato nell' Art. 5.4 e art. 18 NTA del PAT, il progetto dovrà:

- evitare scavi o movimenti di terra rilevanti e limitare le pendenze longitudinali.
- contemplare opere di compensazione finalizzate alla ricostituzione delle aree boschive eventualmente eliminate, in misura 1:2.
- per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio, fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - Tutela idraulica delle NTA del PAT e Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica delle NTO del PI. In particolare dovranno essere utilizzate per i parcheggi pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.

La Scheda accordo Ap/p n.38 dell'Art. 76 NTO del PI, prevede inoltre:

- va garantito un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, prevedendo di mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali e delle pavimentazioni che, almeno per i parcheggi dovranno essere di tipo drenante, e di realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei...) dal punto di vista percettivo-visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni.

- sarà necessario un approfondito studio idraulico che valuti l'impermeabilizzazione prevista e la regimazione delle acque, con particolare attenzione alle aree a parcheggio.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento non prevede la realizzazione di nuove edificazioni o infrastrutture di rilievo, ma soltanto la creazione di un parcheggio privato con 5 posti auto su area pratica e la sistemazione di una piazzola di sosta esistente, da destinarsi a parcheggio pubblico e area pic-nic, viste le numerose misure di mitigazione/compensazione anche in riferimento alla presenza del Vincolo Destinazione Forestale e di elementi della rete ecologica, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli effetti e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 46 (Nuovo Ap/p n. 38) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

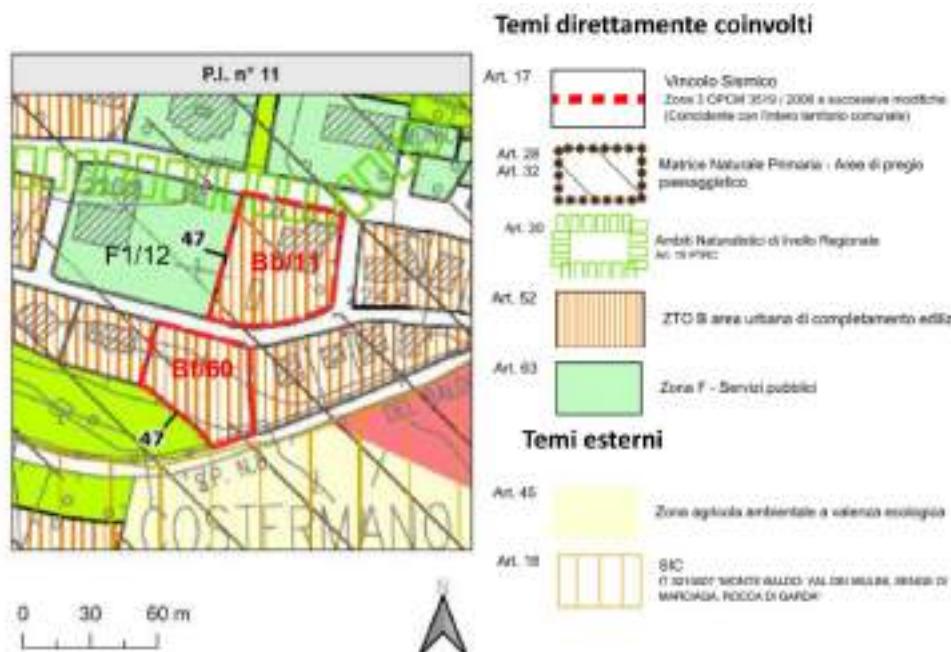
Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 47 prevede la cessione al Comune di una porzione di terreno di superficie pari a 280 mq (attualmente classificato dal PI n.8 come Verde Privato e collocato al confine con la ZTO F1/12 già di proprietà comunale) per la realizzazione di un passaggio pedonale, in cambio di deroga alla distanza minima per l'edificabilità dal nuovo confine della ZTO Bb/11 e concessione di ulteriore volume pari a 350 mc nella vicina zona di completamento Bf/60 vigente.

Parametri urbanistici

ZTO Bf/60: Volume massimo ammesso 650 (vigenti) + 350 = mc 1000, intervento diretto

ZTO Bb/11: indice di edificabilità fondiaria pari a 0,8 mc/mq per intervento diretto o 1 mc/mq per PUA. È ammessa una distanza dal confine ovest del lotto lungo il passaggio pedonale pari a minimo 3 mt (nel caso di nuova edificazione)



Si riporta la norma modificata dal PI n° 11 (modifiche evidenziate in rosso):

Bf60	Volume massimo ammesso	650 + 350 = mc 1000
	Dovrà essere valutata la compatibilità con gli habitat di specie mediante redazione della VinCA.	
		<p>AI sensi dell'art. 79 NTO del PI il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali plantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.</p> <p>AI sensi dell'Art. 18 – Rete ecologica delle NTA del PAT e secondo quanto previsto dalla L.R. n.6/2011 "Disciplina concernente l'abbattimento di alberi di olivo", gli alberi di olivo attualmente presenti nell'area dovranno essere preservati. Nel caso questo non fosse possibile, gli stessi andranno reimpiantati in misura 1:1 lungo il perimetro esterno del lotto o nelle aree adiacenti, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica.</p>



0 30 60 m



0 30 60 m



Legenda

■ Interventi PI n° 11

Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti

■ Olives

■ Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

■ Olives

■ Cintura-garicello a sostegno

■ Rete stradale secondaria con banchi associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altri)

■ Scuole

■ Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)

■ Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)

■ Vigneti



0 30 60 m



Temi direttamente coinvolti

Art. 17 Vincolo Stradico
Zona 2 (PCM 3819/2000 e successive modifiche)
(Corrispondente con Tratto: Istituto comunale)

Art. 12 ZTO B area urbana di complemento ed efficienza

Art. 28
Art. 32 Istituto Naturale Primiero - Area di pregio paesaggistico

Art. 56 Verde Privato

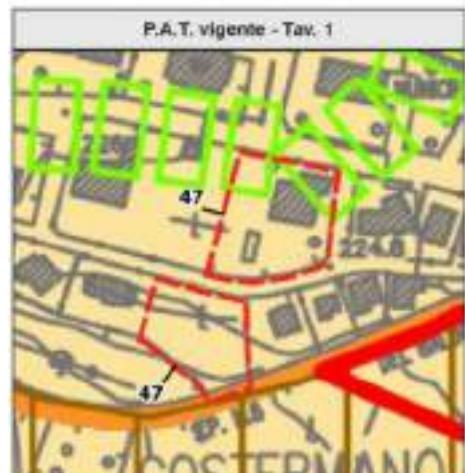
Temi esterni

Art. 45 Zona agricola ambientale e volontà ecologica

Art. 18 SIC
IT 3100007 MONTE BALDO VAL D'AQUILA, BRESCIO
MURGAGLIA, ROCCA DI GUARDA

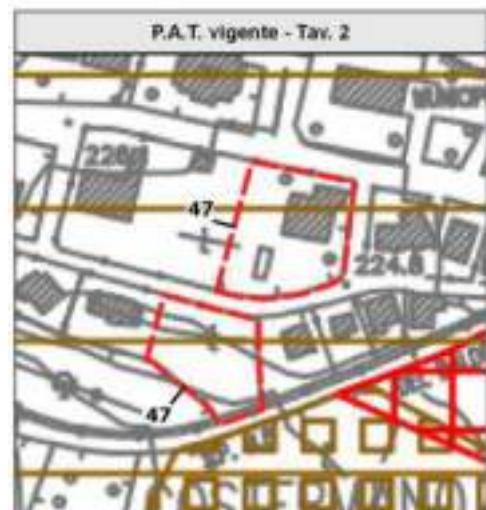
Art. 20 Ambito Naturalistico di Interesse Regionale
AI. 10 ITALIA

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Temi direttamente coinvolti

- VINCOLO SISMICO
ZONA 3 CPCB 3274/2000 e succ. mod. (intero territorio) | Art. 5.6
- VINCOLO PAESAGGISTICO
DLgs 42/2004 | Art. 6.1
- AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE (RL1) PTERC | Art. 7.3



Temi direttamente coinvolti

- AREE DI PREGGIO PAESAGGISTICO | Art. 11.3



Temi direttamente coinvolti

- AREA IDONEA | Art. 15.1
- PENDENZA | Art. 15.2

Temi esterni

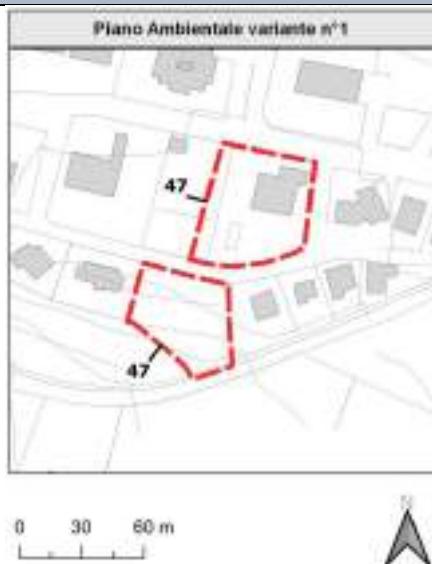


**Temi direttamente coinvolti**

AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	Art. 28
AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)	Art. 18
SARPIRE INFRASTRUTTURI	Art. 19

Temi esterni

AREA NUCLEO (CORE AREA)	Art. 18
VIBILITÀ EXTRARURBANA	Art. 38
SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE DI PREVISIONE	Art. 31
SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE	Art. 31

Piano Ambientale del Parco di interesse locale**Legenda**

Interventi PI n°11.

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

La ZTO Bb/11 (nord) ricade in area geologicamente *idonea* – Art. 15.1 NTA. L'intervento edilizio in quest'area dovrà essere corredata da un'indagine geologica e geotecnica secondo i contenuti previsti dalla normativa vigente. Per la ZTO Bf/60 (sud) ricadente in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione* – Art. 15.2 NTA dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica finalizzata a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Trattandosi di un'idoneità a condizione di tipo C- *pendenza* (*Zone ad acclività tra il 20 e il 33%*- Art. 15.2.1), la relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto.

L'area risulta interna alle *Aree di Urbanizzazione Consolidata* - Art. 28 delle NTA.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico* - Art 11.3 NTA, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

L'ambito ricade all'interno di un'*Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone)* - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

L'area di intervento è posta esternamente degli *Ambiti naturalistici di livello regionale* (art.19 PTRC) -Art. 7.3 NTA.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi di trasformazione saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area interessata dalla ZTO Bb/11 (nord) è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali e giardini annessi, mentre la ZTO Bf/60 (sud) si caratterizza per la presenza di un oliveto rado intercalato tra due lotti edificati. Le aree di intervento sono inserite secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Tessuto urbano discontinuo medio" (nord) e ad "Oliveto" (sud). L'area è già connessa alle reti dei servizi esistenti (fognatura, acquedotto, gas).

L'area ricade all'interno di un'Area di connessione naturalistica (Buffer zone) della Rete ecologica ed è separata dal confine del Sito Natura 2000 da Via Belvedere. Considerando la collocazione all'interno del centro urbano di Costermano, a ridosso della SP 8 che scende a Garda, l'area risulta influenzata da livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) più elevati rispetto ad altre aree periferiche del territorio. La porzione sud dell'area di intervento è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale. L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, la ZTO Bb/11 (nord) mantiene la superficie originaria, mentre la ZTO Bf/60 (sud) rimane destinata ad oliveto con possibilità di edificazione dei 650 mc previsti dal PI vigente.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione, Art. 86 Edilizia ecosostenibile, Art. 91 Risparmio risorsa idrica, Art. 92 Riduzione del consumo di acqua potabile, Art. 93 Utilizzo acque meteoriche, Art. 94 Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa delle NTO del PI.

In particolare, nella ZTO Bf/60 ai sensi dell'art. 79 NTO del PI il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Ai sensi dell'Art. 18 – Rete ecologica delle NTA del PAT, art. 29 – Barriere infrastrutturali delle NTO del PI e secondo quanto previsto dalla L.R. n.6/2011 “Disciplina concernente l'abbattimento di alberi di oli-vo”, gli alberi di olivo attualmente presenti nell'area dovranno essere preservati. Nel caso questo non fosse possibile, gli stessi andranno reimpiantati in misura 1:1 lungo il perimetro esterno del lotto o nelle aree adiacenti, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - Tutela idraulica delle NTA del PAT e Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica delle NTO del PI.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento prevede la cessione di una modesta superficie al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico in cambio della concessione di un modesto volume aggiuntivo nella ZTO Bf/60 vigente, interna alle aree di urbanizzazione consolidata di PAT e servita dalle infrastrutture dei servizi (acquedotto, gas, fognatura) e tenuto conto delle numerose misure di mitigazione/compensazione previste, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli effetti e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 47 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 48 prevede l'ampliamento dell'ambito di edificazione diffusa n. 20 vigente, su una superficie di circa 480 mq, senza aumento della volumetria rispetto al PI vigente.

Modalità attuativa: PDC convenzionato**Parametri urbanistici**

- Volume ammesso: 1000 mc (vigente)
- H max dei fabbricati = 6,50 m

**Temi direttamente coinvolti**

Art. 17	Via Colle Bistagno Zona 2 CPCM 3813/2006 e successive modifiche (Considerando zona l'intera Immagine coinvolta)
Art. 28 Art. 32	Motrice Naturale Primaria - Area di protezione paesaggistica
Art. 14	Via Colle Destinazione Forestale LR 5200 art.15 Vincolo Paesaggistico Rds-40/0004 - Zona Boscare
Art. 43	Edificazione Diffusa
Art. 45	Zona agricola ambientale a valenza ecologica
Art. 19	Vincolo Idrogeologico-Forestale Rds. 30/12/23, n.280
Temi esterni	
Art. 18	SIC IT 2010007 "MONTE BALDO, VAL DEL MULIN, SENGIO DI MARCIGLIA, RODA DI GARDON"
Art. 43	Area di edificazione diffusa oggetto di intervento

PI VIGENTE – STATO DI FATTO**Temi direttamente coinvolti**

Art. 17	Via Colle Bistagno Zona 2 CPCM 3813/2006 e successive modifiche (Considerando zona l'intera Immagine coinvolta)
Art. 28 Art. 32	Motrice Naturale Primaria - Area di protezione paesaggistica
Art. 14	Via Colle Destinazione Forestale LR 5200 art.15 Vincolo Paesaggistico Rds-40/0004 - Zona Boscare
Art. 43	Area di edificazione diffusa oggetto di intervento
Art. 45	Zona agricola ambientale a valenza ecologica
Art. 19	Vincolo Idrogeologico-Forestale Rds. 30/12/23, n.280
Temi esterni	
Art. 18	SIC IT 2010007 "MONTE BALDO, VAL DEL MULIN, SENGIO DI MARCIGLIA, RODA DI GARDON"
Art. 82 Art. 83	Viabilità da rigenerare
Art. 12 bis	Parco Ambientale
	Ambito del Parco Ambientale

PI VARIATO – STATO DI PROGETTO

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

**Legenda**

Interventi PI n° 11

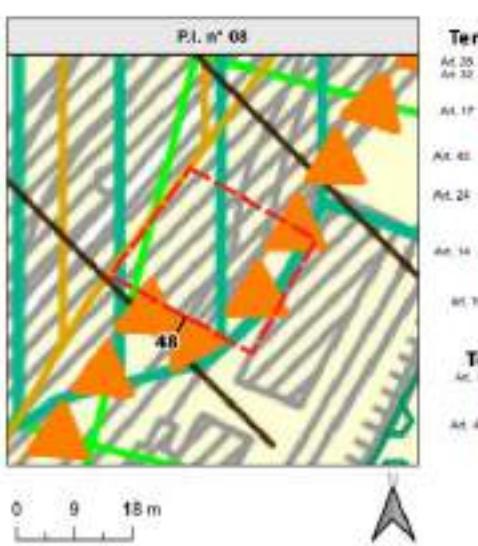
Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti

Cintura-querceto a sotane

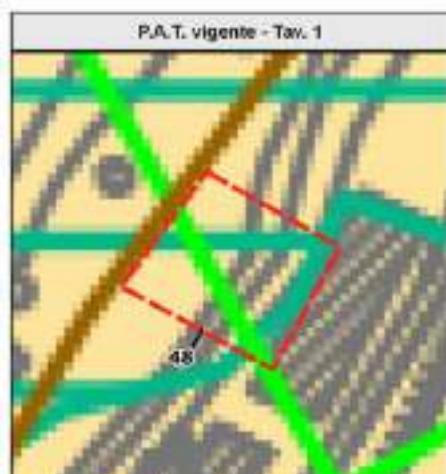
**Uso Suolo 2018 - Elementi visibili**

Cintura-querceto a sotane

Strutture residenziali isolate



Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Temi direttamente coinvolti

- VINCOLO DI SICUREZZA
ZONA 3 OPCM 2274/2003 E SUSS. MOD. 30/03/2003
- VINCOLO PAESAGGISTICO
RIS. 40/2004
- VINCOLO IROGEOLOGICO-FORESTALE
RIS. 36/12/2011 N. 42817
- VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE
ART. 11 LR SETRA
VINCOLO FAUNOGEOLOGICO
D.LGS 42/2004 - ZONE BOUCATE

Art. 3-6

Art. 5-7

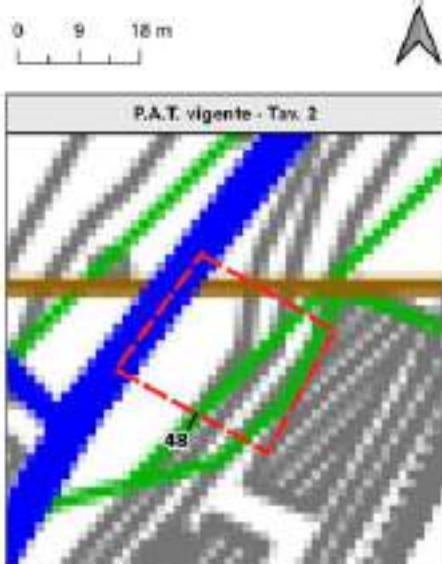
Art. 5-8

Art. 3-4

Temi esterni

- SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA
IL SEGUENTE TAVOLA VALUTO PER DETTAGLIO IL SENSO DI PARCAGGIO, RISCHI ED ARSAIA

Art. 8



Temi direttamente coinvolti

- AREE DI PREGGIO PAESAGGISTICO
- AREE BOUCATE

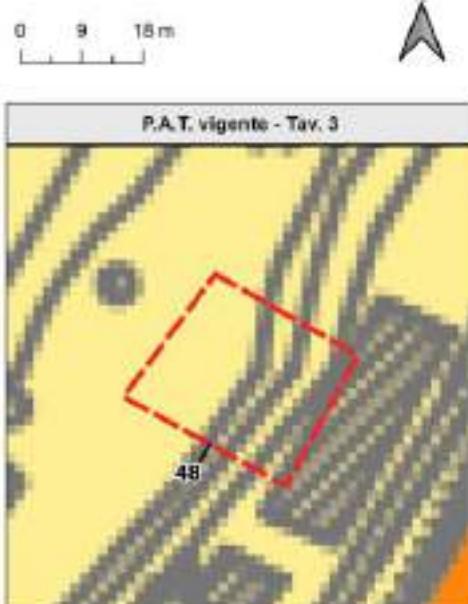
Art. 11-3

Art. 11-2

Temi esterni

- AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE

Art. 11-Art. 32-Z

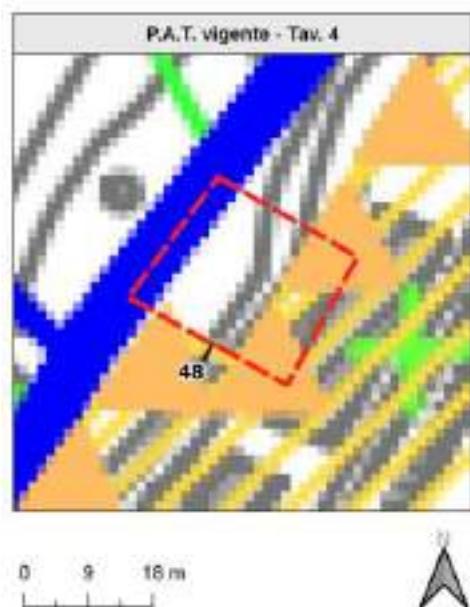


Temi direttamente coinvolti

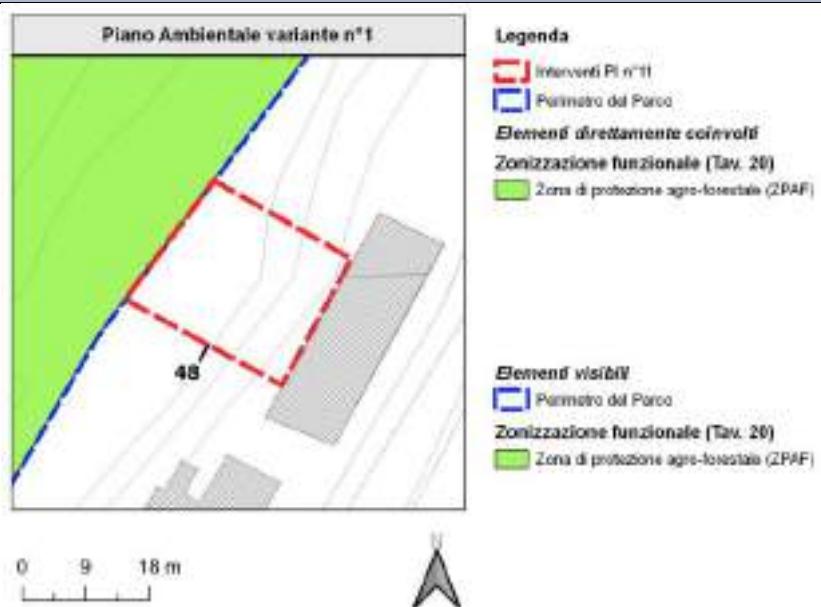
- C PENDENZA

Art. 15.2.1



**Temi direttamente coinvolti**

AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)	Art. 18
EDIFICAZIONE DIFFUSA	Art. 29
Temi esterni	
AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE art. 27 LR 40/94	Art. 22.2
AREA NUCLEO (CORE AREA)	Art. 18
ACCESSO AL PARCO	Art. 32.2

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito si colloca esternamente alle *aree di urbanizzazione consolidata* – Art. 28 NTA, mentre è parzialmente interno agli *ambiti di edificazione diffusa* – art. 29 NTA. La norma del PAT consente al PI di ri-perimetrazione gli ambiti di edificazione diffusa e di prevedere modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale delle aree. Pertanto con il PI n.9 l'ambito di edificazione diffusa è stato leggermente ampliato ed è stato individuato il lotto n.20 con un modesto volume aggiuntivo. Il PI n.11 ora amplia leggermente il lotto n.20 di intervento, sempre all'interno del perimetro dell'edificazione diffusa e senza previsione di ulteriori volumi.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale*- Art. 5.5 NTA, le nuove edificazioni saranno realizzate in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'Ambito ricade in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione*- Art. 15.2 NTA, pertanto dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica finalizzata a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Trattandosi di un'idoneità a condizione di tipo C - *pendenza (Zone ad acclività tra il 20 e il 33%)*.

Art. 15.2.1), la relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto (inserimento di edifici o dei manufatti di progetto), nonché le eventuali soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area. È inoltre necessario verificare sia le condizioni geologiche geotecniche dei depositi sciolti (depositi morenici) ed effettuare la parametrizzazione del substrato roccioso attraverso la realizzazione di indagini geognostiche e verifiche geomecaniche.

L'ambito ricade all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

L'area risulta assoggettata a Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 136 – Art. 5.1 NTA e a Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004 - zone boscate - Art. 5.4 NTA, pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente. Il progetto dovrà prevedere idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali. Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata, dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi ai sensi della LR 52/78. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

L'ambito confina con il Parco di interesse locale – Art. 32.2 NTA e con il Sito Natura 2000 IT3210007 – Art. 6 NTA, senza interessarli direttamente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di aree arboreo-arbustive recenti con abbondante presenza di specie arbustive alloctone, ed è inserita secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Ostrio-querceto a scotano".

L'area è soggetta a Vincolo paesaggistico ricade all'interno di un'Area di connessione naturalistica (Buffer zone) della Rete ecologica, al confine con il Sito Natura 2000 e con il Parco di interesse locale.

Considerando la posizione periferica rispetto al centro abitato principale e alla viabilità intercomunale, l'area non risulta influenzata da livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) significativi.

L'area si colloca a breve distanza dalle reti dei servizi esistenti, ed è pertanto collegabile ad acquedotto, fognatura e rete del gas.

L'area è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimarrebbe caratterizzata dalla presenza di aree arboreo-arbustive all'interno dell'edificazione diffusa, con possibilità di trasformazione soltanto all'interno dell'attuale perimetro dell'ambito n. 20 del PI vigente.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento edificatorio previsto dal lotto n. 20 vigente dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione, Art. 86 Edilizia ecosostenibile, Art. 91 Risparmio risorsa idrica, Art. 92 Riduzione del consumo di acqua potabile, Art. 93 Utilizzo acque meteoriche, Art. 94 Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa delle NTO del PI.

In particolare, ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle

aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Per i parcheggi si dovrà prevedere la messa a dimora di un albero ogni 2 posti auto.

L'intervento nel lotto n. 20 dovrà rispettare quanto previsto dall' Art. 14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

Ai sensi dell'art. 5.4 *Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004* - "zone boscate" e art. 18 *Rete Ecologica* delle NTA del PAT, il progetto dovrà:

- evitare scavi o movimenti di terra rilevanti e limitare le pendenze longitudinali;
- contemplare opere di compensazione finalizzate alla ricostituzione delle aree boschive eventualmente eliminate, in misura 1:2;
- per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio, fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

In base a quanto previsto dall'art. 29 delle NTA del PAT e art. 43 NTO del PI all'interno dell'edificazione diffusa si dovrà prevedere:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- collocare preferibilmente i nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
- adozioni di misure di mitigazione ambientale
- i nuovi edifici dovranno avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale adeguati al contesto ambientale circostante.

Nello specifico, le norme del PI per il lotto n.20 prevedono inoltre:

- Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area con riqualificazione e connessione della viabilità esistente e con la dotazione di infrastrutture a rete e relativi sottoservizi e allacciamenti, il tutto a cura e spese dei Soggetti Privati proprietari dell'area.
- L'intervento che va ad interessare le aree boscate dovrà essere preceduto da idonea verifica della perimetrazione dell'area boscata e da acquisizione di apposito decreto e/o autorizzazione del Settore Forestale competente.

Analisi degli impatti ambientali

L'intervento si inserisce a ridosso degli ambiti di edificazione diffusa del PAT e prevede un modesto ampliamento della superficie dell'ambito di intervento n. 20, già individuata dal PI vigente, senza incremento di volumetria.

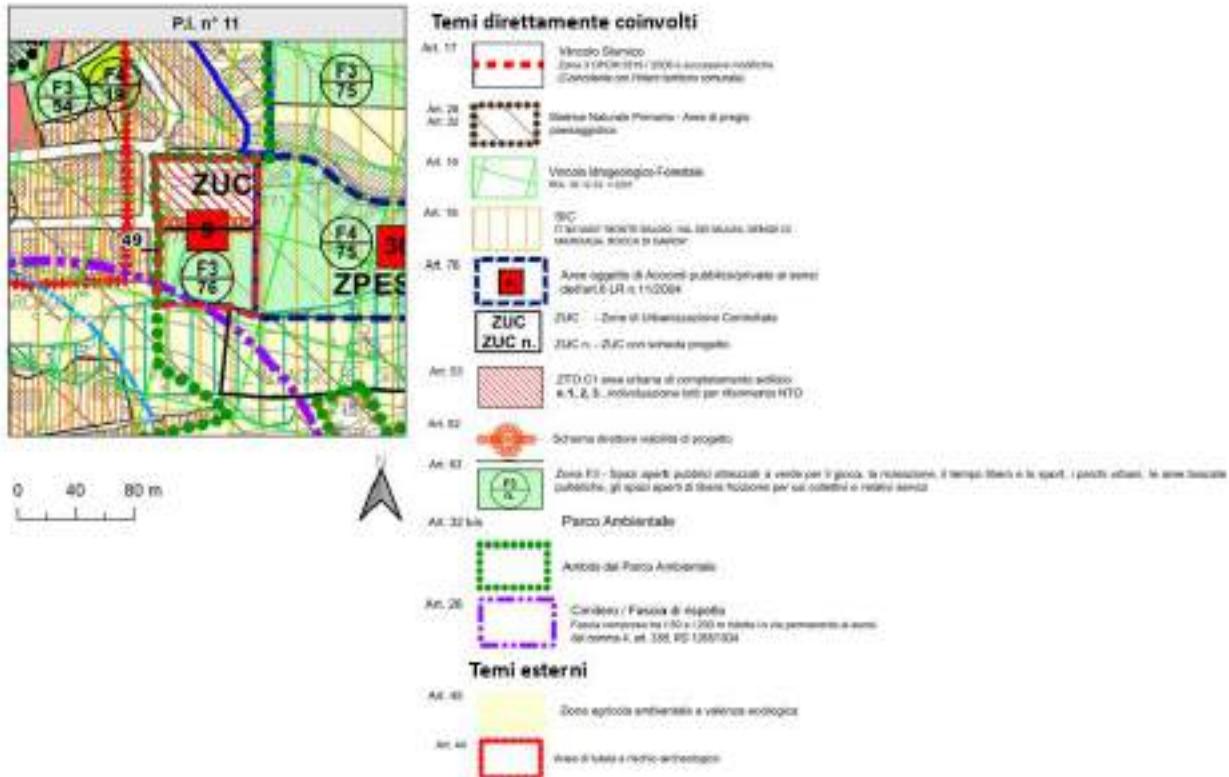
Considerando che l'intervento non prevede volumetrie aggiuntive, visti l'obbligo di collegamento alle reti dei servizi esistenti e le misure di attenzione ambientale previste per il lotto n. 20 vigente, si valuta che l'intervento n. 48 del PI 11 non determinini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale proposte e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si ritiene che l'intervento n. 48 del PI n. 11, in adiacenza all'ambito di edificazione diffusa n.20 individuato dal PI vigente, sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento 49 prevede la modifica dell'accordo Ap/p n.9 con eliminazione del tratto di nuova strada di collegamento che dalla porzione inferiore del terreno oggetto di intervento giungeva fino alla quota elevata di Via dei Molinari posta a nord (pendenza > 21%), mantenendo la realizzazione della sola strada di accesso che da via Turona prosegue verso est sino al termine del lotto, lungo il perimetro meridionale della ZTO C1d/25. I parametri urbanistici dell'Ap/p n.9 non vengono modificati.



Si riporta dall'Art. 76 delle NTO l'accordo n° 9 modificato dal PI n° 11 (modifiche in rosso):

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 9 - SCR IMMO SRL (EX ZANETTI CARINO E PRET IRENE)
Zona C1 di completamento edilizio C1d/25

Destinazione d'uso	Residenziale
Intervento di completamento edilizio residenziale assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato art.28bis DPR 380/2001 in adiacenza al sistema insediativo residenziale della Frazione di Marciaga con cessione di zona a servizi F3/F1 nella parte meridionale dell'area e realizzazione di un tratto di nuova viabilità comunale lungo il perimetro meridionale della Zona C1d/25, in connessione a quelle esistenti secondo lo schema direttore individuato negli elaborati grafici del PI. Per le zone F si rimanda alle specifiche norme della Città Pubblica.	
Superficie territoriale	Corrispondente ambito dell'Accordo art.6 LR n.11/2004
Volume predeterminato max ammesso	3.000 mc
Numero piani max	3
H max	9,00 m
Rapporto di copertura	Non previsto
Aree a standard	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004
Distanza minima da strade	5,00 m
Distanza minima dai confini	5,00 m
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004 D.G.C. n. 38 del 12/02/2020 e D.G.C. n. 77 del 18/06/2021

PRESCRIZIONI

I progetti alla scala edilizia dovranno ispirarsi a forme tradizionali e con l'uso di materiali adeguati al contesto circostante.

AI sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio nella ZTO C1d/25 dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arbo-ree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce in adiacenza alle Barriere infrastrutturali – art. 29 NTO del PI, gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo.

L'area ricade all'interno del Sito Natura 2000 IT3210007 e del Parco di interesse locale, entro la Zona di Urbanizzazione Controllata (ZUC).

AI sensi dell'art. 6 delle NTA del PAT e art. 18 delle presenti norme :

- dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale;

- dovranno essere impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;

- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;

All'interno delle ZUC valgono inoltre quanto previsto dagli articoli 4.2.4, 4.3.1 e 5.4 delle Norme del Piano Ambientale. In particolare il taglio delle siepi, filari, alberature presenti lungo il confine nord e

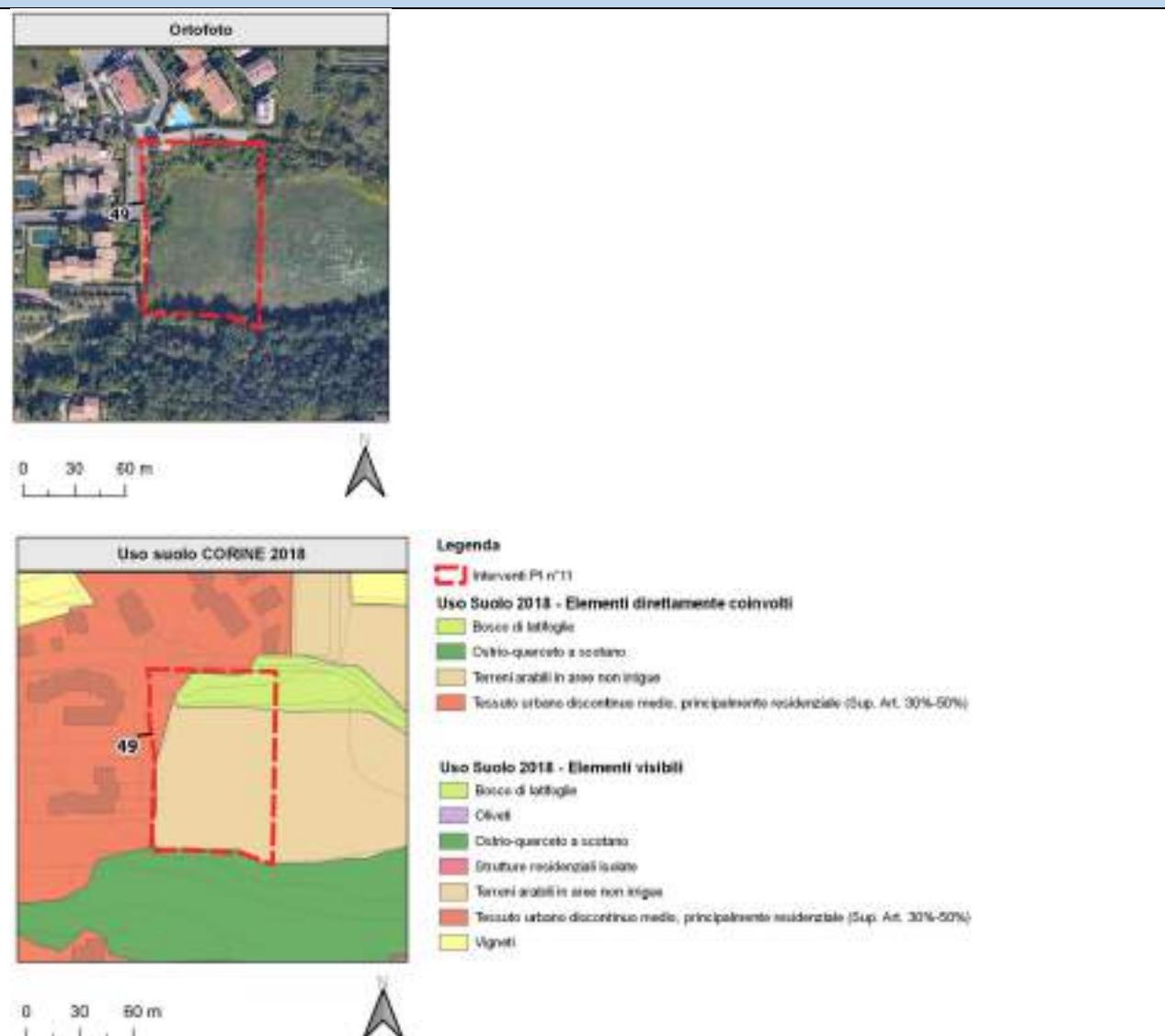
ovest della ZTO C1d/25 dovrà essere preceduto da comunicazione al Soggetto Gestore del Parco e accompagnato da idonee misure di compensazione nella misura di 1 a 2.

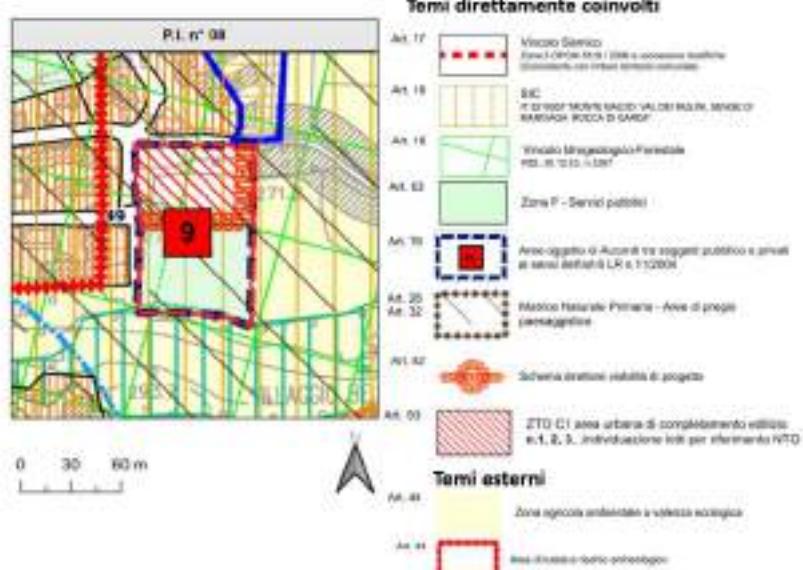
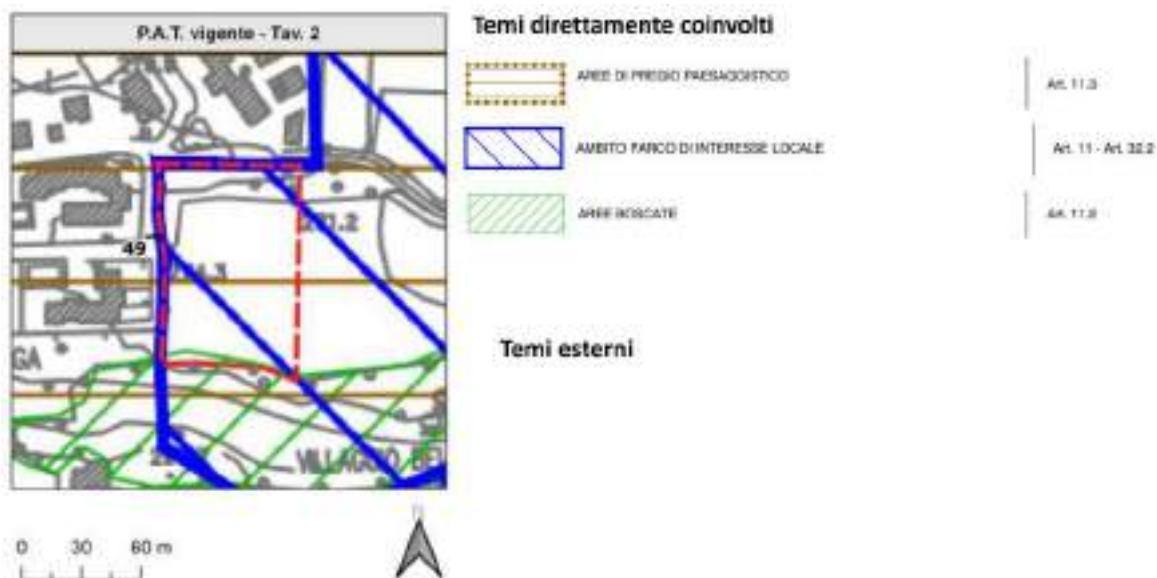
Dato che la ZTO F3/76 collocata nella porzione meridionale dell'ambito di accordo sarà destinata alla realizzazione dell'Azione n.1 del Piano Ambientale, che prevede la ricostituzione di Habitat Natura 2000 e relativa stazione di monitoraggio scientifica, si dovrà prevedere la realizzazione di una fascia verde piantumata con essenza arborea ed arbustive di larghezza pari ad almeno 3 m lungo tutto il confine meridionale della ZTO C1d/25, al fine di limitare le interferenze della nuova zona residenziale.

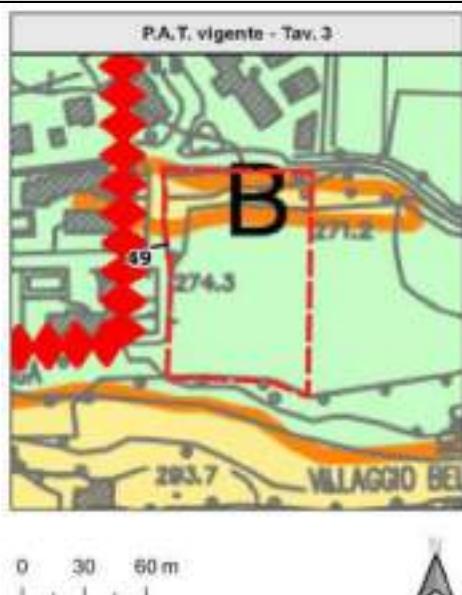
È necessario garantire un corretto inserimento dell'intervento con il paesaggio in cui si colloca, prevedendo di:

- mitigare gli impatti visivi sul paesaggio anche attraverso la scelta dei materiali strutturali, delle pavimentazioni e lo studio del colore;
- realizzare fasce di mitigazione paesaggistica (siepi, elementi arborei ...) dal punto di vista percettivo - visivo e con funzione di fascia tampone anche per rumori ed emissioni.

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



**Piano di Assetto del Territorio (PAT)**



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'intervento prevede lo stralcio della previsione di nuova viabilità all'interno di un ambito di espansione residenziale già pianificato, inserito all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* del PAT.

Con l'intervento viene eliminata la porzione di viabilità che avrebbe dovuto essere realizzata in *area idonea a condizione per scoscendimento* (Art. 15.2.2 NTA), mantenendo la porzione interna all'*area idonea*.

La porzione di strada oggetto di stralcio non rientra tra gli interventi di riqualificazione o realizzazione di nuova viabilità previsti dalla Tavola 4 del PAT, pertanto l'intervento non è in contrasto con le previsioni del PAT.

L'eliminazione del tratto stradale di progetto non preclude il collegamento della nuova area residenziale alle reti dei servizi esistenti (acqua, gas, fognatura), il quale avverrà lungo l'altro tratto di strada in progetto.

L'area ricade entro *l'Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale* – Art. 32.2 delle NTA e deve pertanto conformarsi alle disposizioni del Piano ambientale vigente (si veda di seguito).

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.

L'ambito di intervento ricade entro la *Zona di Urbanizzazione controllata (ZUC)* – Art. 4.2.4 NT.

Trattandosi di stralcio di una previsione di nuova viabilità già programmata, l'intervento ha valenza ambientale positiva e risulta compatibile con le previsioni normative del Piano Ambientale.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di terreno coltivato con presenza di vegetazione arborea perimetrale, inserita secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Terreni arabili in aree non irrigue" con porzioni di "Bosco di latifoglie".

L'area ricade all'interno di un'Area nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 e l'ambito del *Parco di interesse locale*. Parte dell'area è idonea a condizione dal punto di vista geologico.

L'area è collocata in adiacenza alle reti dei servizi esistenti (acquedotto, fognatura, gas).

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento l'ambito può essere trasformato in residenziale e zona a servizi pubblici secondo le previsioni dell'Ap/p n. 9, che prevede la realizzazione di un doppio accesso stradale per il lotto residenziale su Via dei Molinari (nord) e Via Turona (ovest).

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

Trattandosi di stralcio di una previsione di realizzazione di nuova viabilità, l'intervento non è soggetto ad alcuna misura di attenzione ambientale/ mitigazione.

L'attuazione dell'Ap/p n.9 rimane soggetta a tutte le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dal PAT e dal PI per le nuove aree residenziali e a servizi pubblici, oltre alle specifiche prescrizioni previste dalla Scheda accordo p/p n.9 (Art. 76 NT del PI).

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento prevede lo stralcio di una previsione di realizzazione di nuova viabilità all'interno di un ambito di urbanizzazione consolidata e tenuto conto del fatto che tale stralcio non preclude l'accesso all'area né il collegamento della stessa alle reti dei servizi esistenti, l'intervento può considerarsi come positivo dal punto di vista degli impatti ambientali, in quanto riduce le aree oggetto di impermeabilizzazione.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

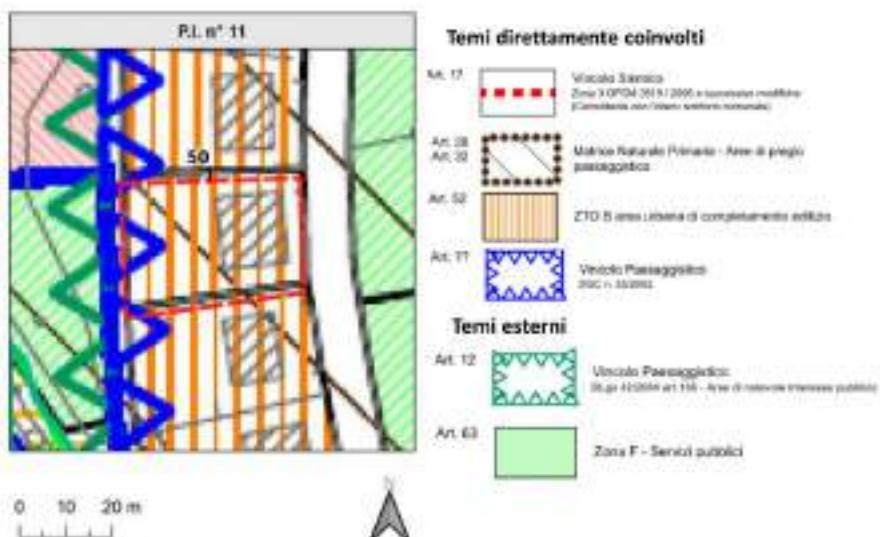
Nel complesso, tenuto conto dell'assenza di impatti negativi, **si valuta che l'intervento n. 49 sia sostenibile dal punto di vista ambientale**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 50 prevede un aumento di volume pari a 150 mc per ampliamento di un edificio esistente all'interno della ZTO Bf/37. Il lotto viene riclassificato come ZTO Bf/73.

Modalità di attuazione: Intervento diretto**Parametri urbanistici**

- Volume massimo ammesso 150 mc oltre alla volumetria esistente
- Altezza massima ammessa 7,50 m
- Numero dei piani 2



Si riporta estratto della norma inserita da PI n° 11 in riferimento alla ZTO Bf/73:

Bf73	Volume massimo ammesso	150 mc oltre alla volumetria esistente
	Altezza massima ammessa	7,50 m
	Numero dei piani	2
	Al sensi dell'art. 18 – Rete ecologica e dell'art. 29 – Barriere infrastrutturali gli elementi arborei e le siepi arbustive attualmente presenti nell'area dovranno essere preservati. Nel caso questo non fosse possibile, gli stessi andranno ricostituiti in misura 1:2 lungo il perimetro esterno del lotto, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica.	

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

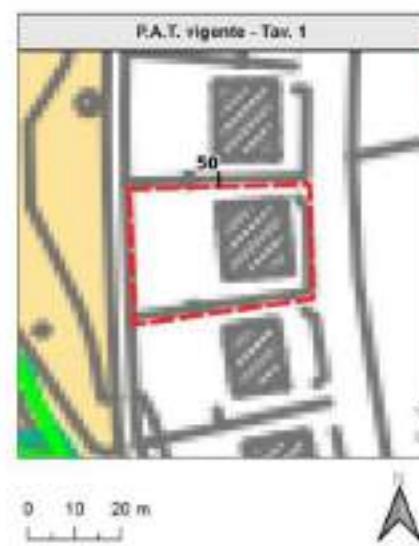


Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

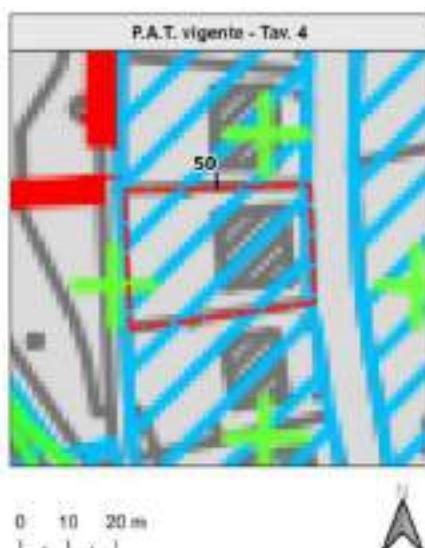
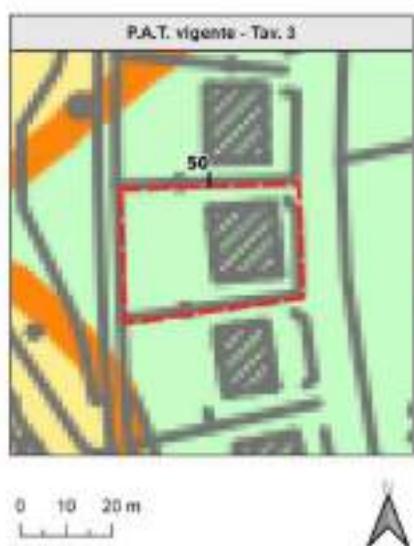
- Formazione antropogena di confine** (Green area)
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)** (Orange area)

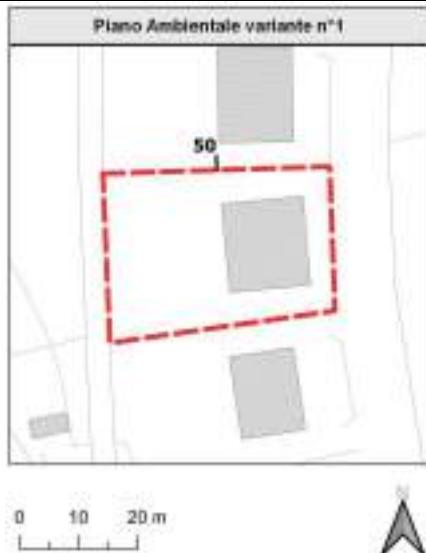


Piano di Assetto del Territorio (PAT)



AC. 2.6





L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'area in oggetto ricade in area geologicamente *idonea* a fini edificatori – Art. 15.1 NTA. L'intervento in quest'area dovrà essere corredata da un'indagine geologica e geotecnica secondo i contenuti previsti dalla normativa vigente

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

L'area risulta interna alle Aree di Urbanizzazione Consolidata - Art. 28 delle NTA.

L'ambito ricade all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area è caratterizzata dalla presenza di un giardino privato di pertinenza dell'abitazione oggetto di ampliamento ed è inserita secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale"

L'area ricade all'interno di un'Area di connessione naturalistica (Buffer zone) della Rete ecologica e, considerando la collocazione all'interno del centro urbano di Albarè, in vicinanza alla SP 9, l'area risulta influenzata da livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) più elevati rispetto ad altre aree periferiche del territorio. L'area è già connessa alle reti dei servizi esistenti (fognatura, acquedotto, gas).

L'area è idonea dal punto di vista geologico. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale. L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane caratterizzata dalla presenza di un edificio residenziale con giardino privato.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

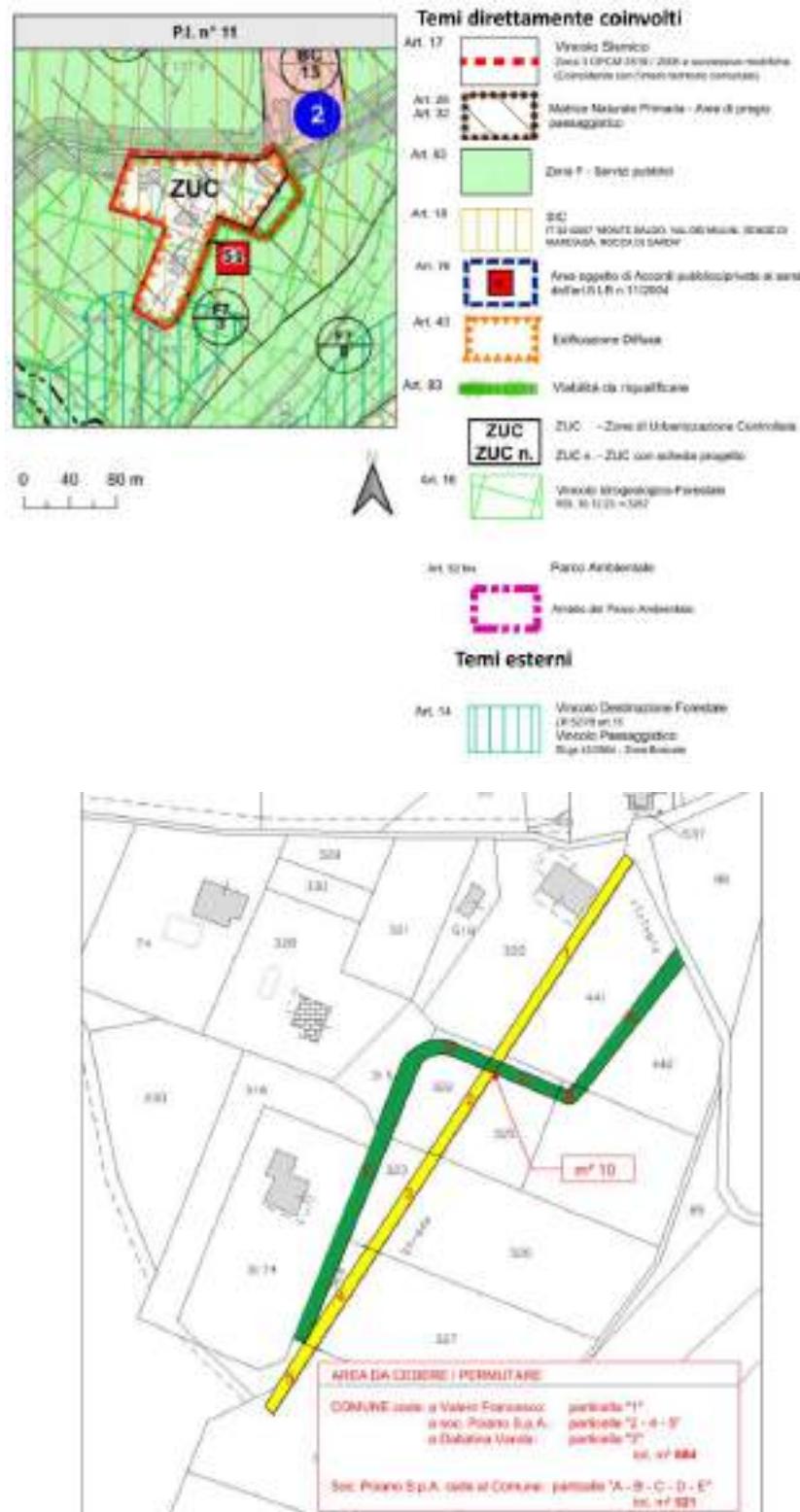
L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Intervento	50
Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli <i>Art. 86 Edilizia ecosostenibile</i> , <i>Art. 91 Risparmio risorsa idrica</i> , <i>Art. 92 Riduzione del consumo di acqua potabile</i> , <i>Art. 93 Utilizzo acque meteoriche</i> , <i>Art. 94 Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa</i> delle NTO del PI.	
L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' <i>Art. 14 - Tutela idraulica</i> delle NTA del PAT e <i>Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica</i> delle NTO del PI.	
Ai sensi dell' <i>Art. 18 – Rete ecologica</i> delle NTA del PAT e dell' <i>art. 29 – Barriere infrastrutturali</i> gli elementi arborei e le siepi arbustive attualmente presenti nell'area dovranno essere preservati. Nel caso questo non fosse possibile, gli stessi andranno ricostituiti in misura 1:2 lungo il perimetro esterno del lotto, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica.	
Analisi degli impatti ambientali	
Considerando lo stato attuale dell'area, già completamente urbanizzata e inserita nel consolidato di PAT, il modesto volume aggiuntivo richiesto, la presenza delle infrastrutture dei servizi (acquedotto, gas, fognatura) e tenuto conto delle numerose misure di mitigazione/compensazione previste, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi significativi sull'ambiente</u>	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli effetti e delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che l'intervento n. 50 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.	

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 51 (Accordo Ap/p n. 41) è finalizzato alla regolarizzazione di una situazione ormai consolidata, eliminando un relitto di strada vicinale di fatto inesistente ma catastalmente in proprietà del Comune di Costermano sul Garda, che viene ceduta ai privati in cambio di cessione al Comune della strada in realtà esistente che insiste su aree di proprietà dei proponenti.

Il nuovo tratto di strada comunale viene identificato nel PI come "Viabilità da riqualificare" (intervento UT 05e).



Si riporta dalla NTO l'accordo inserito con I PI n° 11:

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 41 – VALENT- POIANO S.P.A.

Trattasi di permuta di aree tra Comune e proponenti per regolarizzazione di viabilità esistente consolidata

Superficie area d'intervento:	Come da accordo
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004, D.G.C. n. 189 del 04/12/2019, D.G.C. n. 60 del 21/04/2020 e D.G.C. n. 77 del 18/06/2021

PRESCRIZIONI

L'accordo è finalizzato alla regolarizzazione di una situazione ormai consolidata eliminando un relitto di strada vicinale di fatto inesistente ma catastalmente in proprietà del Comune di Costermano sul Garda con cessione al Comune della strada in realtà esistente che incide su aree di proprietà dei proponenti.

Il tutto da definirsi previa formale dismissione del tratto di strada comunale, con spese di frazionamento e notarili a carico dei proponenti.

P.I. VAR. 11

ADOZIONE: DCC n. del

APPROVAZIONE: DCC n. del – PUBBLICATA II

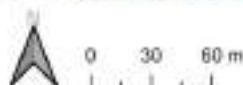
EFFICACE dal

DECADENZA: 5 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PI11

STATO ACCORDO: NON ATTUATO

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

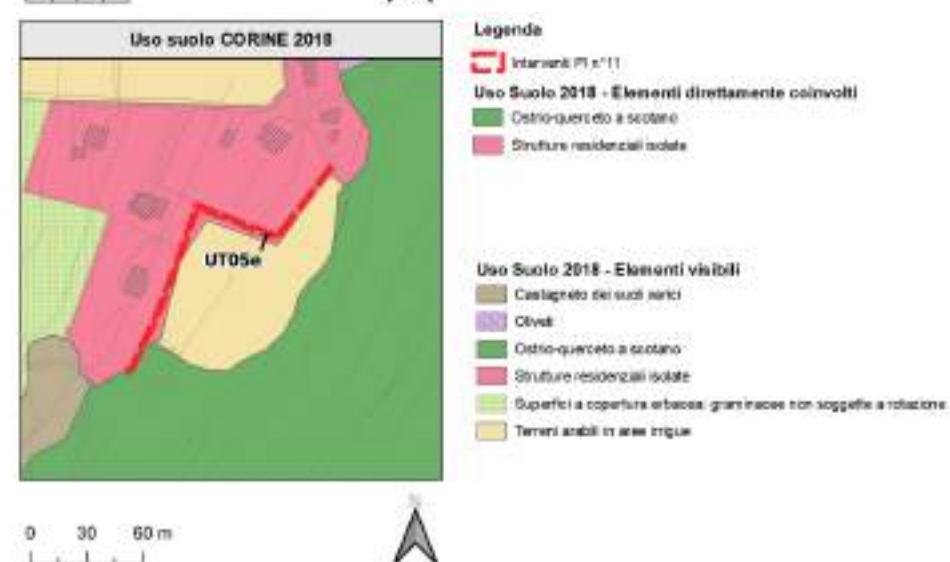
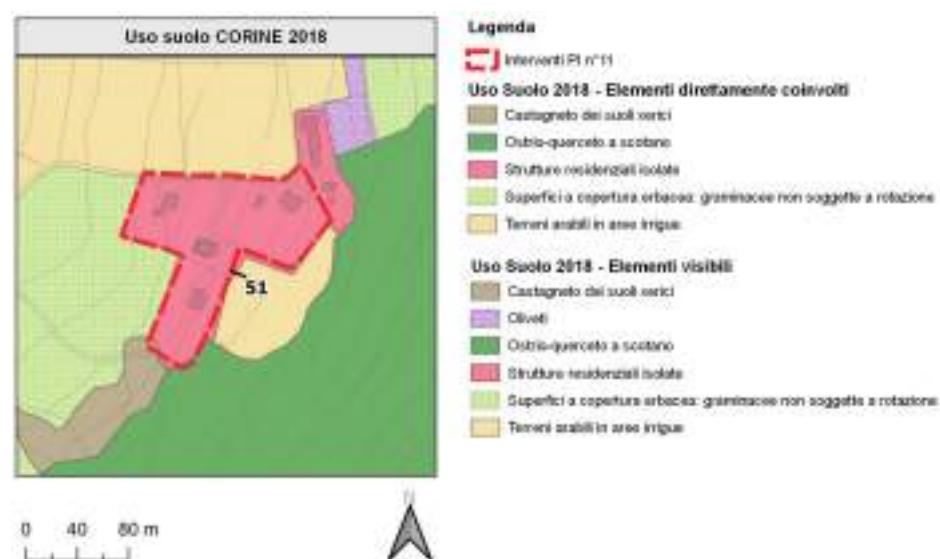
0 40 80 m

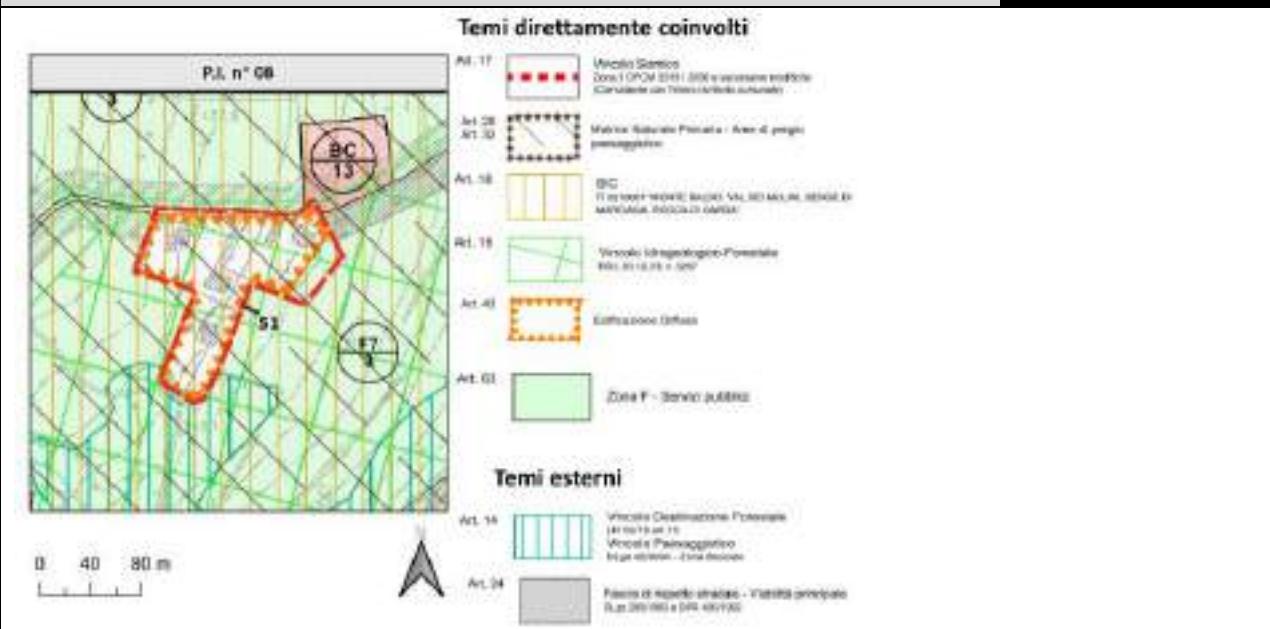
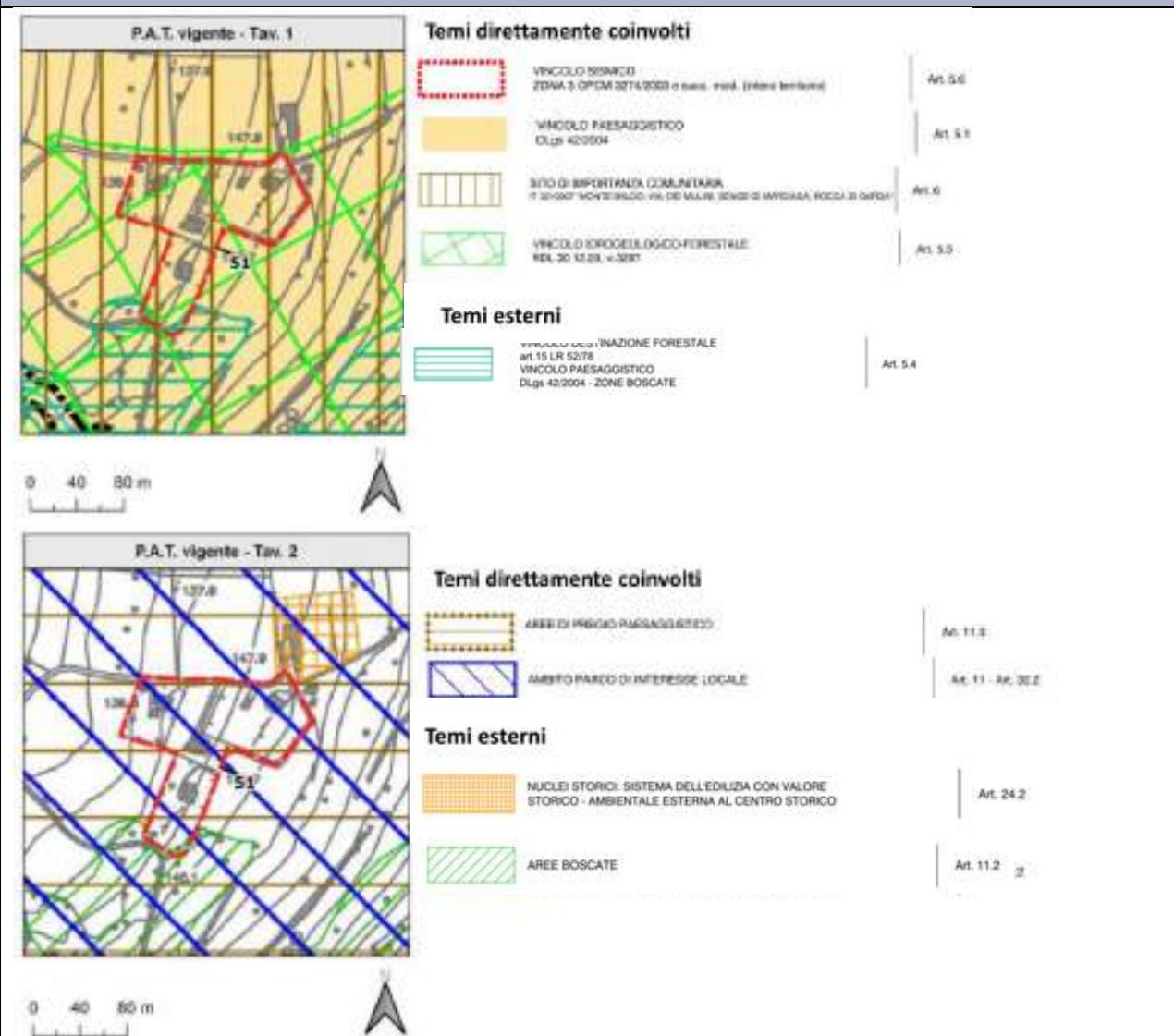


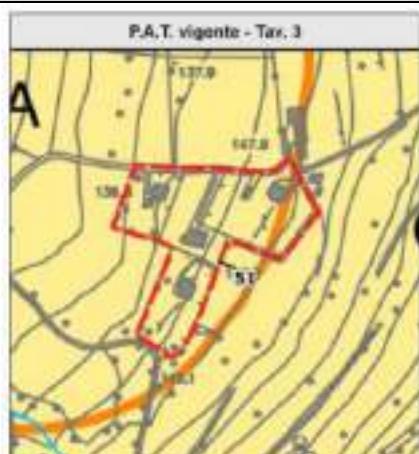
0 30 60 m



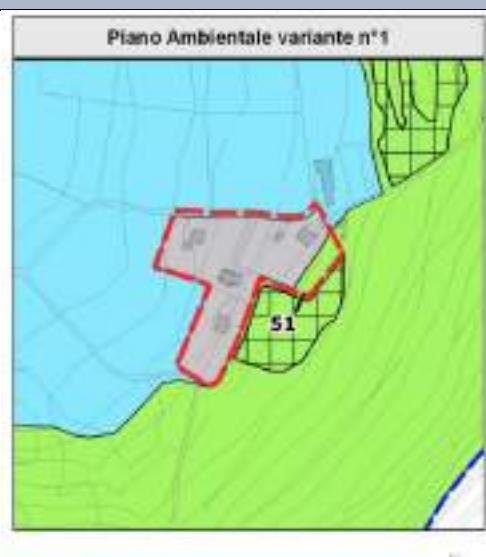
Tratto di strada esistente in cessione e da riqualificare



**Piano di Assetto del Territorio (PAT)**



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Elementi visibili

Zonizzazione funzionale (Tav. 20)

- Zona di protezione agro-forestale (ZPAF)

- Zona di promozione agricola (ZPA)

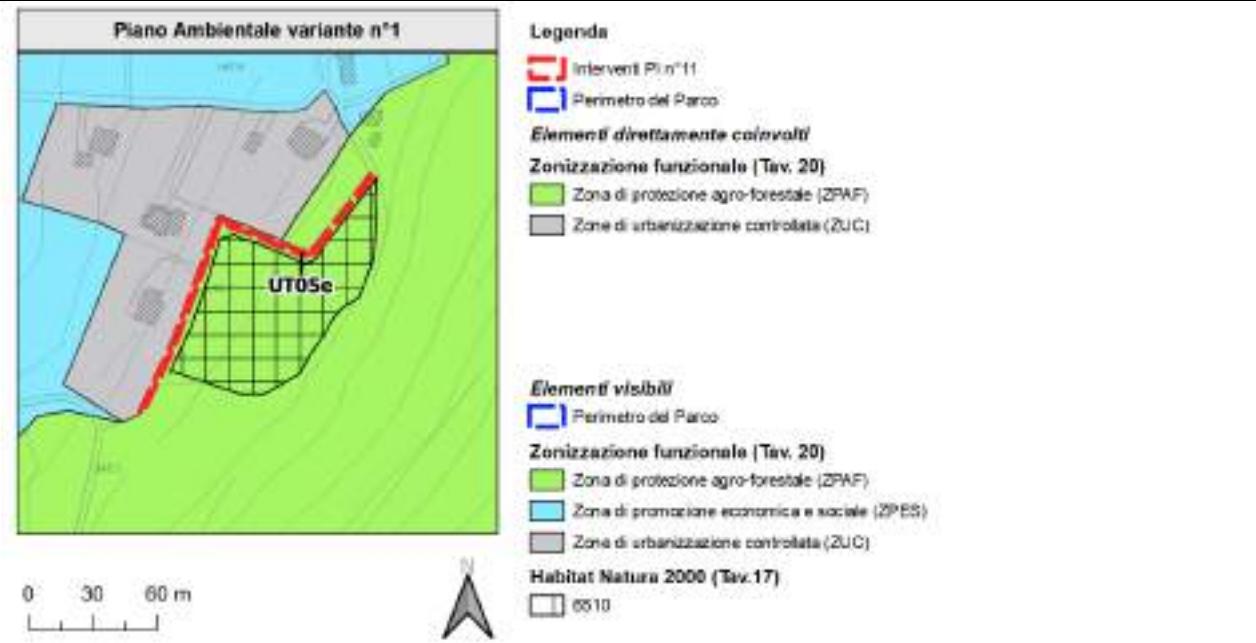
- Zona di promozione economica e sociali (ZPES)

- Zona di urbanizzazione controllata (ZUC)

Habitat Natura 2000 (Tav.17)

- 8510

0 60 120 m



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento non prevede alcuna nuova edificazione né infrastruttura, ma soltanto una permuta tra proprietà pubbliche e private. Pertanto risulta coerente con le disposizioni normative del PAT in materia di vincoli, invarianti, fragilità e previsioni di trasformazione del territorio.

L'area è esterna agli *ambiti di urbanizzazione consolidata*. L'ambito edificato è identificato dal PAT come *Edificazione diffusa – Art. 29 NTA*.

L'area ricade entro l'*Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale – Art. 32.2 delle NTA* e deve pertanto conformarsi alle disposizioni del Piano ambientale vigente (si veda di seguito).

L'area ricade all'interno del perimetro del SIC IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda" pertanto, in coerenza con l'Art. 6 delle NTA, il progetto di riqualificazione stradale dovrà essere corredata da uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che rilevi eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA, le opere di riqualificazione stradale previste dovranno essere progettate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati saranno opportunamente schermati/mitigati.

L'area ricade all'interno di un'Area Nucleo (Core area) della rete ecologica comunale, pertanto, in coerenza con l'Art. 18 delle NTA, il progetto di riqualificazione stradale dovrà essere redatto uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi di riqualificazione stradale saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.

L'ambito edificato ricade entro la *Zona di Urbanizzazione controllata (ZUC)* – Art. 4.2.4 NT, mentre la porzione di strada esistente oggetto di permuta e riqualificazione rientra entro la *Zona di protezione agro-forestale (ZPAF)* e confina con un Habitat Natura 2000 "6510".

L'intervento non prevede la realizzazione di alcun nuovo volume edificatorio né di nuove infrastrutture viarie, pertanto risulta compatibile con le indicazioni del Piano Ambientale. Secondo le prescrizioni dell'art. 5.2 NT i tracciati e sentieri dovranno avere la pavimentazione in terra battuta e/o prevedere l'impiego di materiali "spezzati". Inoltre, le operazioni di riqualificazione del tratto di viabilità non dovranno interessare in alcun modo la superficie del confinante Habitat "6510".

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Intervento

51 + UT05e

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di alcune abitazioni e dai relativi giardini privati, affiancate da una strada sterrata. L'area è inserita secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Strutture residenziali isolate". L'area confina con un Habitat Natura 2000 "6510" cartografato dalla Regione Veneto.

L'area ricade all'interno di un'Area nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 IT3210007 e nell'ambito del Parco di interesse locale e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane.

L'area è interna all'edificazione diffusa. L'area è idonea a condizione dal punto di vista geologico.

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

Trattandosi di intervento di cessione di proprietà senza interventi di modifica dello stato dei luoghi, in assenza dell'intervento l'area rimarrebbe caratterizzata dalla presenza di strutture residenziali e da una strada sterrata privata esistenti.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

Ai sensi dell'Art. 18 – Rete ecologica e Art. 6 delle NTA del PAT, il progetto di riqualificazione stradale dovrà essere corredata da uno Studio di pre-fattibilità.

Secondo le prescrizioni dell'art. 5.2 NT del Piano Ambientale, i tracciati e sentieri dovranno avere la pavimentazione in terra battuta e/o prevedere l'impiego di materiali "spezzati".

Inoltre, le operazioni di riqualificazione del tratto di viabilità non dovranno interessare in alcun modo la superficie del confinante Habitat "6510".

Si ricorda inoltre che ai sensi dell'art. 5.2 delle NT del Piano Ambientale all'interno della ZPAF è inoltre vietato l'uso di mezzi motorizzati, fatti salvi l'accesso per i residenti della zona, l'utilizzo di mezzi necessari per assicurare lo svolgimento di attività di manutenzione ambientale, l'esercizio e la manutenzione delle reti, la manutenzione idraulica, il soccorso, la sorveglianza, la ricerca scientifica, la realizzazione delle azioni di Piano.

Analisi degli impatti ambientali

L'intervento non prevede alcuna nuova urbanizzazione né la realizzazione di nuove infrastrutture, ma soltanto una permute di proprietà e la riqualificazione di un breve tratto di strada esistente. La viabilità riqualificata è inserita in un contesto agricolo e non sarà interessata da flussi di traffico rilevanti, anche perché il Piano Ambientale vieta l'utilizzo di mezzi motorizzati se non per lo svolgimento di specifiche attività. Tenuto conto delle misure di mitigazione che dovranno essere adottate in sede di riqualificazione stradale, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

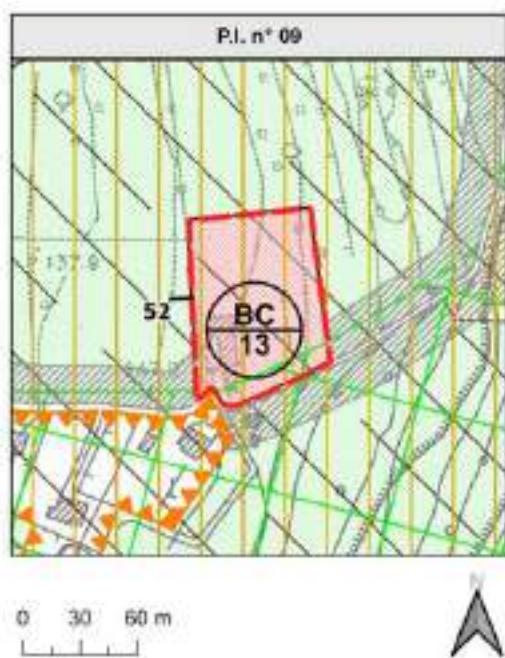
Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli effetti e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento n. 51 ed il connesso intervento UT05e siano sostenibili dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento n. 52 prevede il mero recepimento della nuova perimetrazione del Bene Culturale n. 13 definita dalla Scheda di intervento Puntuale n. 2 del Piano Ambientale del Parco di interesse locale vigente, con concessione di un ulteriore volume di 350 mc in coordinamento con interventi già ammessi.

Modalità di intervento: intervento diretto**Parametri urbanistici**

- Interventi ammessi: riqualificazione e ristrutturazione complessiva con ammesse demolizioni, ricostruzioni con ricomposizione volumetriche e traslazioni di volume
- Volume: recupero del volume esistente con inserimento di un nuovo volume aggiuntivo pari a 500 (vigente) + 350 mc
- Hmax: mantenimento dell'attuale altezza
- N. piani: 3



Temi direttamente coinvolti	
Art. 17	Vincolo Silvatico Zona 3 DPCM 3519 / 2006 e successive modifiche (Consistente con l'intero territorio comunale)
Art. 28 Art. 32	Matrice Naturale Primaria - Arene di pregio paesaggistico
Art. 16	Vincolo Idrogeologico-Forestale D.Lgs. 30.12.23, n.387
Art. 18	SIC FI 070007-MONTE BALDO: VIL. DEL BOSCO, 06000 DI MARCAGLIA, ROCCE DI GARDÀ
Art. 42	Beni Culturali
Temi esterni	
Art. 63	Zona F - Servizi pubblici
Art. 43	Edificazione Diffusa
Art. 24	Fascio di rispetto stradale - Viabilità principale D.lgs. 286/1992 e D.m. 405/1992

PI VIGENTE – STATO DI FATTO

Temi direttamente coinvolti	
Art. 17	Vincolo Silvatico Zona 3 DPCM 3519 / 2006 e successive modifiche (Consistente con l'intero territorio comunale)
Art. 28 Art. 32	Matrice Naturale Primaria - Arene di pregio paesaggistico
Art. 16	Vincolo Idrogeologico-Forestale D.Lgs. 30.12.23, n.387
Art. 18	SIC FI 070007-MONTE BALDO: VIL. DEL BOSCO, 06000 DI MARCAGLIA, ROCCE DI GARDÀ
N.	Scheda progetto puntuale
Art. 42	Beni Culturali
Temi esterni	
Art. 63	Zona F - Servizi pubblici
Art. 43	Edificazione Diffusa
Art. 24	Fascio di rispetto stradale - Viabilità principale D.lgs. 286/1992 e D.m. 405/1992

PI VARIATO – STATO DI PROGETTO

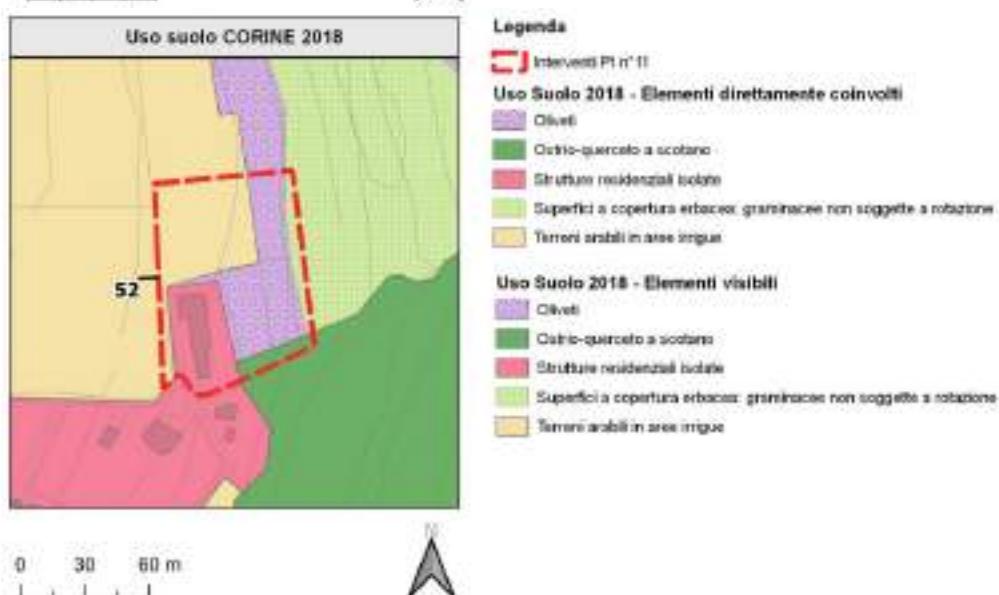


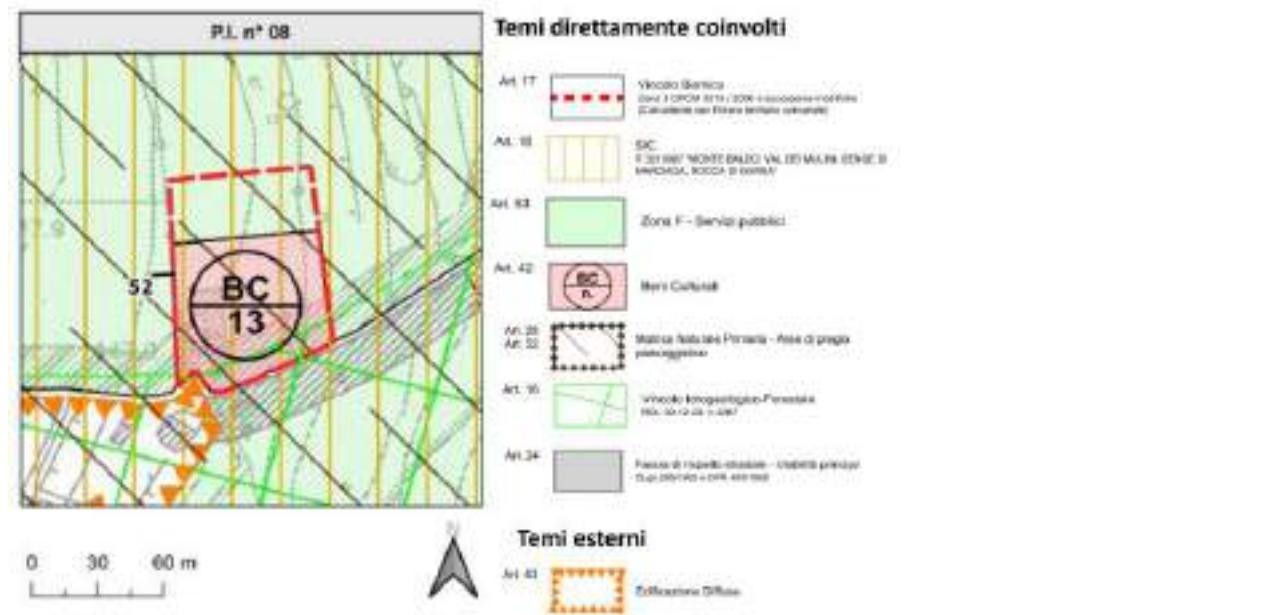
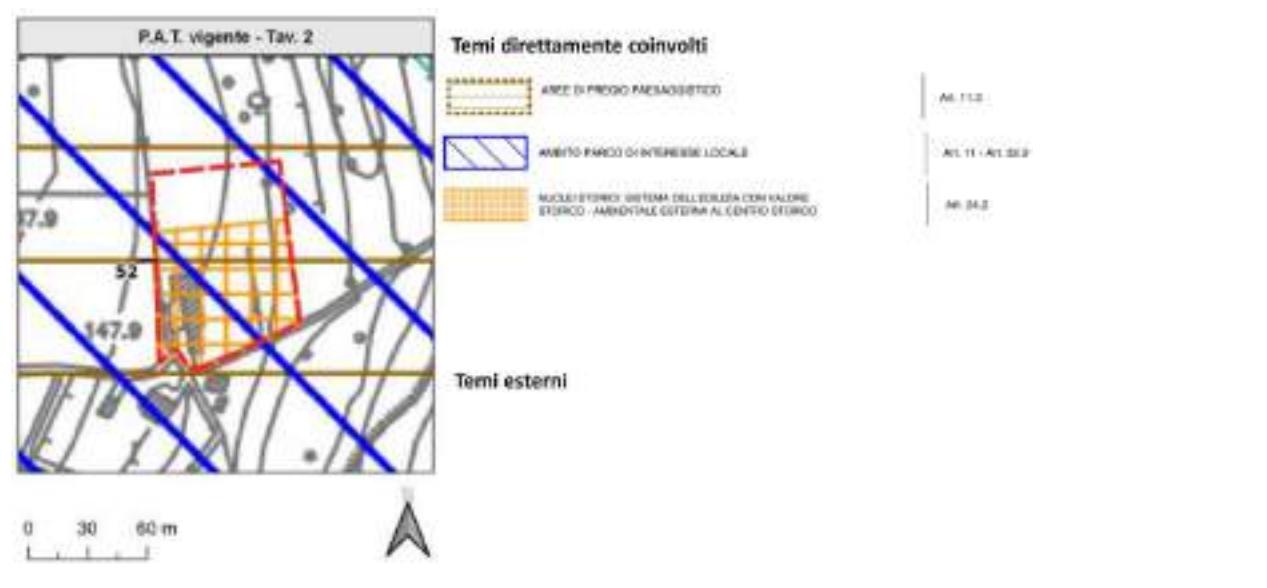
PIANO AMBIENTALE 2018

INTERVENTI PUNTUALI

SCHEDA PROGETTO PUNTUALE n. 2 - BENE CULTURALE N. 13 -

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



**Piano di Assetto del Territorio (PAT)**



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale- Art. 5.5 NTA*, le nuove edificazioni saranno realizzate in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione- Art. 15.2 NTA* pertanto dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica finalizzata a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Parte del territorio ricade in area idonea a condizione di tipo A - *Zone con falda freatica superficiale*, pertanto, nel caso della realizzazione di vani interrati, la relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), valutazioni di dettaglio che diano indicazione su sistemi ed opere di mitigazione, atti ad evitare l'allagamento della parte interrata o a preservarla da infiltrazioni sia provenienti dal sottosuolo (falda), sia provenienti dalla superficie. Per la porzione di territorio ricadente in area idonea a condizione di tipo C - *pendenza (Zone ad acclività tra il 20 e il 33%- Art. 15.2.1)*, la relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà inoltre includere la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto (inserimento di edifici o dei manufatti di progetto), nonché le eventuali soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area. È inoltre necessario verificare sia le condizioni geologiche geotecniche dei depositi sciolti (depositi morenici) ed effettuare la parametrizzazione del substrato roccioso attraverso la realizzazione di indagini geognostiche e verifiche geomecaniche.

L'area è esterna agli *ambiti di urbanizzazione consolidata* del PAT. L'area interessa un *Nucleo storico esterno al centro storico – Art. 24.2 NTA*. Pertanto gli interventi edilizi devono conformarsi a quanto previsto dall'art. 24.1 – *Centri storici* delle NTA del PAT e dalle norme del PI sui centri storici e i nuclei rurali.

L'area ricade all'interno del perimetro del *Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"* (Art. 6 delle NTA) e all'interno di un'Area Nucleo (Core area) (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni urbanistiche all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

L'area ricade entro l'*Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale – Art. 32.2 delle NTA* e deve pertanto conformarsi alle disposizioni del Piano ambientale vigente (si veda di seguito).

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA, le nuove strutture dovranno essere progettata in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati saranno opportunamente schermati/mitigati.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021. L'intervento all'interno del BC/13 è normato dalla Scheda Puntuale n.2 contenuta nell'elaborato "Schede Progetto" del Piano Ambientale vigente, la quale disciplina i parametri urbanistici e le misure di attenzione ambientale necessarie.

L'ambito di intervento ricade entro la *Zona di Promozione Economia e Sociale (ZPES) – Art. 4.2.5 NT*. Nelle ZPES sono consentite attività di sviluppo economico e sociale compatibili con le finalità istitutive del parco e finalizzate al miglioramento della vita socio-culturale delle collettività locali e al miglior godimento del parco da parte dei visitatori. L'intervento di ampliamento edilizio non è pertanto in contrasto con le finalità della ZPES e con gli usi e le attività consentite dall'art. 4.2.5 delle NT.

L'ambito non interessa direttamente superfici classificate come Habitat Natura 2000.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici storici ed un cantiere con nuovi edifici in costruzione, diversamente da quanto rappresentato nella Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, che individua l'area all'interno di una matrice a "Strutture residenziali isolate", "Oliveto", "Terreni arabili in aree irrigue" ed in minima parte ad "Ostrio querceto a scotano". L'ambito confina con un Habitat Natura 2000 "6510" cartografato dalla Regione Veneto.

L'area ricade all'interno di un'Area nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il *Sito Natura 2000 IT3210007* e nell'ambito del Parco di interesse locale e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane.

L'area è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, nell'area si prevede l'ultimazione del cantiere e la realizzazione degli edifici in conformità con le attuali previsioni di trasformazione del PI e del Piano Ambientale vigenti.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

In particolare, ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati si dovrà prevedere la messa a dimora di un albero ogni 2 posti auto.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

Ai sensi dell'Art. 18 – *Rete ecologica* delle NTA del PAT si dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

Ricadendo all'interno del perimetro del SIC IT3210007, in coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

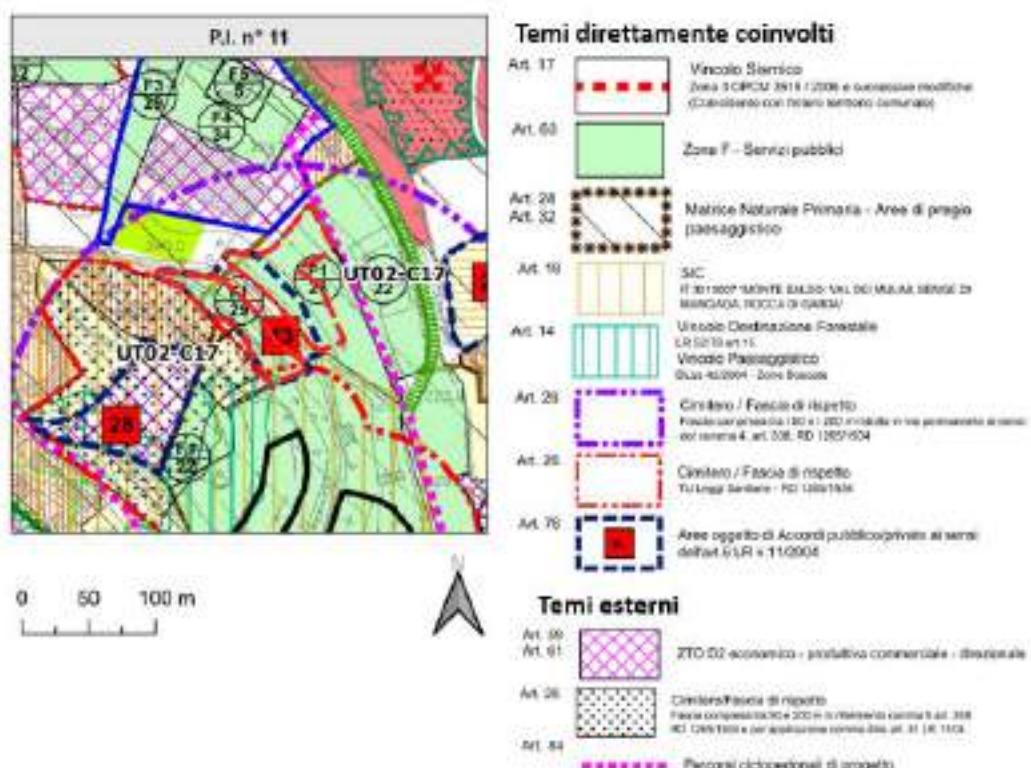
Ai sensi dell'art. 5.5 - *Prescrizioni e discipline per le zone di promozione economica e sociale (ZPES)* delle NT e secondo quanto previsto dalla Scheda Puntuale n.2 del Piano Ambientale, gli interventi dovranno:

- ridurre al minimo il consumo di suolo;
- prevedere l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e ingegneria naturalistica e di materiali eco-compatibili;
- prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura;
- prevedere un progetto del verde, coerente con le linee di indirizzo del Parco e che preveda l'esclusivo utilizzo di specie vegetali autoctone.

Intervento	52
<ul style="list-style-type: none"> - realizzare, lungo il perimetro dell'area di intervento posta a confine con l'habitat Natura 2000, fasce verdi con siepi ed alberature con funzione di filtro/mitigazione per le emissioni inquinanti e acustiche, di larghezza pari ad almeno 5 m. - prevedere, nel caso si dovesse determinare l'eliminazione di singoli esemplari arborei con diametro maggiore di 12.5 cm, la compensazione mediante ripiantumazione o rimboschimento in misura 1:1, 	
Analisi degli impatti ambientali	
<p>Considerando che l'area è attualmente già in fase di trasformazione, l'entità esigua dell'incremento volumetrico concesso, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi significativi sull'ambiente</u>.</p>	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
<p>Nel complesso, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale e delle misure di mitigazione previste e della non significatività degli impatti ambientali individuati, si valuta che l'intervento n. 52 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.</p>	

Descrizione dell'intervento

L'intervento UT02-C17 riguarda l'inserimento di due nuove zone a servizi pubblici (F1/26 + F1/29) destinate alla realizzazione di un centro diurno per anziani, in convenzione con la ULSS 9 e su un area di futura acquisizione da parte del Comune. L'intervento rientra nell'Accordo pubblico-privato n. 43.



Si riporta estratto dell'accordo n° 43 inserito dal PI n° 11:

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 43 – PESCHETTA RENATO MARIO**Cessione al Comune di aree per zone a servizi + credito edilizio**

Destinazioni d'uso	ZTO F1/26 e F1/29 – Centro Diurno per Anziani
--------------------	---

Modalità d'intervento: diretto per ZTO F1. Da definire con successivo PI per credito edilizio

Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito di intervento del PI per centro anziani + da definire area di atterraggio credito edilizio
------------------------------	--

Credito edilizio	800 mc a destinazione residenziale
------------------	------------------------------------

Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 L.R. 11/2004 e da DGC n. 77 del 18/06/2021
--------------------	---

PRESCRIZIONI

L'accordo prevede in sintesi la cessione gratuita al Comune di un'ampia area di mq 5.297 catastali (per l'intera quota di proprietà) e di mq 781 catastali (per la quota indivisa di 1/2) da destinare alla realizzazione di un Centro Diurno per Anziani a fronte del riconoscimento di un credito edilizio di 800 mc a destinazione residenziale.

L'area in questione era nel PI vigente in parte già classificata come ZTO F1, in parte come ZTO agricola e in parte Zona agricola ambientale a valenza ecologica. Nel PI n. 11 già adottato e poi revocato l'area era stata per gran parte già inserita come ZTO F1.

Nel presente PI 11 oggetto di modifica l'area oggetto dell'accordo è stata suddivisa in due ZTO F1/26 e F1/29, separate da una zona agricola all'interno della quale è presente l'habitat 6510 di cui al sito Natura 2000 della Regione Veneto, pur limitato ad una esigua porzione di terreno.

Con l'accordo, oltre alla sopracitata concessione di un credito edilizio di 800 mc a destinazione residenziale, che troverà esplicitazione in futura variante al piano degli Interventi con definizione dell'area di atterraggio in zona all'interno del territorio comunale, compatibilmente con la destinazione di zona e con il dimensionamento dei diversi ATO, è stato concordato anche lo spostamento di un percorso ciclo-pedonale di progetto già previsto in strada laterale a via Belvedere, in modo da salvaguardare il più possibile un terreno (ora agricolo) di proprietà del proponente, garantendone comunque l'accessibilità carrabile. Tale spostamento dovrà meglio essere definito in sede di progetto esecutivo del percorso ciclabile, anche in correlazione alle adiacenti zone a diversa destinazione.

P.I. VAR. 11

ADOZIONE: DCC n. del

APPROVAZIONE: DCC n. del - PUBBLICATA IL

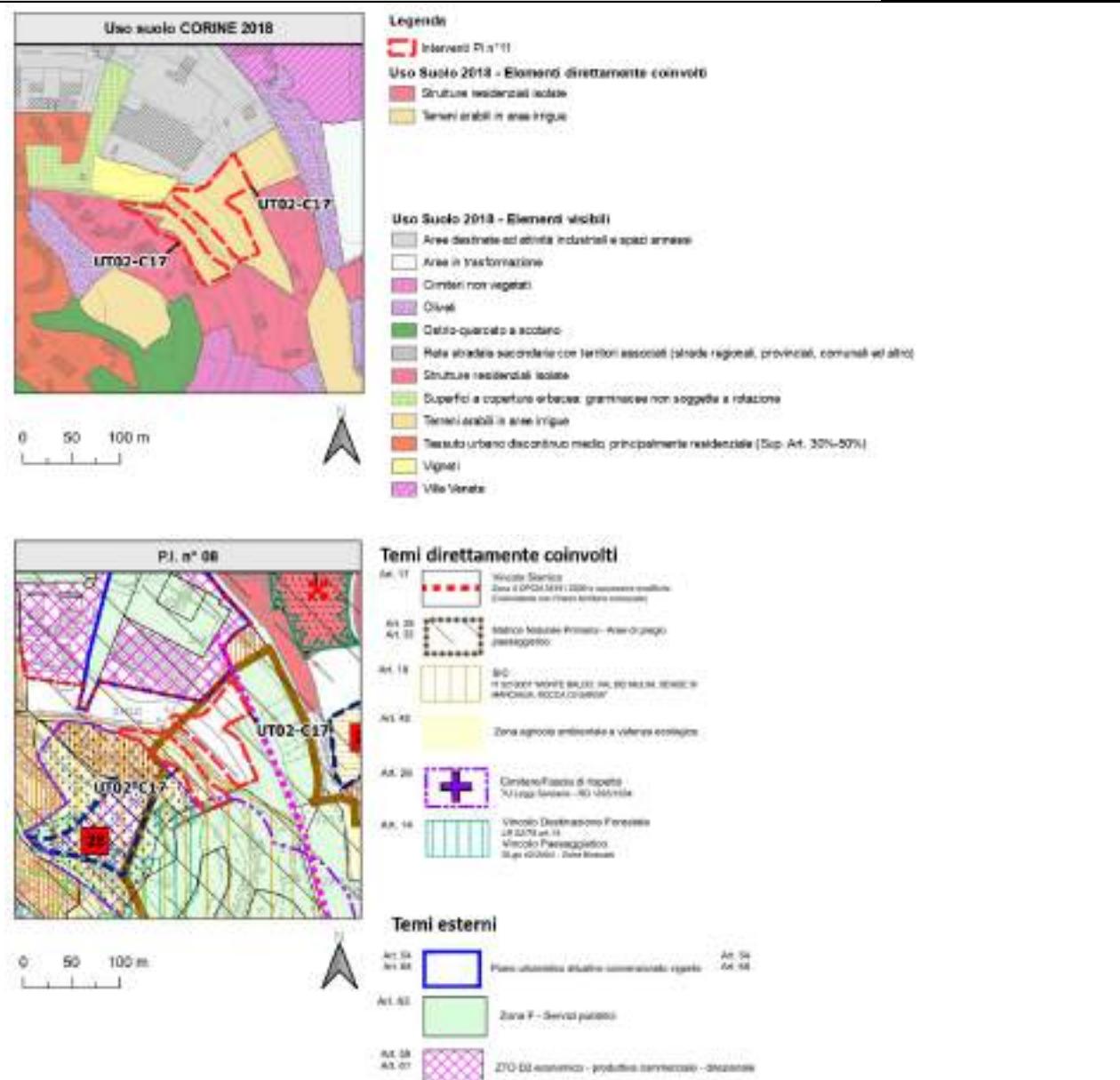
EFFICACE dal

DECADENZA: 5 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PI11

STATO ACCORDO: NON ATTUATO

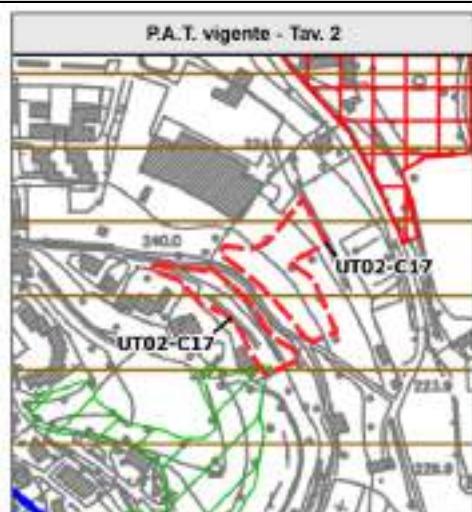
Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8





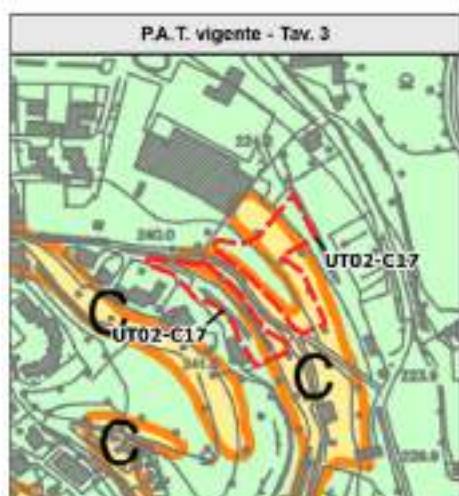
Piano di Assetto del Territorio (PAT)



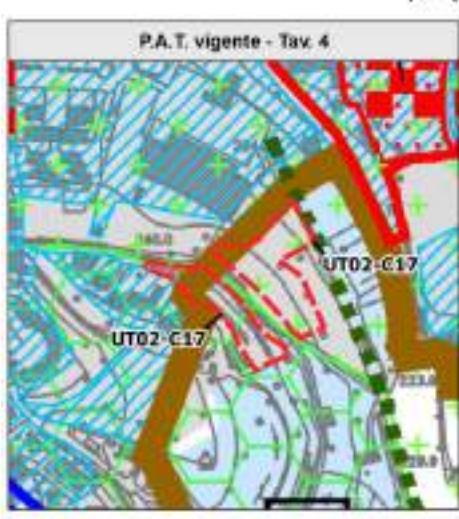
**Temi esterni**

Art. 11.2

0 50 100 m



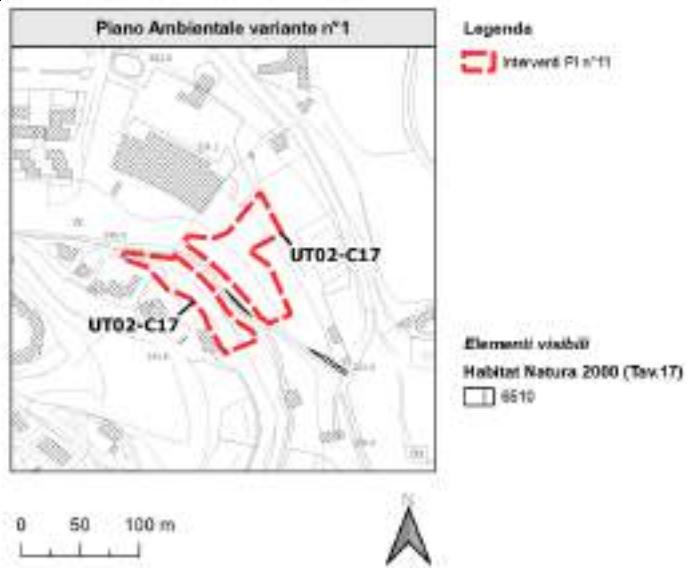
0 50 100 m



0 50 100 m



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'area è esterna alle *aree di urbanizzazione consolidata*. L'ambito ricade all'interno della fascia di vincolo cimiteriale di ampiezza 200 m. Ai sensi del comma 4bis dell'art.41 della LR 11/2004 all'interno della fascia compresa tra 50 e 200 m l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

L'ambito ricade per la maggior parte in area geologicamente *idonea* – Art. 15.1. Per la posizione ricadente in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione* - Art. 15.2 NTA dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica finalizzata a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Trattandosi di un'idoneità a condizione di tipo C - *pendenza* (*Zone ad acclività tra il 20 e il 33%*- Art. 15.2.1), la relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto (inserimento di edifici o dei manufatti di progetto), nonché le eventuali soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area. È inoltre necessario verificare sia le condizioni geologiche geotecniche dei depositi sciolti (depositi morenici) ed effettuare la parametrizzazione del substrato roccioso attraverso la realizzazione di indagini geognostiche e verifiche geomecaniche.

L'area ricade parzialmente all'interno del perimetro del *Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"* (Art. 6 delle NTA) e di un'Area Nucleo (Core area) (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni urbanistiche all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.

Intervento

UT02-C17

- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

La rimanente porzione dell'ambito si colloca all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone)

- l'Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le nuove strutture dovranno essere progettata in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati saranno opportunamente schermati/mitigati.

L'area ricade in vincolo paesaggistico pertanto gli eventuali interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di superficie a copertura erbacea e da qualche elemento arboreo sporadico ed è inserita secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Terreni arabili in aree irrigue"

L'area ricade in parte all'interno di un'Area Nucleo (Core area) e del Sito Natura 2000 e in parte all'interno di un'Area di connessione naturalistica (Buffer zone) della Rete ecologica. Considerando la vicinanza all'edificato esistente di Costermano, risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane.

L'area si colloca in prossimità delle reti dei servizi esistenti, ed è pertanto collegabile.

L'area è in parte idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimarrebbe destinata a zona agricola, con presenza di prato e di arbusti sporadici

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione, Art. 86 Edilizia ecosostenibile, Art. 91 Risparmio risorsa idrica, Art. 92 Riduzione del consumo di acqua potabile, Art. 93 Utilizzo acque meteoriche, Art. 94 Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa delle NTO del PI.

Ai sensi dell'art. 79 delle NTO del PI il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Negli eventuali parcheggi dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce all'interno delle Barriere infrastrutturali – art. 29 NT del PI, gli ambiti di riqualificazione a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo.

Ai sensi dell'art. 18 delle NTO del PI I filari alberati presenti dovranno essere mantenuti. Nel caso questo non fosse possibile, gli stessi andranno ricostituiti in misura 1:2 lungo il perimetro esterno del lotto, in modo da non alterare la permeabilità della rete ecologica.

La ZTO F1/29 ricade all'interno del Sito Natura 2000 e dell'Area nucleo della rete ecologica comunale, pertanto ai sensi dell'art. 6 e art. 18 delle NTA del PAT e art. 18 e 28 delle norme del PI:

Intervento**UT02-C17**

- dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale;
 - dovranno essere impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
 - Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi, vanno conservati. In caso di impossibilità di mantenimento, gli stessi andranno compensati con ripiantumazione lungo i magrini del lotto in misura 1:2.
 - per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' *Art.14 - Tutela idraulica* delle NTA del PAT e *Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.
Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e dei relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento prevede l'individuazione di due nuove zone F per servizi di interesse collettivo, destinate alla realizzazione di una residenza per anziani, in adiacenza al tessuto urbano consolidato, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

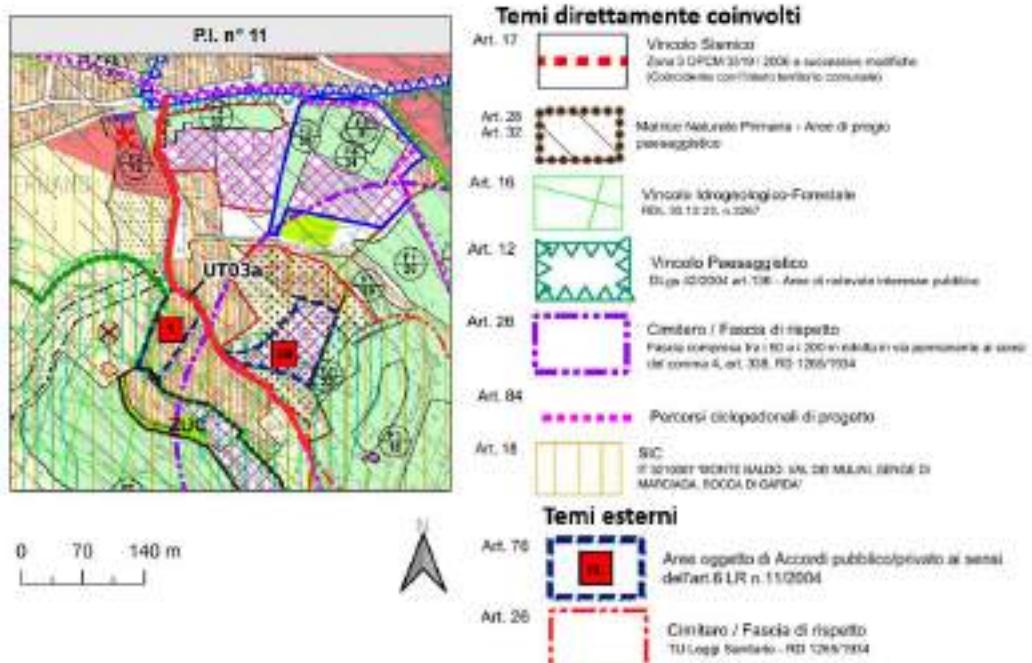
Nel complesso, tenuto conto dell'assenza di impatti negativi e le misure di attenzione ambientale proposte, **si valuta che l'intervento UT02-C17 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Intervento

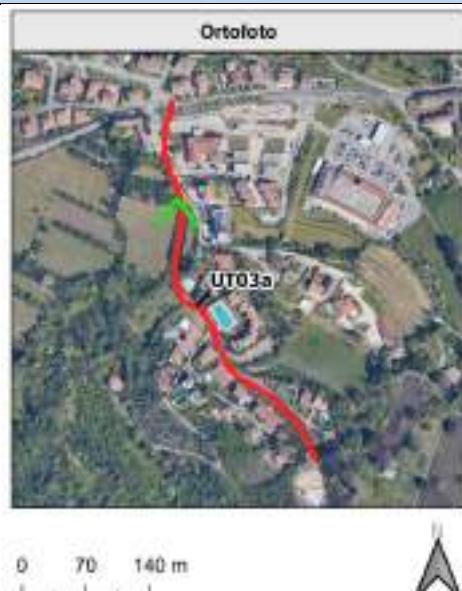
UT03a

Descrizione dell'intervento

L'intervento UT03a prevede l'individuazione di un nuovo percorso ciclopedinale di progetto lungo Via Guardie.



Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

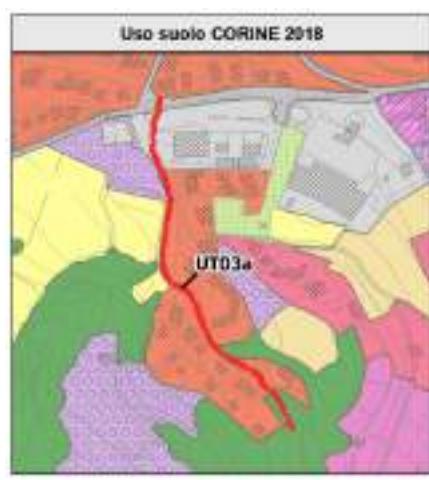


Cono visuale 1



Intervento

UT03a

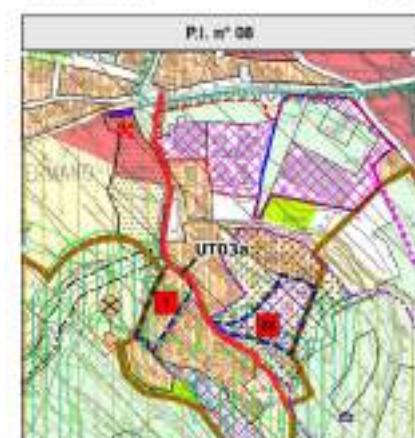


Legenda

- Interventi PI n° 11
- Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti
- Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi
- Oliveti
- Oltro-querceto a scatena
- Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, ...)
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 3)

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

- Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi
- Oliveti non vegetati
- Oliveti
- Oltro-querceto a scatena
- Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, ...)
- Strutture residenziali isolate
- Superficie a copertura erbacea, graminacea non soggette a rotazione
- Terreni stabili in area impresa
- Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 3)
- Vigne
- Ville Verdi



Temi direttamente coinvolti

- | | |
|--|--|
| Art. 17
Art. 28
Art. 32
Art. 56
Art. 12
Art. 18 | ■ Vincolo Storico
Zona 3 CORINE 2018 + successive modifiche
(Concordanza con Ordine Istituzionale comunale) |
| | Matrice Naturale Primaria - Area di praga prenaturale |
| | Vincolo Idrogeologico-Forestale
RDL 90/12.21, n.3287 |
| | Vincolo Paesaggistico
D.Lgs 42/2004 art. 730 - Area di interesse pubblico |
| | SIC
IT 1010007-MONTE BALDO-VIA DEL MILLENIUM NORD DI MARCONA, ROCCA DI GARDAR |

Temi esterni

- | | |
|--------------------|--|
| Art. 76
Art. 26 | ■ Area oggetto di Accordi multilaterali/pivotati ai sensi dell'Art. 6 L.R. n. 11/2004 |
| | Cimitero/Fascia di rispetto
TU Leggi Sanitarie - RD 1286/1994 |

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Temi direttamente coinvolti

- | | | |
|---|--|--|
| ■
■
■
+
■ | VINCULO STORICO
ZONA 3 CORINE 2018 + succ. mod. (intero territorio)

VINCULO IDROGEOLOGICO-FORESTALE
RDL 90/12.21, n.3287

VINCULO PAESAGGISTICO
D.Lgs 42/2004

CIMITERIO/FASCE DI RISPECTO - 200 m
TU leggi sanitarie - RD 1286/1994

SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA
IT 1010007-MONTE BALDO-VAL DEL NUVOLONE-BENDE DI MARCONA, ROCCA DI GARDAR | Art. 5.6

Art. 5.8

Art. 5.1

Art. 9.3

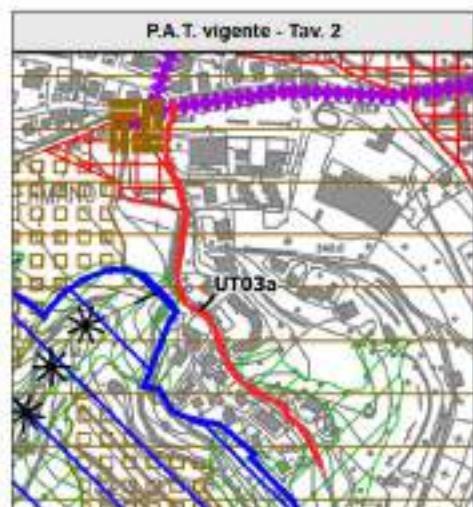
Art. 6 |
|---|--|--|

Temi esterni

- | | | |
|---|--|--------------------------|
| ■
+ | CENTRI STORICI (PI agorati)

CIMITERI/FASCE DI RISPECTO
TU leggi sanitarie - RD 1286/1994 | Art. 7.4

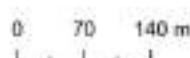
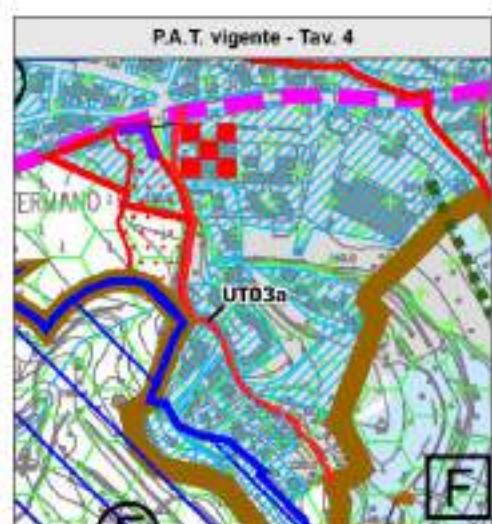
Art. 8.5 |
|---|--|--------------------------|

**Temi esterni**

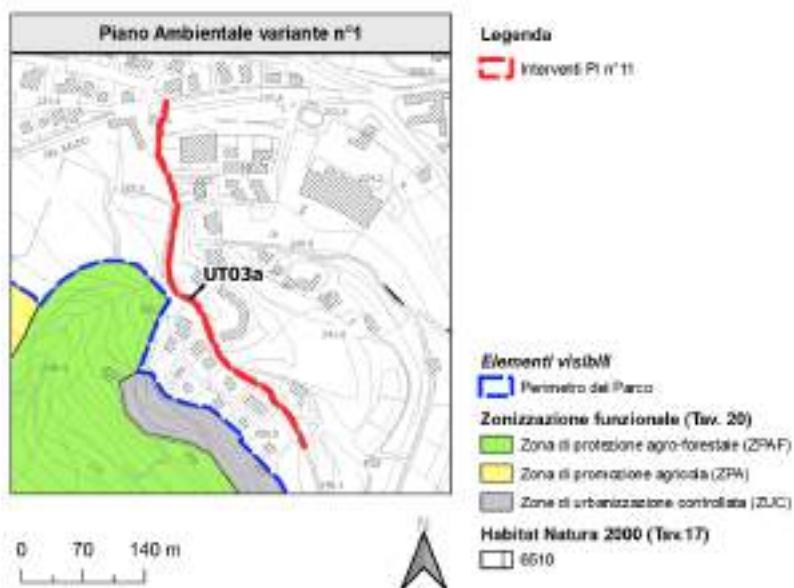
- CENTRI STORICI (red grid)

- AREE BOSCHATE (green hatching)

- STRADA DEL BARDOLINO DOC (purple dashed line)

**Temi esterni**

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Il nuovo percorso ciclabile è coerente con quanto previsto dall'*art.42 - Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile* delle NTA del PAT.

La maggior parte dell'area ricade in area geologicamente *idonea*. Una porzione di ambito ricade in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione-* Art. 15.2 NTA.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico* - Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

Il tracciato ricade all'interno del perimetro del *Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"* (Art. 6 delle NTA) e di un'*Area Nucleo (Core area)* (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. L'intervento è attuabile purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli eventuali interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

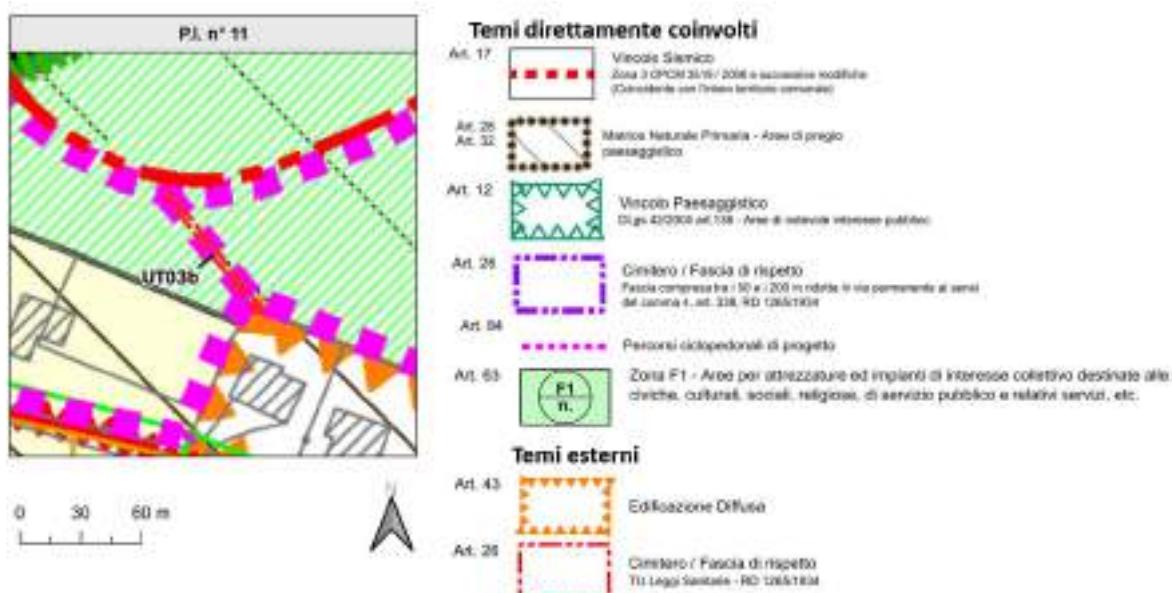
Intervento	UT03a
L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.	
Stato dei luoghi, sensibilità ambientale	
Allo stato attuale l'area interessata dallo schema di tracciato ciclopedinale è caratterizzata dalla presenza di viabilità esistente. Il percorso è inserito secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno del "Tessuto urbano discontinuo". Il percorso ricade in <i>Area nucleo</i> della Rete ecologica e entro il Sito Natura 2000. L'ambito si colloca nei pressi del centro abitato di Costermano ed è pertanto interessato dai livelli di pressione ambientale tipici delle aree urbanizzate. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale. L'area è da ritenersi <u>sensibile</u> dal punto di vista ambientale.	
Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento	
In assenza dell'intervento lo stato dei luoghi rimane invariato, con viabilità priva di previsione di un percorso ciclopedinale.	
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - <i>Tutela idraulica</i> delle NTA del PAT e Art. 47 - <i>Tutela idraulica - Compatibilità idraulica</i> delle NTO del PI. In particolare, i nuovi tracciati ciclopedinali dovranno essere pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio). Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedano scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.	
Analisi degli impatti ambientali	
Considerando che l'intervento prevede nuovi tracciati ciclopedinali in affiancamento o sul sedime di viabilità esistente, che i percorsi attraverseranno aree già edificate e urbanizzate, che l'intervento contribuisce alla promozione della mobilità <i>slow</i> e della fruizione sostenibile del territorio, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi sull'ambiente</u> .	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area, delle numerose misure di attenzione ambientale previste e dell'assenza di impatti ambientali, si valuta che l'intervento UT03a sia sostenibile dal punto di vista ambientale.	

Intervento

UT03b

Descrizione dell'intervento

L'intervento UT03b prevede l'individuazione di un nuovo breve tratto (40 m) di percorso ciclopedinale di progetto in loc. Baesse al confine sud del Parco dei Popoli, per consentire la connessione tra due ulteriori tratti ciclopedinale di progetto del PI vigente.



Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



Intervento

UT03b

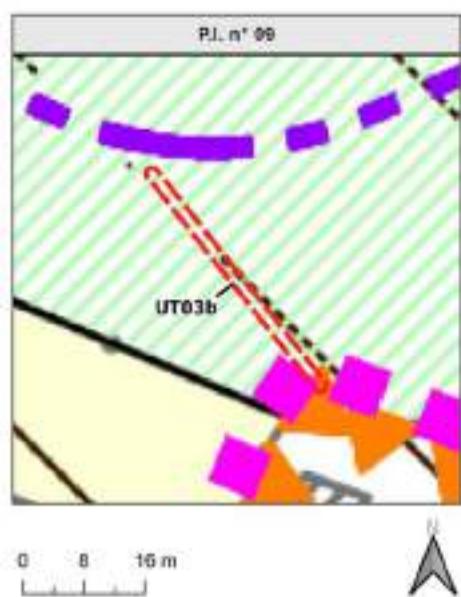


Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vincolo Stradico
Zona 3 DPCM 26/01/2006 e successive modifiche
(Corrispondente con l'intero territorio comunale)
- Art. 26
Art. 32 Marea Naturale Primaria - Area di protezione
paesaggistica
- Art. 12 Vincolo Passaggiabile
DLgs 42/2004 art.136 - Area di notevole interesse pubblico
- Art. 63 Zona F - Servizi pubblici

Temi esterni

- Art. 43 Edificazione Diffusa
- Art. 26 Cimitero/Fascia di rispetto
TU Leggi Sanitarie - RD 1265/1934
- Art. 82 Schema direttrice viabilità di progetto



Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vincolo Stradico
Zona 3 DPCM 26/01/2006 e successive modifiche
(Corrispondente con l'intero territorio comunale)
- Art. 26
Art. 32 Marea Naturale Primaria - Area di protezione
paesaggistica
- Art. 12 Vincolo Passaggiabile
DLgs 42/2004 art.136 - Area di notevole interesse pubblico
- Art. 64 Percorsi ciclopedinibili di progetto
- Art. 63 Zona F - Servizi pubblici

Temi esterni

- Art. 43 Edificazione Diffusa
- Art. 26 Cimitero / Fascia di rispetto
Fascia compresa tra i 50 e i 280 m. ricopre in via pertinente la testina nel comma 4, art. 388, RD 1265/1934

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Temi direttamente coinvolti

- VINCOLO STRADICO
ZONA 3 DPCM 26/01/2006 e suoi mod. (intero territorio)
- VINCOLO PASSAGGIABILE
DLgs 42/2004
- CIMITERI/FASCE DI RISPECTO - 280 m.
TU leggi sanitarie - RD 1265/1934

Art. 5.8

Art. 5.1

Art. 5.3

Temi esterni

- CIMITERI/FASCE DI RISPECTO
TU leggi sanitarie - RD 1265/1934
- VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE
RD 30-12-23, n.3287
- SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA
IT 3210007 "MONTE BALDO - VAL DEL MULONE SENDE DI MARCIANA, RECCA DI GARENA"

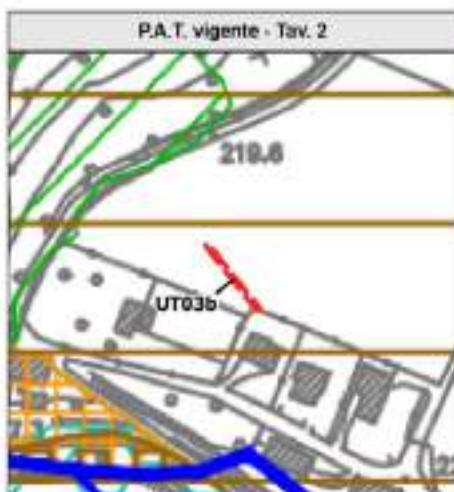
Art. 5.5

Art. 5.3

Art. 6

Intervento

UT03b



Temi direttamente coinvolti

ARRE DI PREGIO PAESAGGISTICO

Art. 11.9

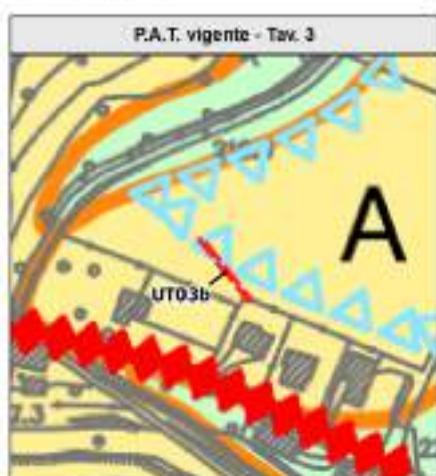
Temi esterni

AREE BOSCARTE

Art. 11.2

NUCLEI STORICI: SISTEMA DELL'EDILIZIA CON VALORE STORICO - AMBIENTALE ESTERNA AL CENTRO STORICO

Art. 24.2



Temi direttamente coinvolti

A FALDA

Art. 16.2.3

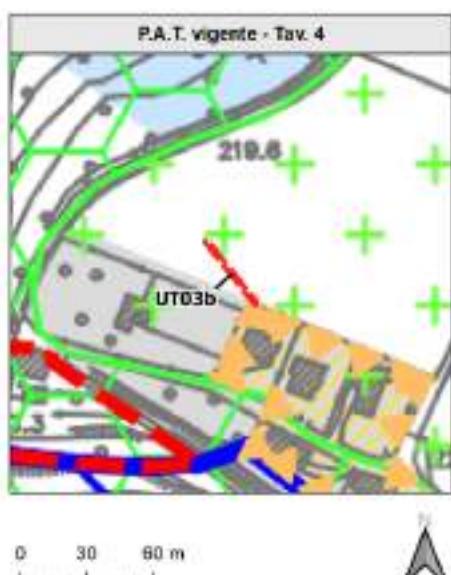
AREA ESONDABILE O A RISAGNO IDRICO

Art. 16.2

Temi esterni

AREA IDROICA

Art. 15.1



Temi direttamente coinvolti

AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)

Art. 18

Temi esterni

BARRIERE INFRASTRUTTURALI

Art. 19

AREA NUCLEO (CORE AREA)

Art. 19

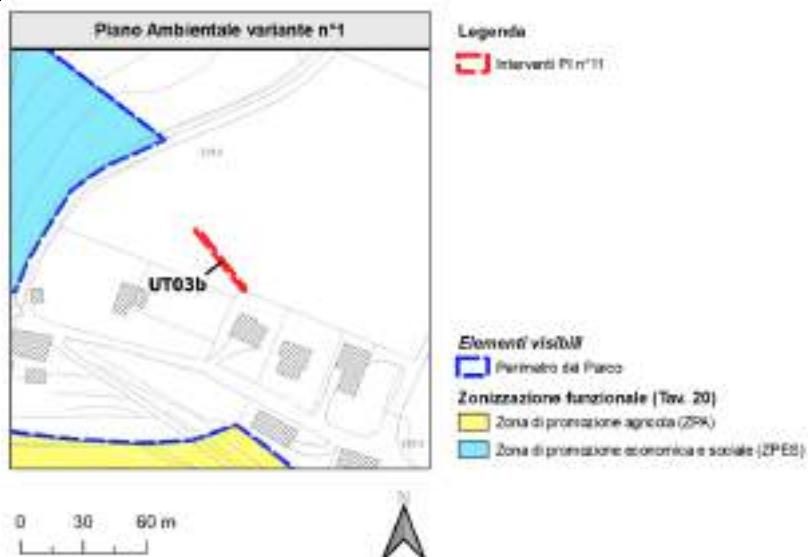
EDIFICAZIONE DIFFUSA

Art. 28

Intervento

UT03b

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Il nuovo percorso ciclabile è coerente con quanto previsto dall'*art.42 - Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile* delle NTA del PAT.

L'area ricade in area geologicamente *idonea a condizione* - Art. 15.2 NTA. L'area ricade in *aree esondabili o a ristagno idrico* – art. 16.2 NTA: in queste aree il PAT non prevede limitazioni per la tipologia di opere in oggetto.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati dovranno essere opportunamente mitigati.

Il tracciato ricade all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone), pertanto, in coerenza con l'Art. 18 delle NTA, è prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete. Inoltre, l'intervento sarà realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli eventuali interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area interessata dallo schema di tracciato si colloca internamento al Parco dell'amicizia dei Popoli, in corso di realizzazione, e specificatamente nell'area del parcheggio pubblico posto a sud.

Il percorso è inserito secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno del "*Terreni arabili in aree irrigue*" in adiacenza al "*Tessuto urbano discontinuo medio*".

Il percorso ricade in *Area di connessione naturalistica* della Rete ecologica. L'ambito si colloca in posizione periferica rispetto al centro abitato di Costermano e alla viabilità principale e non è pertanto interessato dai livelli di pressione ambientale tipici delle aree urbanizzate. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale.

L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento lo stato dei luoghi rimane invariato, senza la previsione di un percorso ciclopedinale. Permane la problematica relativa alla mancata connessione tra le due ciclabili di progetto poste sui due lati del Parco dell'amicizia dei popoli.

Intervento	UT03b
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
<p>L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' <i>Art. 14 - Tutela idraulica</i> delle NTA del PAT e <i>Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica</i> delle NTO del PI. In particolare, i nuovi tracciati ciclopedinali dovranno essere pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).</p> <p>Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedano scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.</p>	
Analisi degli impatti ambientali	
<p>Considerando che l'intervento prevede un nuovo tratto di tracciato ciclopedinale in un'area in corso di trasformazione entro un parco pubblico, che l'intervento contribuisce all'interconnessione tra diversi tracciati ciclopedinali di progetto e contribuisce alla promozione della mobilità <i>slow</i> e della fruizione sostenibile del territorio, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi sull'ambiente</u>.</p>	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
<p>Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area, delle numerose misure di attenzione ambientale previste e dell'assenza di impatti ambientali, si valuta che l'intervento UT03b sia sostenibile dal punto di vista ambientale.</p>	

Intervento

UT03c

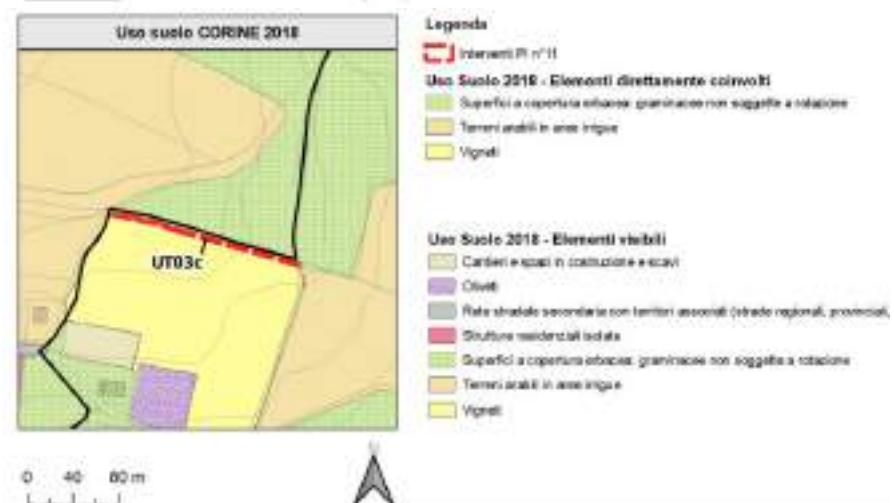
Descrizione dell'intervento

L'intervento UT03c prevede l'individuazione di un nuovo percorso ciclopedinale di progetto da realizzarsi lungo il margine di un vigneto all'estremo sud-ovest del territorio comunale. Questo tratto si riconnette ad un tratto di percorso ciclopedinale di progetto già previsto dalla pianificazione comunale vigente.



Temi direttamente coinvolti	
Art. 17	Via delle Bismiaco Zone 3 CPCM 35/93/2006 e successive modifiche (Consistente nell'intero territorio comunale)
Art. 28 Art. 32	Motrice Naturalistica Primaria - Aree di pregio paesaggistico
Art. 12	Vincolo Paesaggistico Dlgs 42/93/01 art.136 - Aree di riserva interessate pubblico
Art. 84	Percorsi ciclopedinale di progetto Parco Ambientale
Art. 32 bis	Ambito del Parco Ambientale
Art. 45	Zona agricola ambientale a valenza ecologica
Art. 22	Hidrografia Servizi idraulici PTD 358/1904 + RD 123/1904
Temi esterni	
Art. 82 Art. 83	Viabilità da riqualificare
Art. 63	Zona F7 - Aree di valore ambientale e paesaggistico per la fruizione del territorio
Art. 18	SIC IT 3210031 "MONTE BALDO - VAL DEI MULINI, SEMEDE DI MARCAGLIA, ROCCA DI GARDÀ"

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



Intervento

UT03c



Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vincolo Sismico
Zona 3 CPDM 35/10/2006 e successive modifiche
(Corrispondente con l'intero territorio comunale)
- Art. 28 Mentre Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico
- Art. 32 Mentre Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
D.Lgs 42/2004 art.136 - Arene di notevole interesse pubblico
- Art. 45 Zona agricola

Temi esterni

- Art. 63 Zona F - Servizi pubblici
- Art. 18 SIC
IT 0210007 "MONTE BALDO: VAL DEI MULINI, SENGE DI MARCAGNA, ROCCA DI GARDÀ"



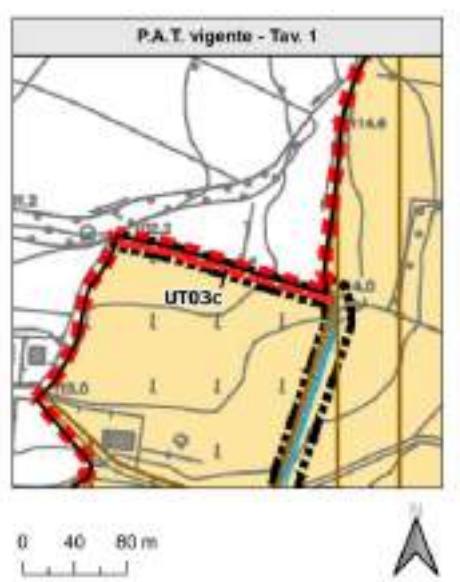
Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vincolo Sismico
Zona 3 CPDM 35/10/2006 e successive modifiche
(corrispondente con l'intero territorio comunale)
- Art. 28 Mentre Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico
- Art. 32 Mentre Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
D.Lgs 42/2004 art.136 - Arene di notevole interesse pubblico
- Art. 34 Percorsi ciclopedinari di progetto
- Art. 45 Zona agricola ambientale a valenza ecologica
- Art. 22 Idrografia
Servizi idraulici RD 388/1904 e RD 523/1904

Temi esterni

- Art. 18 SIC
IT 0210007 "MONTE BALDO: VAL DEI MULINI, SENGE DI MARCAGNA, ROCCA DI GARDÀ"

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Temi direttamente coinvolti

- VINCOLO SISMICO
ZONA 3 CPDM 32/74/2003 e succ. mod. Interi territori
- VINCOLO PAESAGGISTICO
D.Lgs 42/2004
- IDROGRAFIA
SERVIZI IDRAULICI RD 388/1904 e RD 523/1904

Art. 6.6

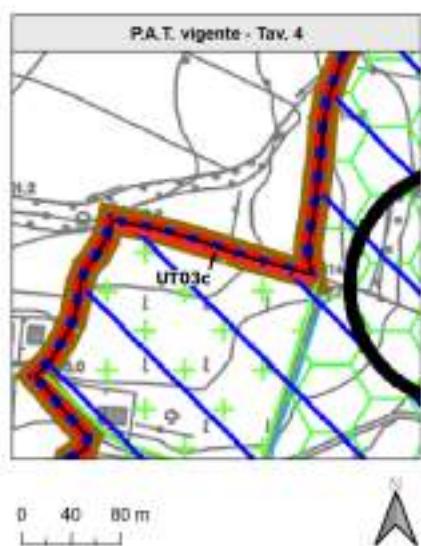
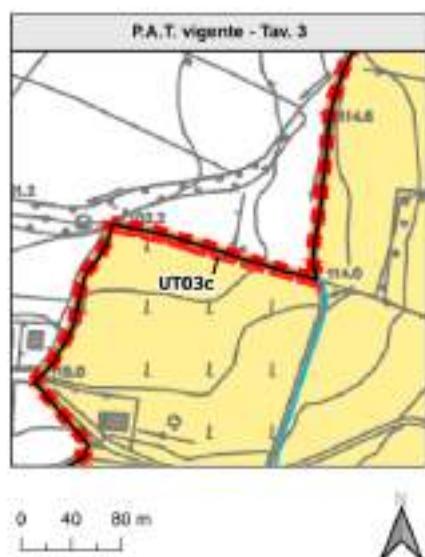
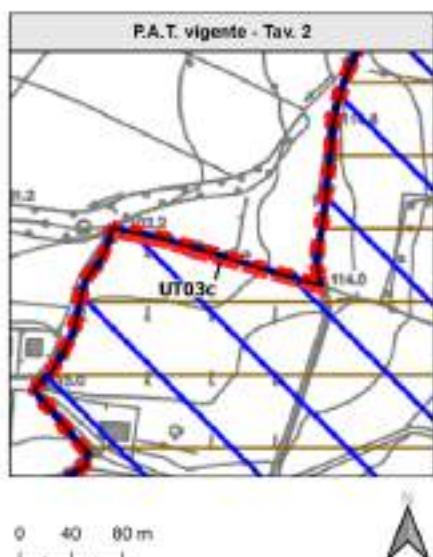
Art. 5.1

Art. 8.1

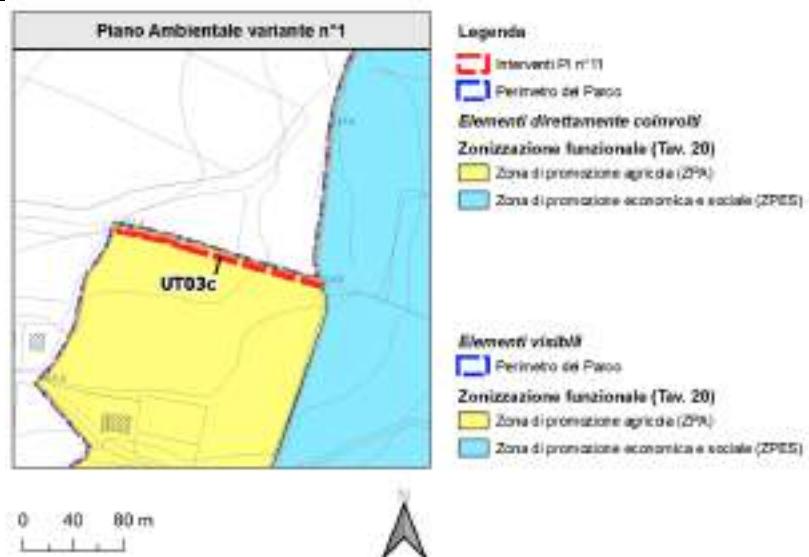
Temi esterni

- SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA
IT 0210007 "MONTE BALDO: VAL DEI MULINI, SENGE DI MARCAGNA, ROCCA DI GARDÀ"

Art. 8



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Il nuovo percorso ciclabile è coerente con quanto previsto dall'*art.42 - Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile* delle NTA del PAT.

L'area ricade in area geologicamente *idonea a condizione* - Art. 15.2 NTA. L'area ricade in *Area di servitù idraulica* – art. 8.1 NTA: in queste aree il PAT non prevede limitazioni per la tipologia di opere in oggetto.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico* - Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati dovranno essere opportunamente mitigati.

Il tracciato ricade all'interno di un'*Area di Connessione Naturalistica* (Buffer Zone), pertanto, in coerenza con l'Art. 18 delle NTA, è prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete. Inoltre, l'intervento sarà realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

L'area ricade entro l'*Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale* – Art. 32.2 delle NTA e deve pertanto conformarsi alle disposizioni del Piano ambientale vigente (si veda di seguito).

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli eventuali interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.

L'ambito edificato ricade entro la *Zona di Promozione Agricola (ZPA)* – Art. 4.2.3 NT.

Nelle ZPA gli indirizzi sono orientati a sostenere lo sviluppo dell'agricoltura con la piena e razionale utilizzazione delle risorse e delle potenzialità ambientali, favorendo nel contempo le azioni che riducono gli impatti ambientali negativi. Il Piano promuove la fruizione del territorio che, oltre agli scopi naturalistici, scientifici e didattici, può avere carattere turistico, sportivo, ricreativo e legato alle attività economiche esistenti.

L'intervento di realizzazione di un nuovo tratto ciclopedonale risulta compatibile con le indicazioni del Piano Ambientale. L'ambito non interessa in alcun modo superfici classificate come Habitat Natura 2000.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area interessata dallo schema di tracciato si colloca nelle tare al margine di un terreno coltivato a vigneto, lungo un fosso di scolo.

Il percorso è inserito secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto all'interno dei "Vigneti".

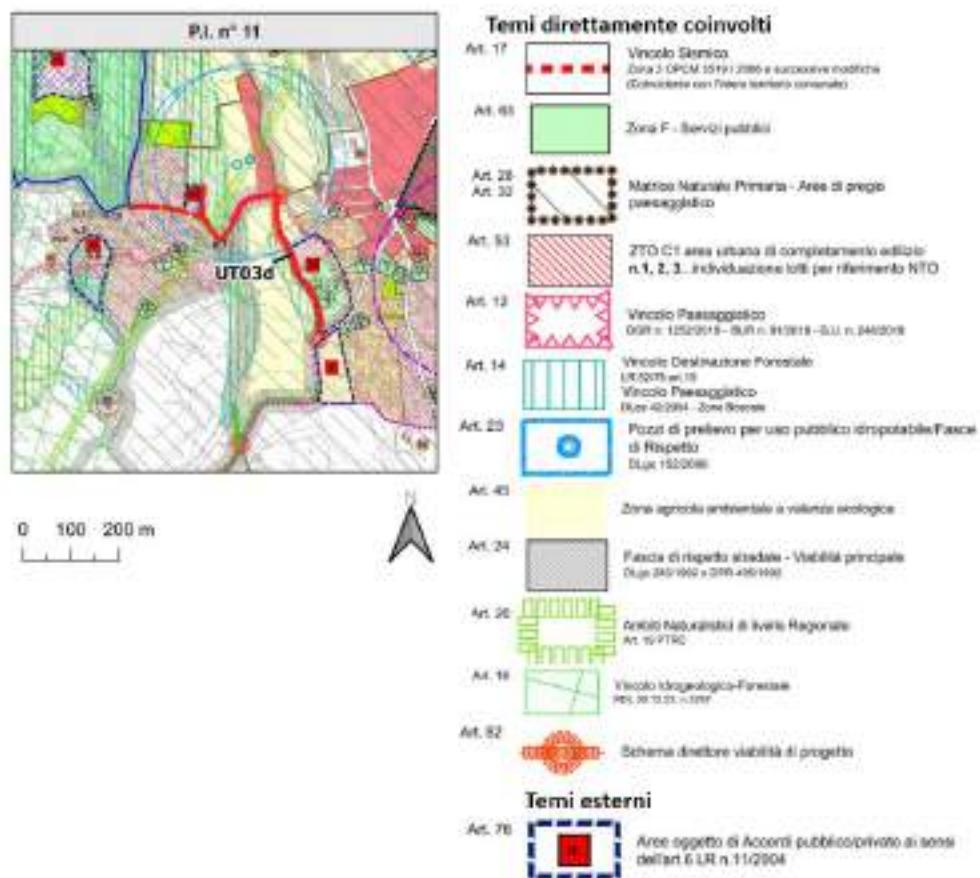
Intervento	UT03c
Il percorso ricade in <i>Area di connessione naturalistica</i> della Rete ecologica, all'interno del <i>Parco di interesse locale</i> e in vicinanza al <i>Sito Natura 2000</i> . L'ambito si colloca in aperta campagna e non è pertanto interessato dai livelli di pressione ambientale tipici delle aree urbanizzate. L'area è da ritenersi <u>sensibile</u> dal punto di vista ambientale.	
Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento	
In assenza dell'intervento lo stato dei luoghi rimane invariato, senza la previsione di un percorso ciclopeditonale al margine del coltivo.	
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' <i>Art. 14 - Tutela idraulica</i> delle NTA del PAT e <i>Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica</i> delle NTO del PI. In particolare, i nuovi tracciati ciclopeditonali dovranno essere pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio). Secondo le prescrizioni dell'art. 5.3 NT del Piano Ambientale, i tracciati e sentieri dovranno avere la pavimentazione in terra battuta e/o prevedere l'impiego di materiali "spezzati". Per particolari situazioni di erosione, fragilità idrogeologica e pendenza potranno essere impiegate pavimentazioni ecologiche drenanti anche pigmentate per un migliore inserimento nel contesto paesaggistico. I lavori di realizzazione della pista ciclopeditonale non dovranno interessare la siepe arboreo-arbustiva presente lungo il lato nord del fosso di scolo. Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedono scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.	
Analisi degli impatti ambientali	
Considerando che l'intervento prevede un nuovo tratto di tracciato ciclopeditonale che si riconnette ad un percorso ciclopeditonale di progetto già previsto dalla pianificazione vigente, che l'intervento contribuisce alla promozione della mobilità <i>slow</i> e della fruizione sostenibile del territorio, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi sull'ambiente</u> .	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area, delle numerose misure di attenzione ambientale previste e dell'assenza di impatti ambientali, si valuta che l'intervento UT03c sia sostenibile dal punto di vista ambientale.	

Intervento

UT03d

Descrizione dell'intervento

L'intervento UT03d prevede l'individuazione di un nuovo percorso ciclopedinale di progetto in Via XXIV Maggio - Via Zel. Il percorso seguirà in parte la nuova viabilità di progetto prevista dal PI vigente (che collegherà Via Vittorio Veneto a sud con Via XXIV Maggio a nord) e in parte sarà realizzato in affiancamento alla viabilità esistente (Via XXIV Maggio e Via Zel).

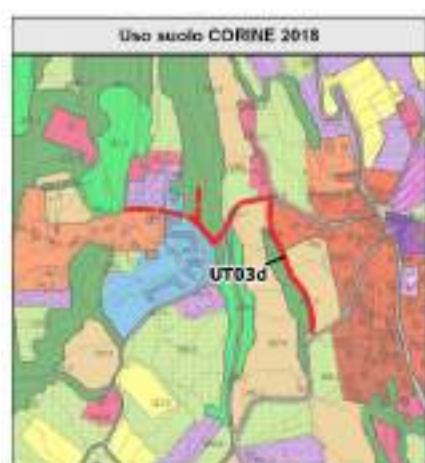


Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

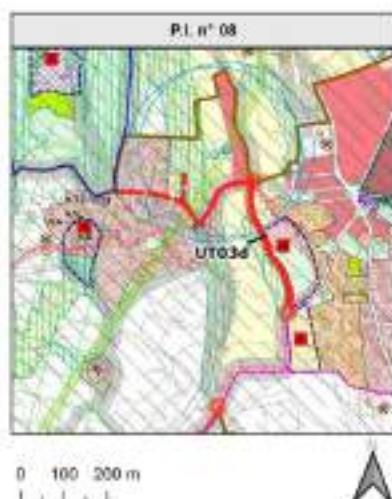


0 100 200 m



Cono visuale 1*Cono visuale 2***Legenda**

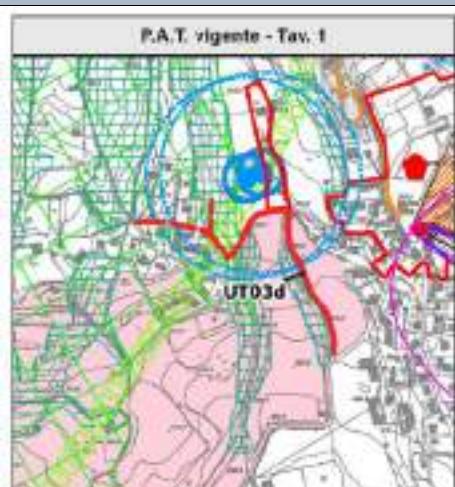
- Interventi PI n°11
- Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente colavvolti**
 - Blu: Complessi residenziali comprensivi di area verde
 - Più scuro: Olieti
 - Verde: Ostrio-querceto tipico
 - Grigio: Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)
 - Giallo: Superficie a copertura erbacea: graminacee non soggetto a rotazione
- Uso Suolo 2018 - Elementi visibili**
 - Blu: Complessi residenziali comprensivi di area verde
 - Verde: Formazione antropogena di conifere
 - Più scuro: Luoghi di culto (non cristiani)
 - Verde: Olieti
 - Verde: Ostrio-querceto tipico
 - Grigio: Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)
 - Rosso: Scuole
 - Rosso: Strutture residenziali isolate
 - Giallo: Superficie a copertura erbacea: graminacee non soggetto a rotazione
 - Giallo: Territori aperti in aree non urbane
 - Rosso: Tessuto urbano discontinuo debole con uso misto (Sup. Art. 50%-20%)
 - Rosso: Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)
 - Arancione: Tessuto urbano discontinuo forte, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)
 - Giallo: Vigneti
 - Rosso: Ville/Veneti

**Temi direttamente coinvolti**

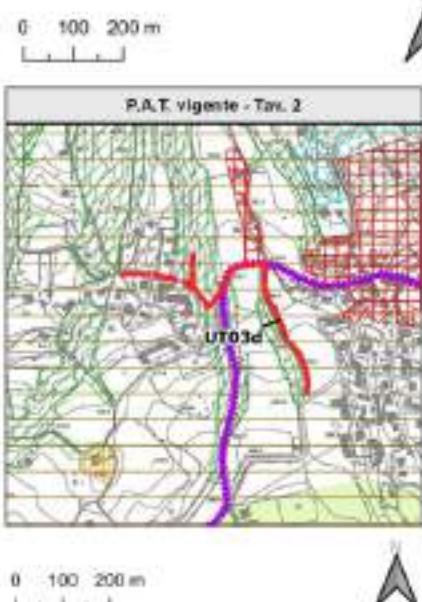
- Art. 11 VINCOLO SISMICO
D.Lgs 2/02/03/01/2004 - L'edificabilità non è consentita
(Considerando l'area terremoto ammessa)
- Art. 14 VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE
L.R. 03/03/00/01/2004
PROTEZIONE PAESAGGISTICA
Area boschiva, verde, bosco
- Art. 22 TERRITORI PROTETTI DEL FONDO - AREA DI CUSTODIA
incluso paesaggistica
- Art. 18 VINCOLO MONGELOGEICO-FORESTALE
D.Lgs. 06/12/04/01/2007
- Art. 24 FASCIA DI INFLUENZA/INTERVento - Rispetto principale
D.Lgs. 26/11/00/01/2004 - art. 18
- Art. 12 PROPOSTA DI ISTITUZIONE VINCOLO PAESAGGISTICO
D.Lgs. 11/02/04/01/2004
- Art. 53 ZTO CT - area urbana di completamento edilizio
n. 1, 2, 3 - univocazione istituti per intervento nfo
- Art. 23 POZZI DI PRELEVO PER USO PUBBLICO IDROPOTABILE/FASCE
di Rispetto
D.Lgs. 18/03/00
- Art. 20 AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE (art.19 PTRC)
- Art. 82 Soluzioni direttive relativa ai progetti
- Art. 19 Area oggetto di Accordi tra soggetti pubblici e privati
ai sensi dell'art.5 D.Lgs. 11/02/04

Temi esterni

- Art. 45 Zona agroforesta antropizzata o insieme ecologica

Piano di Assetto del Territorio (PAT)**Temi direttamente coinvolti**

- VINCOLO SISMICO
ZONA A OPDM 3/2/03/00/01/2004 - suolo instabile (intero territorio) Art. 5.6
- VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE
R.D. 30/12/03/01/2007 Art. 5.5
- VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE
art.15/L.R. 02/04/01/2004 Art. 5.4
- POZZI DI PRELEVO PER USO IDROPOTABILE/FASCE DI RISPECTO
D.P.R. 23/6/1998 Art. 8.2
- AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE (art.19 PTRC) Art. 7.3
- PROPOSTA DI ISTITUZIONE VINCOLO PAESAGGISTICO
art.126 D.Lgs. 4/02/04/01/2004 PROVINCIA DI VERONA n. 46273 08/08/2004 Art. 5.1

Temi esterni**Temi direttamente coinvolti**

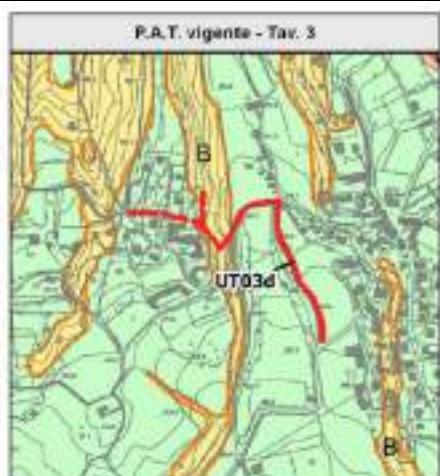
- ANGOLO DI PRELIEVO PAESAGGISTICO Art. 11.3
- AREE BOSCATE Art. 11.2
- STRADA DEL BARDOLO/ODO Art. 12.4

Temi esterni

- CENTRI STORICI Art. 24.1

Intervento

UT03d



Temi direttamente coinvolti

AREA IDONEA

B SOGGETTO/MENTO

Art. 15.1

Art. 15.2.2

Temi esterni

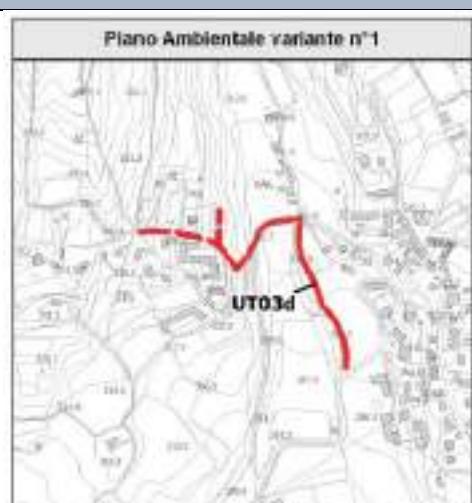


Temi esterni

CENTRI STORICI

Art. 39.1

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Legenda

Interventi PI n°11

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Intervento	UT03d
Analisi di coerenza con il PAT	
L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.	
Il nuovo percorso ciclabile è coerente con le previsioni di riqualificazione della viabilità indicate nella Tavola 4 del PAT e con quanto previsto dall'art.42 - <i>Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile</i> delle NTA del PAT.	
Ricadendo in area assoggettata a <i>Vincolo idrogeologico-forestale- Art. 5.5 NTA</i> , le nuove opere saranno realizzate in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.	
La maggior parte dell'area ricade in area geologicamente <i>idonea</i> . Una porzione di ambito ricadente invece in <i>Area a compatibilità geologica idonea a condizione- Art. 15.2 NTA</i> . Trattandosi di un'idoneità a condizione per <i>scoscendimento- Art. 15.2.2 NTA</i> , la relazione dovrà inoltre includere specifiche valutazioni sull'elemento di criticità dell'area, con determinazione degli spessori di tali depositi, localizzazione di eventuali emergenze idriche, verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di calcolo dei sedimenti.	
L'intervento non è in contrasto con le norme di tutela dei <i>pozzi idropotabili</i> (art. 8.2 NTA del PAT e art. 16 del P.T.A. regionale)	
Parte dell'area interessata dal tracciato ciclopedinale risulta soggetta a <i>Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 136 – Art. 5.1 NTA</i> e <i>Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004 - zone boscate - Art. 5.4 NTA</i> , pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente. Il progetto dovrà prevedere idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali. Il progetto in area forestale o boscata dovrà contemplare le misure di compensazione ai sensi della LR 52/78. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.	
Ricadendo all'interno di un' <i>Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA</i> , le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati dovranno essere opportunamente mitigati.	
Ricadendo inoltre all'interno di <i>Ambiti naturalistici di livello regionale (Art.19 PTRC) -Art. 7.3 NTA</i> , le opere dovranno essere realizzate in modo tale da garantire il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali. L'intervento sarà pertanto realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.	
L'ambito ricade all'interno di <i>Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) - Art. 18 delle NTA</i> . In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.	
Piano Ambientale del Parco di interesse locale	
L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.	
Stato dei luoghi, sensibilità ambientale	
Allo stato attuale l'area interessata dallo schema di tracciato ciclopedinale è caratterizzata dalla presenza di viabilità esistente (nella porzione settentrionale), e da una capezzaona che attraversa un terreno agricolo a copertura pratica (nella porzione meridionale). Il percorso è inserito secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di " <i>Terreni arabili in aree irrigue</i> ", " <i>Tessuto urbano discontinuo</i> ", " <i>Ostrio-querceto tipico</i> ".	
Il percorso ricade in <i>Area di connessione naturalistica (Buffer zone)</i> della Rete ecologica, in parte idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'ambito si colloca nei pressi del centro abitato di Castion ed è pertanto interessato dai livelli di pressione ambientale tipici delle aree urbanizzate. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale.	
L'area è da ritenersi <u>non sensibile</u> dal punto di vista ambientale.	
Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento	
In assenza dell'intervento lo stato dei luoghi rimane invariato, senza la previsione di un percorso ciclopedinale.	
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' <i>Art.14 - Tutela idraulica</i> delle NTA del PAT e <i>Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica</i> delle NTO del PI. In particolare, i nuovi tracciati ciclopedinali dovranno essere pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle	

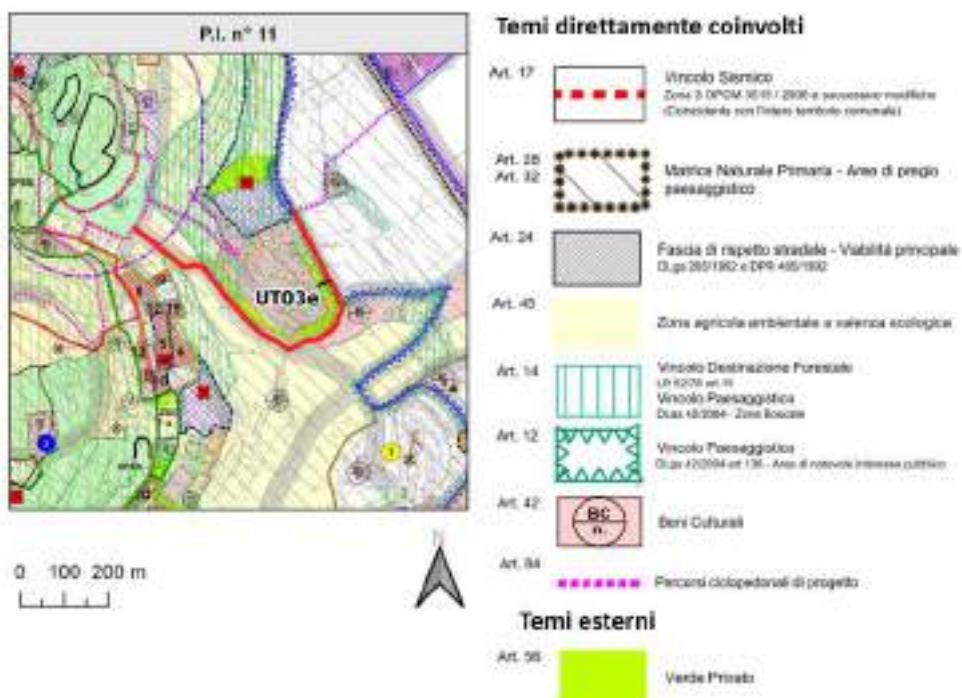
Intervento	UT03d
<p>superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).</p> <p>Una porzione del tracciato attraversa un ambito assoggettato a <i>Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004 - "zone boscate"</i>, pertanto in coerenza con quanto riportato nell' Art. 5.4 e art. 18 – <i>Rete Ecologica</i> delle NTA del PAT, il progetto dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare scavi o movimenti di terra rilevanti e limitare le pendenze longitudinali. - contemplare opere di compensazione finalizzate alla ricostituzione delle aree boschive eventualmente eliminate, in misura 1:2. - per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio, fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica. <p>Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedano scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.</p>	
<p>Analisi degli impatti ambientali</p> <p>Considerando che l'intervento prevede nuovi tracciati ciclopedinali in affiancamento o sul sedime di viabilità esistente e del nuovo tratto di viabilità da riqualificare previsto dal PAT e dal PI, che i percorsi attraverseranno per lo più aree già edificate e urbanizzate, che l'intervento contribuisce alla promozione della mobilità <i>slow</i> e della fruizione sostenibile del territorio, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi sull'ambiente</u>.</p>	
<p>Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale</p> <p>Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area, delle numerose misure di attenzione ambientale previste e dell'assenza di impatti ambientali, si valuta che l'intervento UT03d sia sostenibile dal punto di vista ambientale.</p>	

Intervento

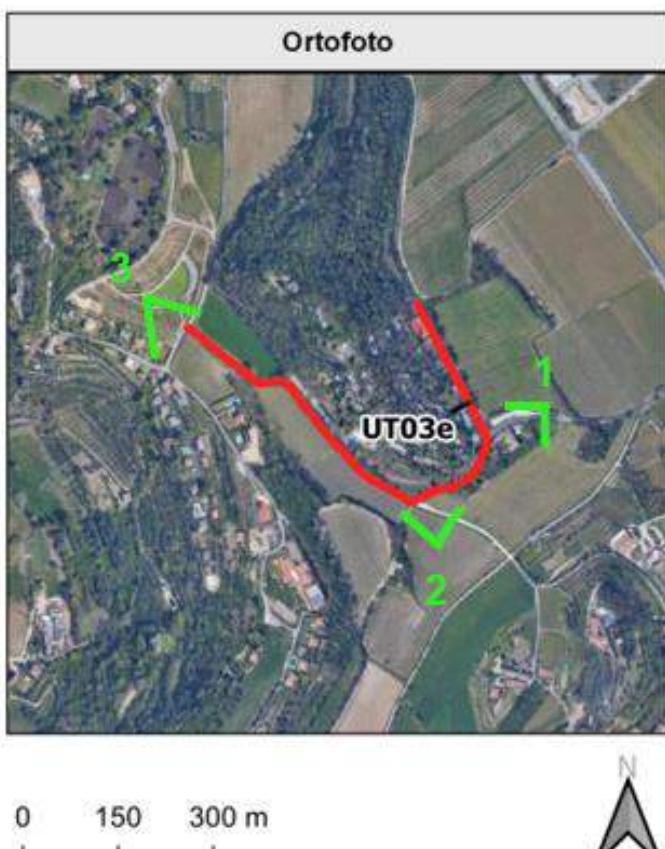
UT 03e

Descrizione dell'intervento

L'intervento UT03e prevede l'individuazione di un nuovo percorso ciclopedinale di progetto che collegherà Via Murlongo a Via Boffenigo. Il progetto sarà realizzato sul sedime o in affiancamento alla viabilità esistente.



Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



Cono visuale 1

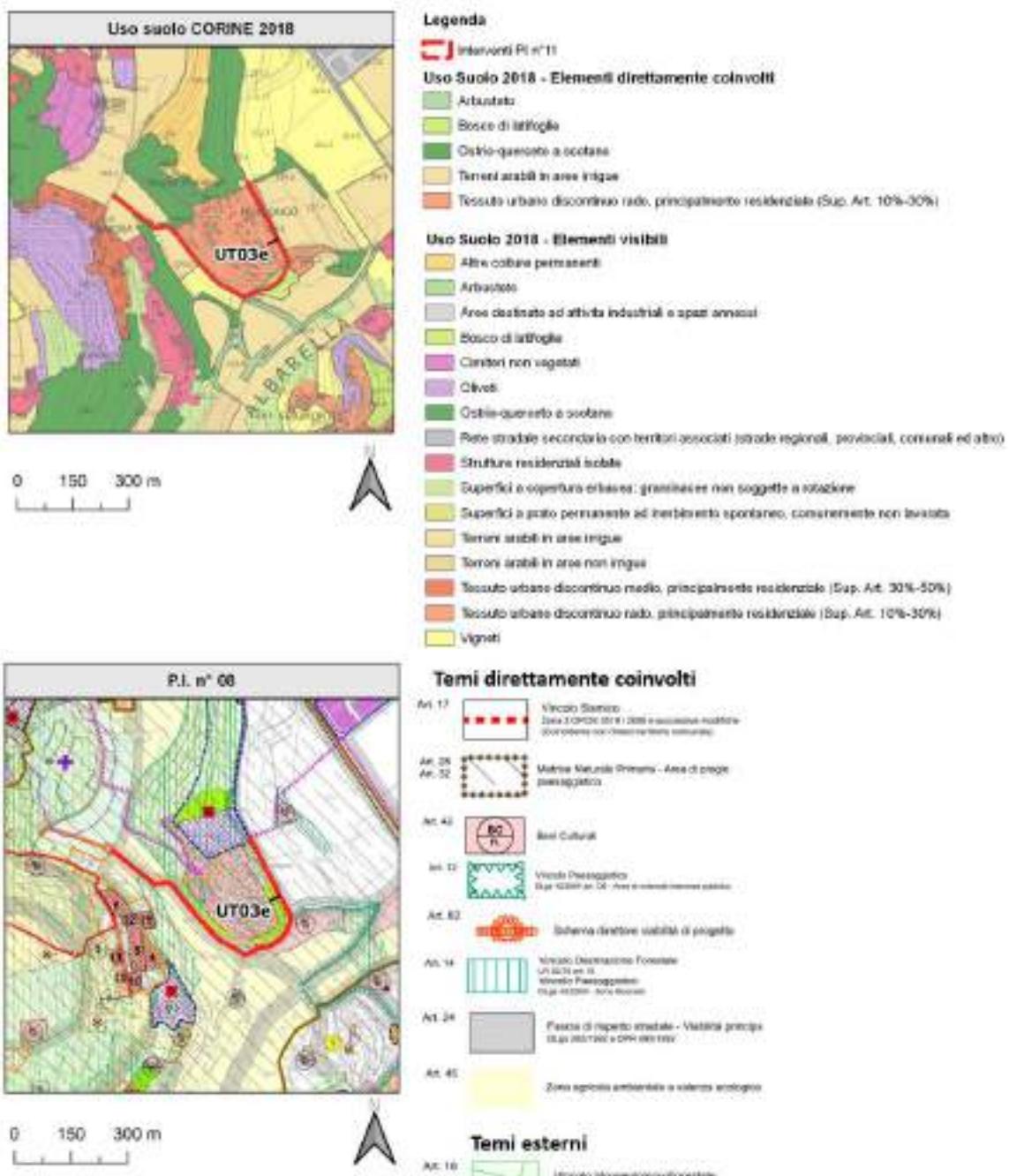
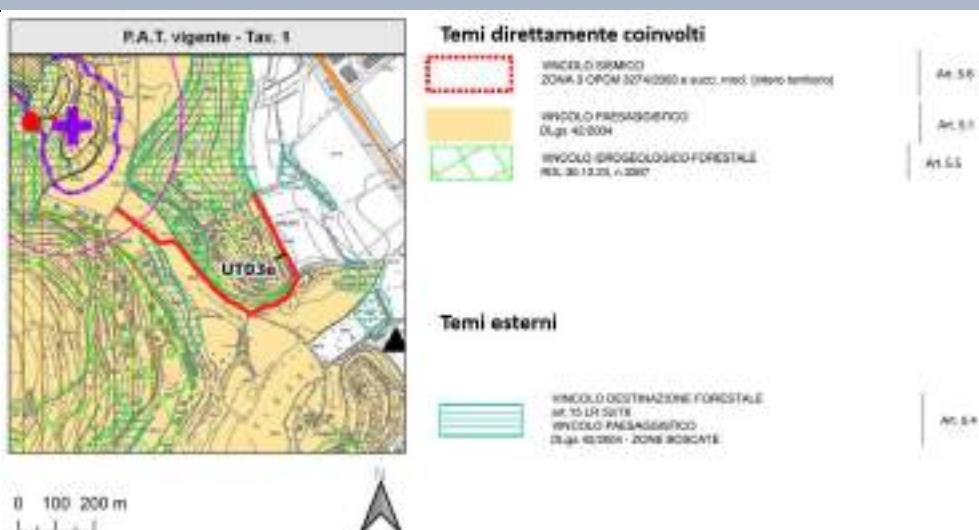


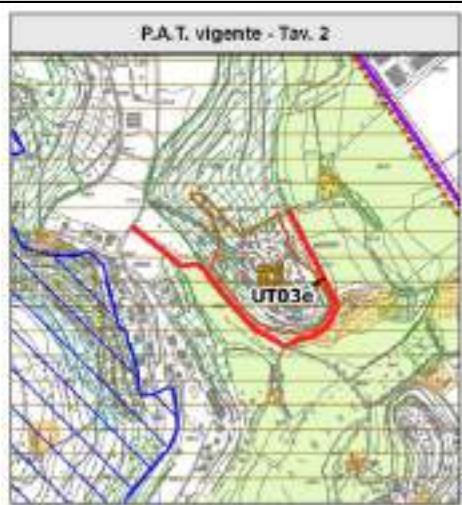
Cono visuale 2



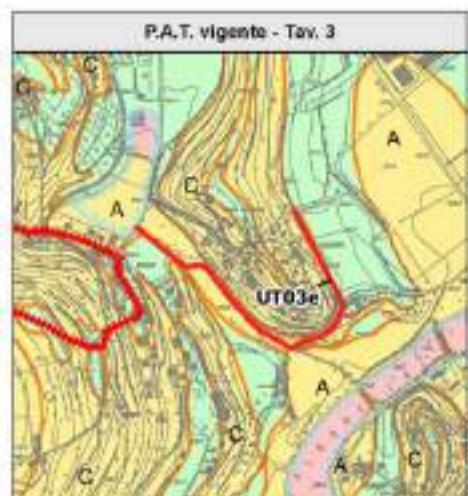
Cono visuale 3



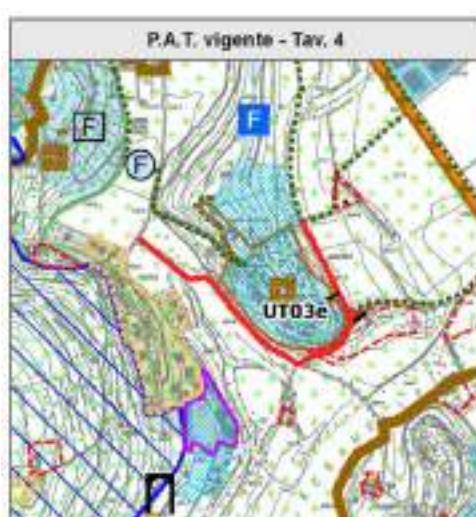
**Piano di Assetto del Territorio (PAT)**



0 100 200 m



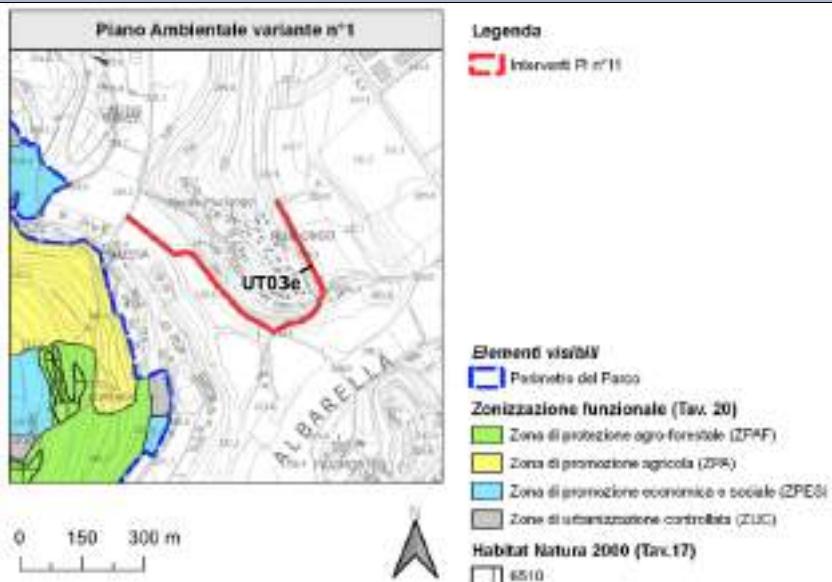
0 100 200 m



0 100 200 m



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Il nuovo tracciato di progetto si pone al margine delle *aree di urbanizzazione consolidata* del PAT. Una piccola porzione del tracciato interessa il margine di un *nucleo storico* art. 24.2 NTA. Il tracciato non interessa in alcun modo l'*edificato storico esistente*, ma sarà realizzato sulle strade e sui passaggi esistenti. La porzione orientale del tracciato recepisce uno degli itinerari ciclopedinali di progetto del PAT.

L'ambito ricade in Area a compatibilità geologica *idonea a condizione* - Art. 15.2 NTA, in particolare per *pendenza* (Art. 15.2.1) e per presenza di *falda superficiale* (Art. 15.2.3) pertanto dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica finalizzata a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza delle infrastrutture adiacenti.

Ricadendo parzialmente in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale*- Art. 5.5 NTA, le nuove opere saranno realizzate in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

Ricadendo all'interno di *un'Area di pregio paesaggistico* - Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere progettate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati saranno opportunamente schermati/mitigati.

Il tracciato ricade all'interno di *un'Area di Connessione Naturalistica* (Buffer Zone), pertanto, in coerenza con l'Art. 18 delle NTA, è prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete. Inoltre, l'intervento sarà realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

Il tracciato si colloca al margine di alcune *zone boscate* soggette a vincolo paesaggistico, senza tuttavia interessarle direttamente.

Il tracciato interessa l'ambito *Bardolino DOC* – Art. 13 NTA, all'interno del quale gli interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti, purché non “snaturino” il contesto rurale. Il tracciato si svilupperà infatti lungo le capezzagne esistenti.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area interessata dallo schema di tracciato ciclopedinale è caratterizzata dalla presenza di viabilità e percorsi sterrati esistenti, già frequentati da visitatori. Per un breve tratto di circa 120 metri, il percorso si inserisce in una macchia di arbusti, seguendo però un percorso pedonale già esistente (cono visuale n.2, sulla destra)

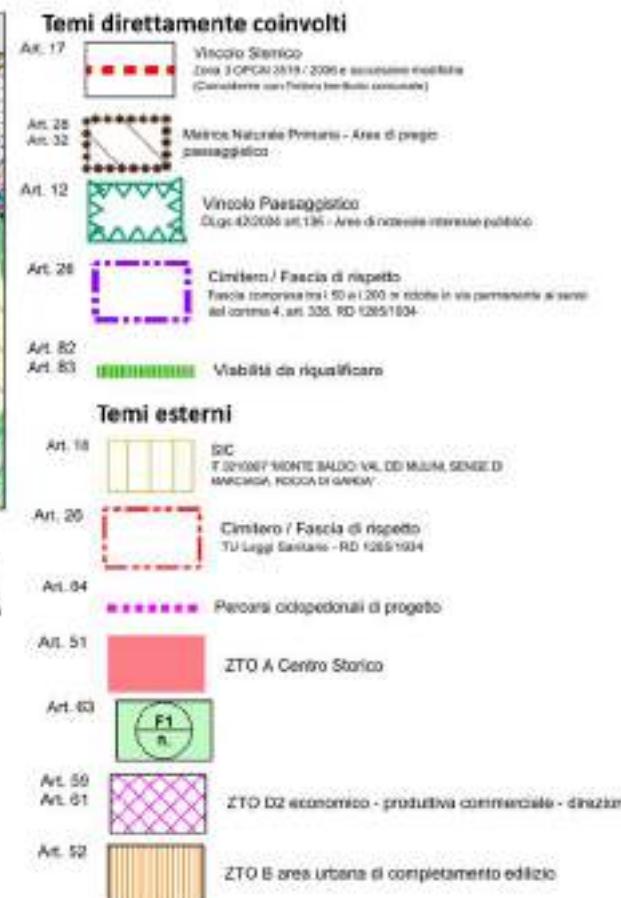
Intervento	UT 03e
<p>Il tracciato interessa, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, superfici classificate come “<i>Terreni arabili in aree irrigue</i>”, “<i>Arbusteto</i>”, “<i>ostrio-querceto a scotano</i>”, “<i>Bosco di latifoglie</i>” e “<i>Tessuto urbano discontinuo rado, prevalentemente residenziale</i>”</p> <p>L'area ricade all'interno di un'Area di connessione naturalistica (Buffer zone) della Rete ecologica e non è interessata da livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) significativi in quanto collocata in ambito rurale.</p> <p>L'area è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale. L'area è da ritenersi <u>sensibile</u> dal punto di vista ambientale.</p>	
Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento	
<p>In assenza dell'intervento, l'area rimarrebbe caratterizzata dalla viabilità e dai percorsi esistenti e già frequentati dai visitatori, senza la presenza di una adeguata pista ciclopedonale.</p>	
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
<p>L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - <i>Tutela idraulica</i> delle NTA del PAT e Art. 47 - <i>Tutela idraulica - Compatibilità idraulica</i> delle NTO del PI. In particolare, i nuovi tracciati ciclopedonali dovranno essere pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi naturali o drenanti, elementi grigliati, etc.); Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).</p> <p>Ai sensi dell'Art. 18 – <i>Rete ecologica</i> delle NTA del PAT è prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete. Inoltre, l'intervento dovrà essere realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici. Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica eventualmente intercettati dal nuovo tracciato ciclopedonale dovranno essere conservati. Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento di singoli soggetti arborei, gli stessi dovranno essere compensati tramite ripiantumazione in misura 1:2.</p> <p>Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedano scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.</p>	
Analisi degli impatti ambientali	
<p>Considerando che l'intervento prevede nuovi tracciati ciclopedonali in affiancamento o sul sedime di viabilità e percorsi ciclopedonali e capezzagne esistenti, che il tracciato attraverserà per lo più aree già antropizzate o agricole, che l'intervento contribuisce alla promozione della mobilità <i>slow</i> e della fruizione sostenibile del territorio, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi significativi sull'ambiente</u>.</p>	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
<p>Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area, delle numerose misure di attenzione ambientale previste e della non significatività degli impatti ambientali individuati, si valuta che l'intervento UT03e sia sostenibile dal punto di vista ambientale.</p>	

Intervento

UT05a

Descrizione dell'intervento

L'intervento UT05a prevede la riqualificazione viabilistica della porzione nord di via Baesse, nel centro di Costermano.

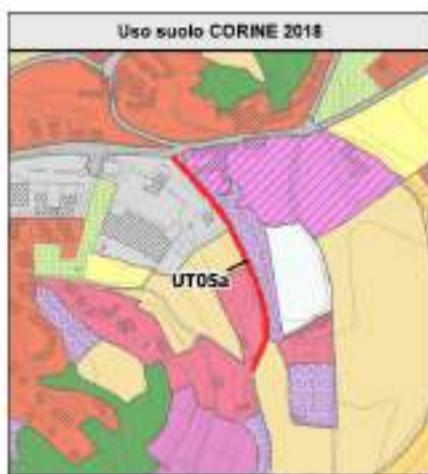


Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



Intervento

UT05a



Legenda

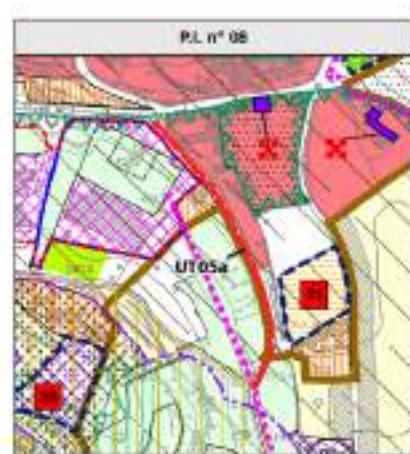
Interventi PI n°11

Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti

- [Grey] Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi
- [Purple] Oliveti
- [Red] Strutture residenziali isolate
- [Yellow] Terreni agricoli in aree irrigate

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

- [Yellow] Altre colture permanenti
- [Grey] Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi
- [White] Aree in trasformazione
- [Purple] Cintieri non vegetati
- [Olive green] Olivi
- [Dark Green] Ossido querceto a scotano
- [Grey] Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali)
- [Red] Strutture residenziali isolate
- [Light Green] Superficie a copertura erbacea: graminacee non soggette a rizotassi
- [Yellow] Terreni agricoli in aree irrigate
- [Orange] Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)
- [Dark Orange] Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 3)
- [Yellow] Vigneti
- [Pink] Villa Veneta



Temi direttamente coinvolti

Art. 17 Vincolo Storico
Zona 3 OPCM 30.11.1/2009 e successive modifiche
(Corrispondente con l'intero territorio comunale)

Art. 20
Art. 22 Marca Naturale Principale - Area di pregio
paesaggistico

Art. 19 Vincolo Paesaggistico
OL.gi 420064 am 106 - Area di notevole interesse pubblico

Temi esterni

Art. 18 SIC
IT ALTO MONTE BALDO, VAL BISTAGNA, GRAN Sasso
MARCARIA, ROCCA DI PAPER

Art. 20 Cintiero/Fascia di rispetto
TU Lopp Sanitario - RD 1288/1994

Art. 31 ZTO A Centro Storico

Art. 63 Zona F - Servizi pubblici

Art. 69
Art. 81 ZTO C2 economico - produttiva/commerciale - direzionale

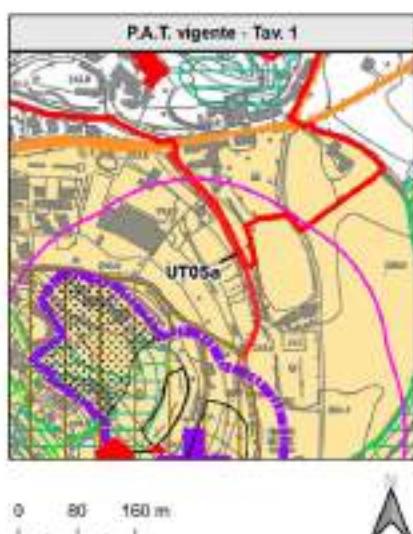
Art. 52 ZTO B area urbana di completamento edilizio



Intervento

UT05a

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Temi direttamente coinvolti

- VINCOLO SISMICO
ZONA 3-GPCM 32/14/2000 a locc. med. Ente territorio
- VINCOLO PASSEGGERISTICO
D.Lgs 42/2004
- CANTIERI/PASCE DI RISPESSO - 280 m
TU leggi sanitarie - RD 1066/1934

Art. 8.8

Art. 8.1

Art. 8.5

Temi esterni

- CENTRI STORICI (P.I. vigente)
- CANTIERI/PASCE DI RISPESSO
TU leggi sanitarie - RD 1066/1934

Art. 7.4

Art. 8.3



Temi direttamente coinvolti

- AREE DI PREGIO PASSEGGERISTICO

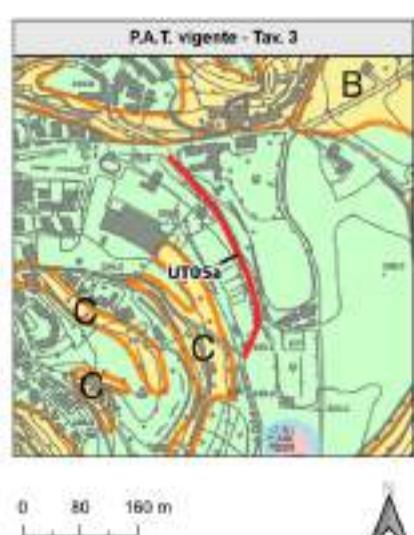
Art. 11.3

Temi esterni

- CENTRI STORICI
- STRADA DEL BURGO/UNO DOC

Art. 24.1

Art. 12.4



Temi direttamente coinvolti

- AREA IDONEA

Art. 15.1

Temi esterni

- C PENDENZA

Art. 15.2.1

Intervento

UT05a



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito ricade in area geologicamente *idonea a condizione*- Art. 15.1 NTA.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati dovranno essere opportunamente mitigati.

L'ambito ricade all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi di riqualificazione stradale saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

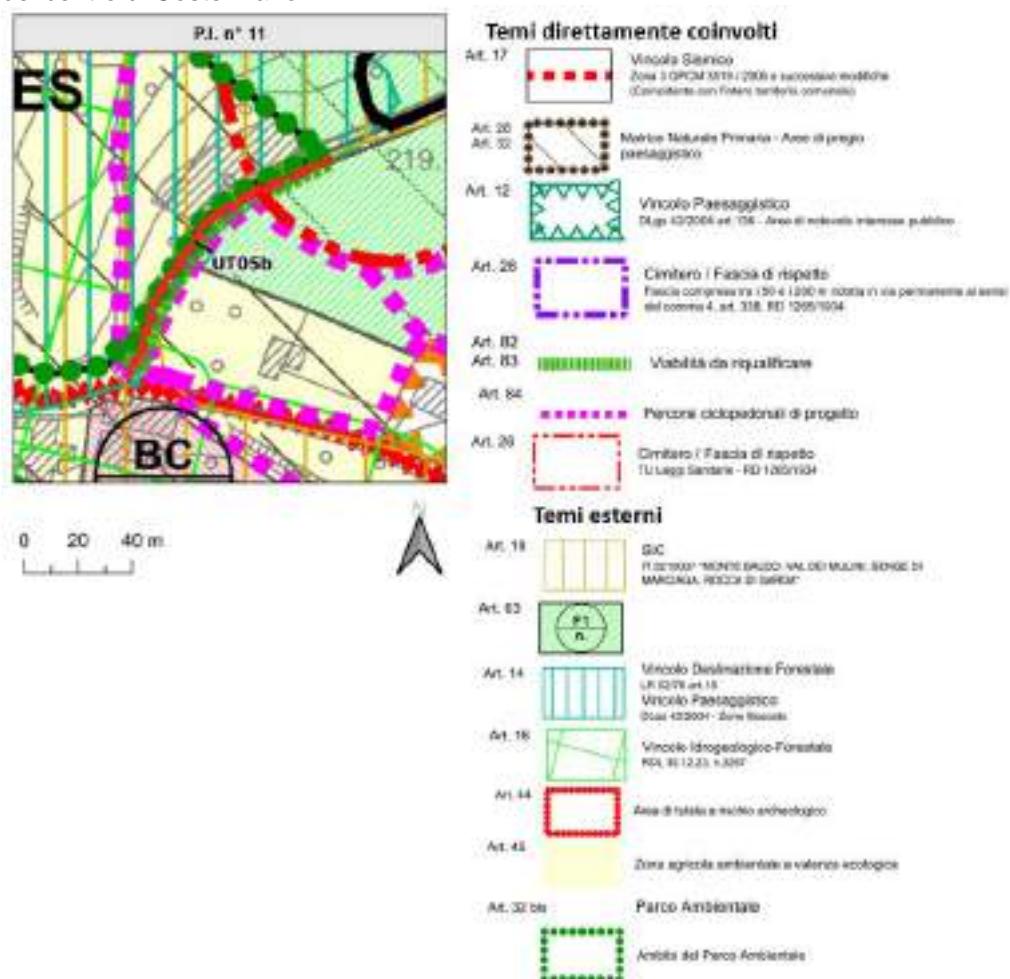
Intervento	UT05a
<p>Allo stato attuale l'area è interessata dal sedime esistente di Via Baesse, strada asfaltata che collega il centro di Costermano a loc. Baesse.</p> <p>L'area ricade all'interno di un <i>Area di connessione naturalistica</i> della Rete ecologica e risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane.</p> <p>L'area è idonea dal punto di vista geologico. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale. L'area è da ritenersi <u>non sensibile</u> dal punto di vista ambientale.</p>	
Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento	
<p>In assenza dell'intervento la viabilità permane nello stato attuale, senza previsione di riqualificazione.</p>	
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
<p>L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' <i>Art. 14 - Tutela idraulica</i> delle NTA del PAT e <i>Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica</i> delle NTO del PI. In particolare, in sede di riqualificazione le pavimentazioni dovranno essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).</p> <p>Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedano scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.</p> <p>Valgono inoltre le <i>Disposizioni generali per l'intero sistema della viabilità</i> di cui all'art. 40 delle NTA del PAT e le indicazioni previste dagli art. 82 e 83 delle NTO del PI. In particolare, i criteri da adottare per la realizzazione dell'intervento devono perseguire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature; - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; - la sistemazione delle aree residuali, che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di zona, mediante recupero ambientale; - la realizzazione di adeguati varchi al fine di rendere le infrastrutture viarie adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriera alla mobilità non motorizzata. 	
Analisi degli impatti ambientali	
<p>L'intervento prevede la riqualificazione di una porzione di strada asfaltata esistente, al fine di migliorare lo stato della viabilità nel centro abitato di Costermano, senza previsione di nuove strade e quindi senza determinare di fatto nuovo consumo di suolo o distruzione di habitat di tipo naturale.</p> <p>Viste le misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi significativi sull'ambiente</u>.</p>	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
<p>Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area e della non significatività degli impatti ambientali individuati, si valuta che l'intervento n. UT05a sia sostenibile dal punto di vista ambientale.</p>	

Intervento

UT05b

Descrizione dell'intervento

L'intervento UT05b prevede la riqualificazione della porzione meridionale della strada in loc. Baesse, a sud del centro di Costermano.



Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



Intervento

UT05b



Tempi direttamente coinvolti

Art. 17: Vincolo Biennale - Zona 3-DPCM 31/10/2005 e successiva modifica (Corrispondente con l'area destinata a verde)

Art. 29: Marco Naturale Primario - Area di riposo passeggiata

Art. 32: Vincolo Paesaggistico - D.Lgs 42/2004 art.118 - Area di natura di interesse pubblico

Art. 12: Cimitero/Fascia di rispetto - TU Legge Sanitaria - RD 1285/1994

Art. 10: SIC - I.P. 0010007 "VALLE VALDO - VAL D'ARDA, VAL D'ABbia, BORGO DI MARZOGAGNA, ROCCA DI GAVIO"

Art. 83: Zone F - Servizi pubblici

Art. 44: Area di tutela a rischio archeologico

Art. 14: Vincolo Destinazione Forestale - I.P. 0278 art. 18

Art. 14: Vincolo Paesaggistico - D.Lgs 42/2004 - Zone Boschive

Art. 19: Vincolo Idrogeologico-Forestale - RD 30.12.23 n.336

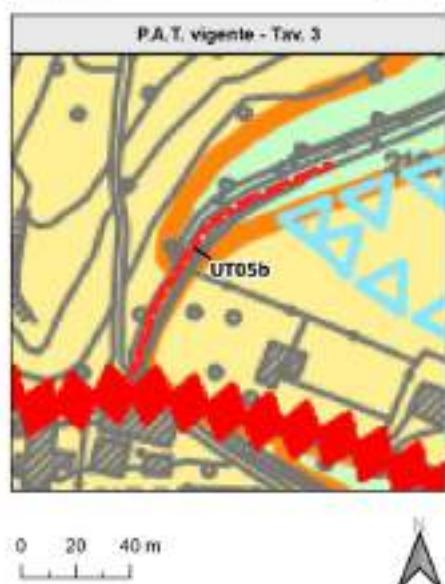
Art. 82: Schema direttore viabilità di progetto

Art. 40: Zona agricola ambientale a valenza ecologica

Intervento

UT05b

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Intervento

UT05b



Tempi direttamente coinvolti

AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)

BARRIERE INFRASTRUTTURALI

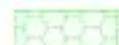
Art. 18

Art. 19

Tempi esterni

NUCLEI STORICI: SISTEMA DELL'EDILIZIA, CON VALORE STORICO-AMBIENTALE ESTERNA AL CENTRO STORICO
EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RESTAURAZIONE

Art. 24.2



AREA NUCLEO (CORE AREA)

Art. 18

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Legenda

Interventi Pl n°1

Perimetro del Parco

Elementi direttamente coinvolti

Zonizzazione funzionale (Tav. 26)

Zona di promozione economica e sociale (ZPES)

Elementi visibili

Perimetro del Parco

Zonizzazione funzionale (Tav. 26)

Zona di promozione agricola (ZPA)

Zona di promozione economica e sociale (ZPES)

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito ricade in area geologicamente *idonea e idonea a condizione-* Art. 15.1 NTA.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati dovranno essere opportunamente mitigati.

L'ambito ricade all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi di riqualificazione stradale saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Intervento	UT05b
Stato dei luoghi, sensibilità ambientale	
<p>Allo stato attuale l'area è interessata dal sedime esistente di Via loc. Baesse, strada asfaltata che collega il centro di Costermano a loc. Baesse e presenta una larghezza molto modesta.</p> <p>L'area ricade all'interno di un <i>Area di connessione naturalistica</i> della Rete ecologica e, collocandosi in posizione periferica, non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane. L'area è esterna al Sito Natura 2000 e all'ambito del Parco di interesse locale, con i quali confina.</p> <p>L'area è idonea e idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi <u>sensibile</u> dal punto di vista ambientale.</p>	
Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento	
In assenza dell'intervento la viabilità permane nello stato attuale, senza possibilità di utilizzo delle banchine laterali esistenti e senza previsione di riqualificazione.	
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
<p>L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' <i>Art. 14 - Tutela idraulica</i> delle NTA del PAT e <i>Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica</i> delle NTO del PI. In particolare, in sede di riqualificazione le pavimentazioni dovranno essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).</p> <p>Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedono scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.</p> <p>Valgono inoltre le <i>Disposizioni generali per l'intero sistema della viabilità</i> di cui all'art. 40 delle NTA del PAT e le indicazioni previste dagli art. 82 e 83 delle NTO del PI. In particolare, i criteri, da adottare per la realizzazione di questi interventi, devono perseguire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature; - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; - la sistemazione delle aree residuali, che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di zona, mediante recupero ambientale; - la realizzazione di adeguati varchi al fine di rendere le infrastrutture viarie adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata. 	
Analisi degli impatti ambientali	
<p>L'intervento prevede la riqualificazione di una porzione di strada asfaltata esistente, al fine di migliorare lo stato della viabilità comunale, senza previsione di nuove strade e quindi senza determinare di fatto nuovo consumo di suolo o distruzione di habitat di tipo naturale.</p> <p>Viste le misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi significativi sull'ambiente</u>.</p>	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area e della non significatività degli impatti ambientali individuati, si valuta che l'intervento n. UT05b sia sostenibile dal punto di vista ambientale .	

Intervento

UT 05c

Descrizione dell'intervento

L'intervento UT05c prevede la riqualificazione di un tratto di strada sterrata posta lungo il confine sud-ovest del comune.



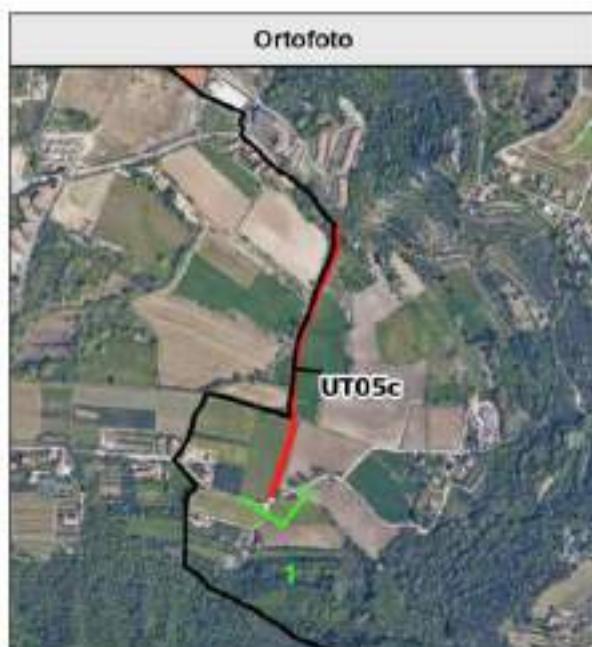
Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vicolo-Bianco:
Zona 3 CPCM (6/19 / 22/96 e successive modifiche)
(Coincidente con l'intero territorio comunale)
- Art. 63 Zona F - Servizi pubblici
- Art. 28
Art. 32 Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio paesaggistico
- Art. 18 SIC
IT 321960 "MONTE SALDO-VAL DEL MULINO SENSO DI MARCIA, POCOA DI GANDO"
- Art. 12 Vicolo Passaggiabile
D.Lgs. 42/2004 art.118 - Aree di scorrimento interessate pacchetto
- Art. 22 Idrografia
Sotto intesa ID 369/1984 e ID 523/1994
- Art. 32 bis Parco Ambientale
- Art. 24 Area di rispetto stradale - Viabilità principale
D.Lgs. 285/1990 e DPR 489/1992

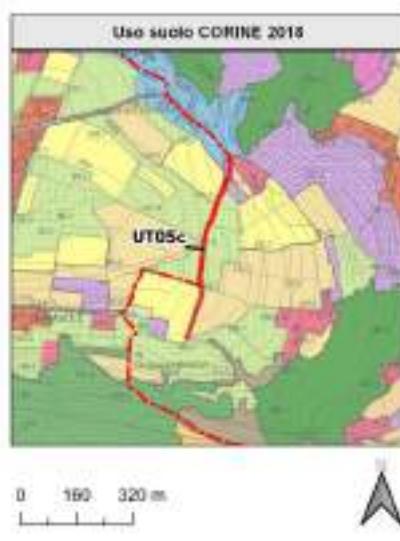
Temi esterni

- Art. 45 Zona agricola ambientale a valenza ecologica
- Art. 64 Percorsi ciclopedinali di progetto

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



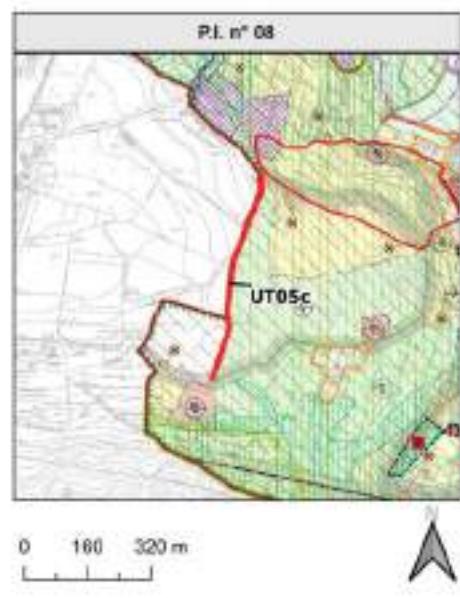
Cono visuale 1

**Legenda**

- Interventi Piani
- Complessi residenziali comprensivi di area verde
- Oliveti
- Superficie coperta urbaca: granitoce non soggetto a rotazione
- Terreni stabili in area irregolare
- Vigneti

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

- Aree coltivate permanenti
- Cantieri e spazi in costruzione e scavi
- Castagno del suoli nerti
- Centri non vegetati
- Complessi residenziali comprensivi di area verde
- Oliveti
- Oltro-querceto a scisto
- Oltro-querceto tipico
- Piste ed entrate servizio con territori estesi (strade regionali, provinciali, comunitarie ed altri)
- Quartiere residenziale isolato
- Superficie coperta urbaca: granitoce non soggetto a rotazione
- Terreni stabili in area irregolare
- Terreni stabili in area non irregolare
- Terreno urbano discontinuo ruolo, principalmente residenziale (Sup. Att. 30%-60%)
- Terreno urbano discontinuo ruolo, principalmente residenziale (Sup. Att. 10%-30%)
- Vigneti

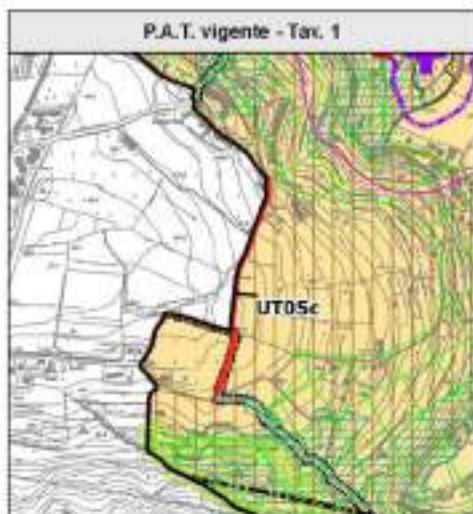
**Temi direttamente coinvolti**

- Art. 17 Vittorio Barone
Zona 10000m² circa (200x200m) successiva modifica
Graziano con "terreni territoriali controllati"
- Art. 26 Art. 32 Moltice Naturale Primaria - Area di preso paesaggistica
- Art. 19 EIC
IL SISTEMA TERRITORIALE BALDO VAL CERRETO, VERSO IL MIGRAGGIO FOOD DI CARBON
- Art. 33 Zona F - Servizi pubblici
- Art. 11 Vittorio Passaggiante
13.000-15.000 m² TB - Area di colture intensiva agricola
- Art. 24 Fascia di rispetto stradale - Viabilità principale
0,50-100 m da 200 m-1000 m

Temi esterni

- Art. 16 Rischio Idrogeologico-Forestale
HDI 36.12.23. n.2007
- Art. 46 Zona agricola ambientale a valenza ecologica

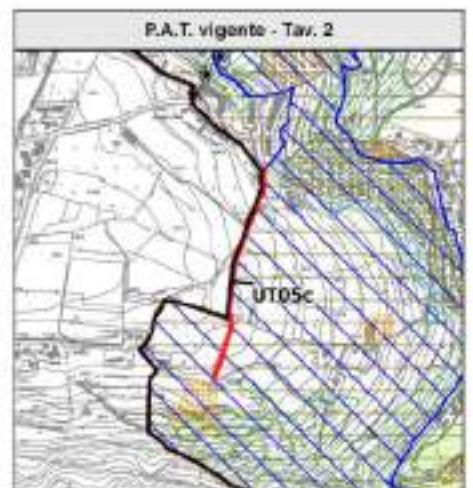
Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Tempi direttamente coinvolti

	VINCOLO SISMICO ZONA 3 UPCM 32/14/2000 e SUIC PROD. 09/09/2000	Art. 5.6
	VINCOLO PAESAGGISTICO DLgs 42/2004	Art. 5.1
	SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA IT 2010097 MONTE BALDO: PARCO NATURELLE TERRE DI MARCIGNA, PODER DI GANDI	Art. 6
	IDROGRAFIA SERVIZI IDRAULICI RD 368/1904 e RD 523/1904	Art. 6.1

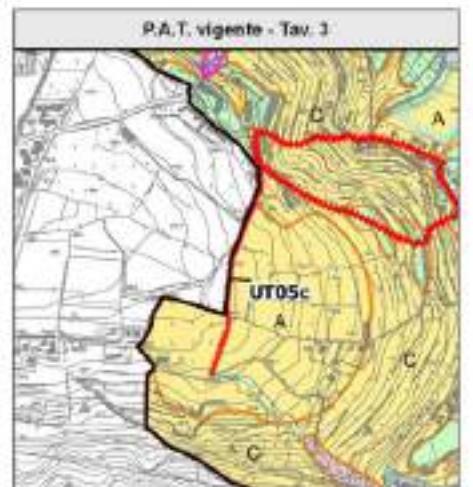
0 100 200 m



Tempi direttamente coinvolti

	ARIE DI PREGGIO PAESAGGISTICO	Art. 11.3
	ARRESTO PARCO DI INTERESSE LOCALE	Art. 11 - Art. 32.2

0 100 200 m



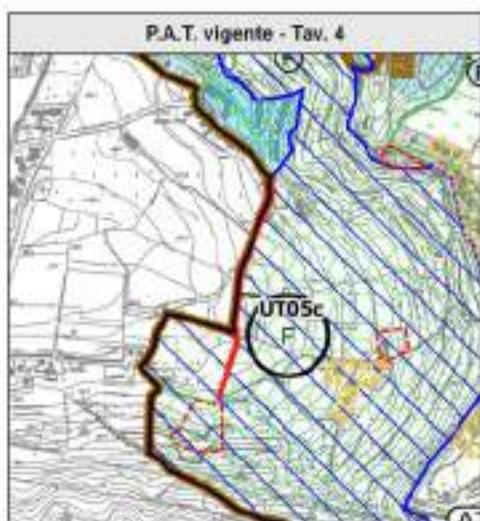
Tempi direttamente coinvolti

	FALDA	Art. 15.2.3
--	-------	-------------

Tempi esterni

0 100 200 m

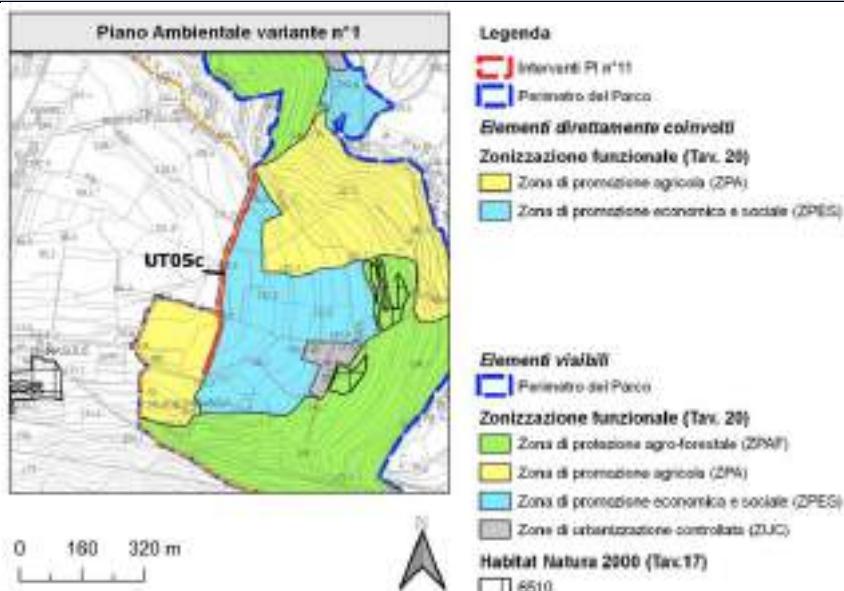


**Temi direttamente coinvolti**

AREA NUCLEO (CORE AREA)	Art. 18
AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE art. 27 L.R. 43/94	Art. 52.2

Temi esterni

AREE PREFERENDALI DI SVILUPPO PRIORITARE	Art. 32.1
AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)	Art. 18

Piano Ambientale del Parco di interesse locale**Analisi di coerenza con il PAT**

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito ricade in Area a compatibilità geologica *idonea a condizione*- Art. 15.2 NTA.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere progettate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati saranno opportunamente schermati/mitigati.

Il tracciato ricade all'interno del perimetro del Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda" (Art. 6 delle NTA) e di un'Area Nucleo (Core area) (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni del territorio all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;

Intervento

UT 05c

- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario. L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli eventuali interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

L'area ricade entro l'*Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale* – Art. 32.2 delle NTA e deve pertanto conformarsi alle disposizioni del Piano ambientale vigente (si veda di seguito).

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.

L'ambito ricade entro la *Zona di Promozione Economica e Sociale (ZPES)* – Art. 4.2.5 NT.

Nelle ZPES sono consentite attività di sviluppo economico e sociale compatibili con le finalità istitutive del parco e finalizzate al miglioramento della vita socio-culturale delle collettività locali e al miglior godimento del parco da parte dei visitatori. L'intervento di riqualificazione stradale è pertanto coerente con le finalità della ZPES e con gli usi e le attività consentite dall'art. 4.2.5 delle NT.

L'intervento non prevede la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, ma soltanto la riqualificazione di una strada sterrata esistente pertanto risulta compatibile con le indicazioni del Piano Ambientale. L'ambito non interessa direttamente superfici classificate come Habitat Natura 2000.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di una capezzaña al margine di terreni coltivati a seminativo e vigneto ed è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Superfici a copertura erbacea- graminacee non soggette a rotazione", "terreni arabili in aree irrigue", "oliveto", "vigneto".

L'area ricade in *Zona agricola Ambientale a valenza ecologica*- Art. 45 NTO del PI, all'interno di un'Area Nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 IT3210007 e non risulta influenzata da livelli significativi di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) né da traffico intenso.

L'area è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, nell'area rimane la capezzaña esistente.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI. In particolare, in sede di riqualificazione le pavimentazioni dovranno essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).

Ai sensi dell'Art. 18 – *Rete ecologica* e Art. 6 delle NTA del PAT, il progetto di riqualificazione stradale dovrà essere corredata da uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il

Intervento

UT 05c

progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

Secondo le prescrizioni dell'art. 5.5 e 4.3.10 delle NT del Piano Ambientale, il progetto di riqualificazione dovrà:

- ridurre al minimo il consumo di nuovo suolo
- prevedere l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e di materiali ecocompatibili;
- prevedere adeguati sistemi di convogliamento e gestione delle acque meteoriche di dilavamento delle superfici stradali
- eventuali impianti di illuminazione stradale dovranno essere conformi a quanto previsto dalla L.R. 17/2009 per il contenimento dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico e in grado di limitare al massimo la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna.

Trattandosi di un tratto di strada di connessione alla viabilità comunale, all'interno della ZPES è ammesso l'utilizzo di conglomerati bituminosi, di tipo ecocompatibile e possibilmente con colorazioni che ne garantiscano l'inserimento nel contesto paesaggistico.

Si ricorda in ogni caso che ai sensi dell'art. 5.5 delle NT del Piano Ambientale all'interno della ZPES è vietato l'uso di mezzi motorizzati, fatti salvi l'accesso per i residenti della zona e per l'utilizzo delle strutture ricettive e sportive presenti, l'utilizzo di mezzi necessari per assicurare lo svolgimento delle attività esistenti, di manutenzione ambientale, l'esercizio e la manutenzione delle reti, la manutenzione idraulica, il soccorso, la sorveglianza, la realizzazione delle azioni del Piano.

Valgono inoltre le *Disposizioni generali per l'intero sistema della viabilità* di cui all'art. 40 delle NTA del PAT e le indicazioni previste dagli art. 82 e 83 delle NTO del PI. In particolare, i criteri, da adottare per la realizzazione di questi interventi, devono perseguire:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive;
- la sistemazione delle aree residuali, che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di zona, mediante recupero ambientale;
- la realizzazione di adeguati varchi al fine di rendere le infrastrutture viarie adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

Analisi degli impatti ambientali

L'intervento prevede la riqualificazione di una capeczagna esistente, al fine di migliorare lo stato della viabilità interna al Parco, senza previsione di nuove strade e quindi senza determinare di fatto nuovo consumo di suolo o distruzione di habitat di tipo naturale. La viabilità riqualificata è inserita in un contesto agricolo e non sarà interessata da flussi di traffico rilevanti, anche perché il Piano Ambientale vieta l'utilizzo di mezzi motorizzati se non per lo svolgimento di specifiche attività. Viste le numerose misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

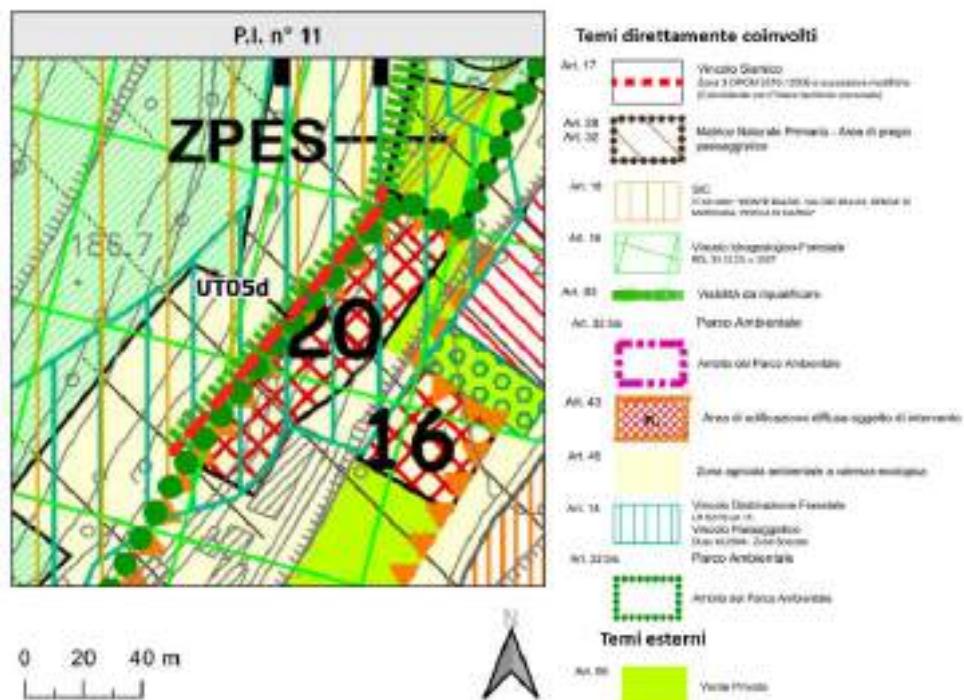
Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area, delle numerose misure di attenzione ambientale previste e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si valuta che l'intervento n. UT05c sia sostenibile dal punto di vista ambientale**.

Intervento

UT05d

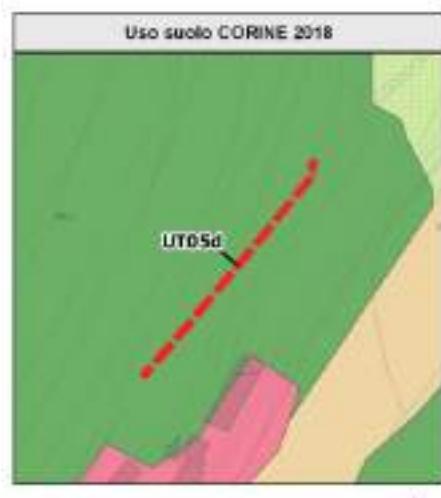
Descrizione dell'intervento

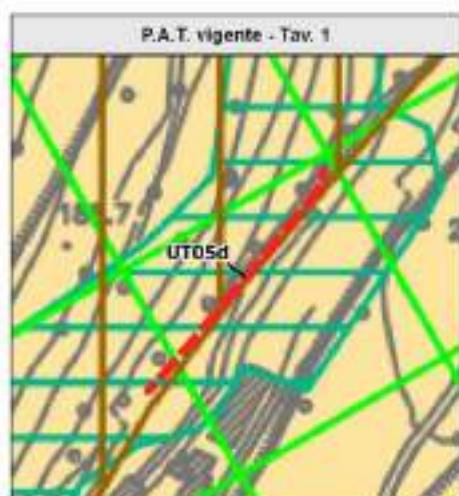
L'intervento UT05d prevede di estendere il progetto di riqualificazione stradale già previsto dal PI vigente in loc. Baesse, lungo un ulteriore tratto di una strada forestale che costeggia l'ambito di edificazione diffusa n. 20.



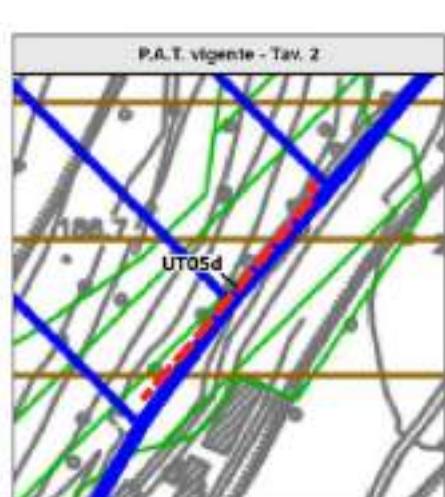
Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



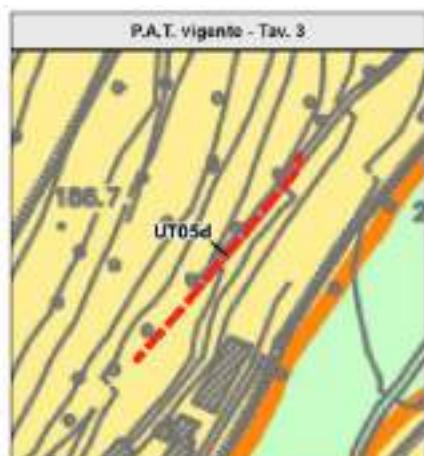


Intervento**UT05d****Piano di Assetto del Territorio (PAT)****Temi direttamente coinvolti**

	VINCOLO SISMICO ZONA 3 - GPCM 3274/2000 e exenti: mod. (viale territorio)	Art. 5.6
	VINCOLO PAESAGGISTICO D.lgs. 43/2004	Art. 3.1
	SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA C. N. 200077 MONTE BALDO, VAL DE MILAIS, GRUPPO DI MANGIADA, ROCCA DI VARESE	Art. 8
	VINCOLO IDRICO/IDROLOGICO FORESTALE RDL 30.12.33, n.2887	Art. 5.5
	VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE et. 15 L.R. 62/79	Art. 5.4
	VINCOLO PRESERVAZIONISTICO D.lgs. 43/2004 - ZONE BOSCHIVE	

**Temi direttamente coinvolti**

	AREE DI PREGIO PAESAGGISTICO	Art. 11.3
	AREE BOSCHIVE	Art. 11.2
	AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE	Art. 11 - Art. 32.2

Temi esterni**Temi direttamente coinvolti**

Art. 16.2.1

Temi esterni

Intervento

UT05d



Temi direttamente coinvolti

AREA NUCLEO (CORE AREA)

Art. 18

AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE
art. 27 LR 40/84

Art. 32.2



ACCESSO AL PARCO

Art. 32.2

Temi esterni

AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)

Art. 18

0 20 40 m



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Legenda

Interventi PI n°11

Perimetro del Parco

Elementi direttamente coinvolti

Zonizzazione funzionale (Tav. 20)

Zona di protezione agro-forestale (ZPAF)

Elementi visibili

Perimetro del Parco

Zonizzazione funzionale (Tav. 20)

Zona di protezione agro-forestale (ZPAF)

Zona di promozione economica e sociale (ZPES)

0 20 40 m



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale- Art. 5.5 NTA*, la riqualificazione stradale sarà realizzata in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione- Art. 15.2 NTA*.

L'area interessata dalla riqualificazione risulta soggetta a *Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 136 – Art. 5.1 NTA e Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004 - zone boscate - Art. 5.4 NTA*, pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente. Il progetto dovrà prevedere idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali. Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boschata, dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi ai sensi della LR 52/78. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Intervento

UT05d

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati dovranno essere opportunamente mitigati.

L'area ricade al limite dell'Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale – Art. 32.2 delle NTA e deve pertanto conformarsi alle disposizioni del Piano Ambientale vigente (si veda di seguito).

Il tracciato ricade all'interno del perimetro del Sito Natura 2000 IT3210007 “Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda” (Art. 6 delle NTA) e di un'Area Nucleo (Core area) (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni del territorio all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area interessa il confine sud-est del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.

L'ambito di progetto ricade entro la Zona di Protezione Agro-Forestale (ZPAF) – Art. 4.2.2 NT.

Nelle zone di protezione agro-forestale (ZPAF) gli indirizzi sono orientati a sostenere il mantenimento delle forme culturali tradizionali, con particolare riferimento alla regimazione del ceduo e alle altre piante da frutto, ad agevolare le pratiche agro-forestali più opportune, a migliorare la qualità e la leggibilità del paesaggio agrario. All'interno della ZPAF sono consentiti gli interventi di riqualificazione, comprendenti le azioni e gli interventi volti prioritariamente al miglioramento delle condizioni esistenti e alla valorizzazione di risorse male o sottoutilizzate, con modificazioni fisiche o funzionali anche radicalmente innovative ma tali da non aumentare sostanzialmente i carichi urbanistici ed ambientali.

L'intervento di riqualificazione stradale è pertanto coerente con le finalità della ZPAF e con gli usi e le attività consentite dall'art. 4.2.2 delle NT.

L'intervento non prevede la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, ma soltanto la riqualificazione di una strada forestale esistente pertanto risulta compatibile con le indicazioni del Piano Ambientale. L'ambito non interessa direttamente superfici classificate come Habitat Natura 2000.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale il tratto stradale si caratterizza come strada forestale, circondata da vegetazione boschiva ed è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a “*ostrio-querceto a scotano*”

L'area ricade all'interno di un'Area nucleo (Core area) della Rete ecologica e della SIC IT3210007 “Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda” e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) significativi.

L'area è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è interna all'ambito del Parco di interesse locale. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Intervento	UT05d
Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento	
In assenza dell'intervento l'area rimarrebbe interessata dalla presenza di una strada forestale circondata da vegetazione boscata.	
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
<p>L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - <i>Tutela idraulica</i> delle NTA del PAT e Art. 47 - <i>Tutela idraulica - Compatibilità idraulica</i> delle NTO del PI. In particolare, in sede di riqualificazione le pavimentazioni dovranno essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).</p> <p>Ai sensi dell'Art. 18 – <i>Rete ecologica</i> e Art. 6 delle NTA del PAT, il progetto di riqualificazione stradale dovrà essere corredata da uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.</p> <p>L'area risulta assoggettata a <i>Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004-zone boscate, pertanto</i>, in coerenza con quanto riportato nell' Art. 5.4 NTA del PAT, il progetto dovrà evitare scavi o movimenti di terra rilevanti e limitare le pendenze longitudinali. Il progetto dovrà contemplare opere di compensazione finalizzate alla ricostituzione degli esemplari arborei eventualmente eliminati, in misura 1:2. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.</p> <p>Ai sensi dell'art. 5.2 e 4.3.10 delle NT del Piano Ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati stradali e/o sentieri dovranno avere la pavimentazione in terra battuta e/o realizzata con l'impiego di materiali "spezzati". Per particolari situazioni di erosione, fragilità idrogeologica e pendenza potranno essere impiegate pavimentazioni ecologiche drenanti anche pigmentate per un migliore inserimento nel contesto paesaggistico. - è vietata l'esecuzione di tagli boschivi non autorizzati dal Soggetto gestore del Parco. <p>Si ricorda inoltre che ai sensi dell'art. 5.2 delle NT del Piano Ambientale all'interno della ZPAF è inoltre vietato l'uso di mezzi motorizzati, fatti salvi l'accesso per i residenti della zona, l'utilizzo di mezzi necessari per assicurare lo svolgimento di attività di manutenzione ambientale, l'esercizio e la manutenzione delle reti, la manutenzione idraulica, il soccorso, la sorveglianza, la ricerca scientifica, la realizzazione delle azioni di Piano.</p> <p>Valgono inoltre le <i>Disposizioni generali per l'intero sistema della viabilità</i> di cui all'art. 40 delle NTA del PAT e le indicazioni previste dagli art. 82 e 83 delle NTO del PI. In particolare, i criteri, da adottare per la realizzazione di questi interventi, devono perseguire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature; - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; - la sistemazione delle aree residuali, che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di zona, mediante recupero ambientale; - la realizzazione di adeguati varchi al fine di rendere le infrastrutture viarie adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriera alla mobilità non motorizzata. 	
Analisi degli impatti ambientali	
<p>L'intervento prevede la riqualificazione di una porzione di strada forestale esistente, al fine di migliorare lo stato della viabilità al confine sud-est del Parco, senza previsione di nuove strade e quindi senza determinare di fatto nuovo consumo di suolo o distruzione di habitat di tipo naturale. La viabilità riqualificata è inserita in un contesto forestale e non sarà interessata da flussi di traffico rilevanti, anche perché il Piano Ambientale vieta l'utilizzo di mezzi motorizzati se non per lo svolgimento di specifiche attività. Viste le numerose misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi significativi sull'ambiente</u>.</p>	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area, delle numerose misure di attenzione ambientale previste e della non significatività degli impatti ambientali individuati, si valuta che l'intervento n. UT05d sia sostenibile dal punto di vista ambientale .	

Intervento

UT07

Descrizione dell'intervento

L'intervento UT07 prevede una modesta ridefinizione della ZTO C2/5 in allineamento al perimetro del Parco. Si tratta di una correzione di tipo cartografico, che interessa una fascia di circa 10 m di larghezza e prevede la modifica di zonizzazione da C2 a F3 + zona agricola.



Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vincolo Stradico
Zona I OICOM 18/10/2006 e successiva modifica
(Collocazione min. l'intero territorio comunale)
- Art. 63 Zona F - Servizi pubblici
- Art. 38 Morsice Naturale Primaria - Aree di preso paesaggistico
- Art. 32 Art. 32
- Art. 18 SIC
Il territorio INCLUSA BAUDU: VAL DE MURO, SENGUE IR MARZOGLIA, ROCCA DI SARDA
- Art. 19 Vincolo Idrogeologico-Pianetario
Rds. 10-12-23, n. 1097
- Art. 45 Zona agricola ambientale a valenza ecologica
- Art. 30 bis Parco Ambientale
- Art. 34 Area di rispetto idrodotto - Viabilità principale
Oltre 1000 m o 1000 m

Temi esterni

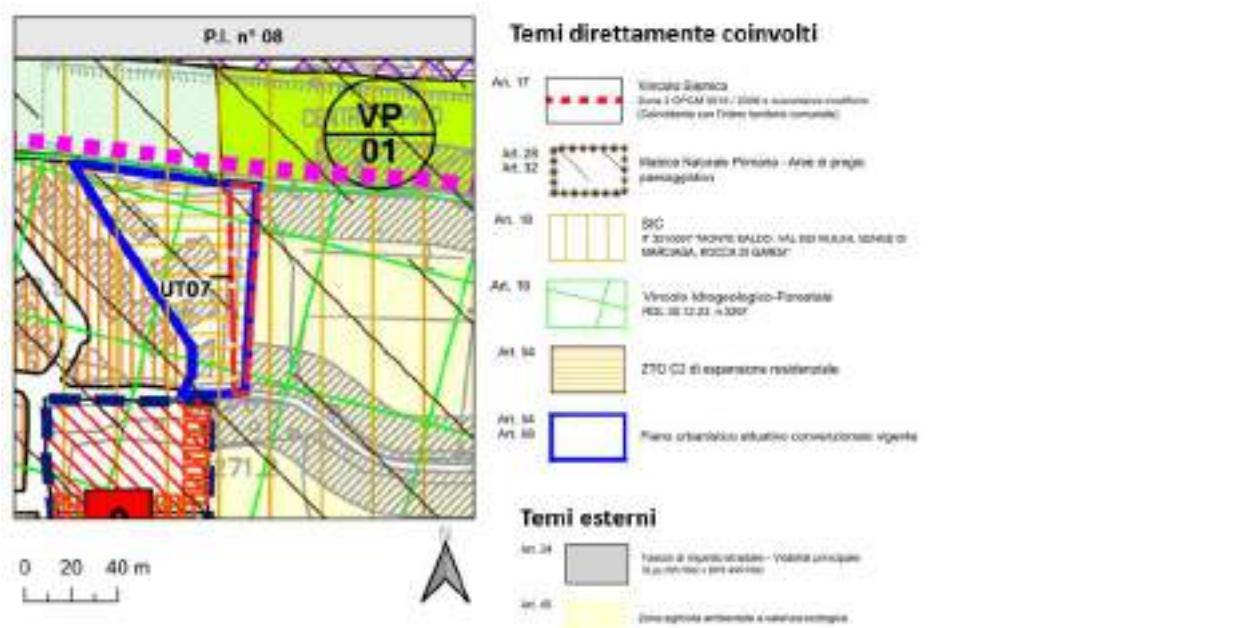
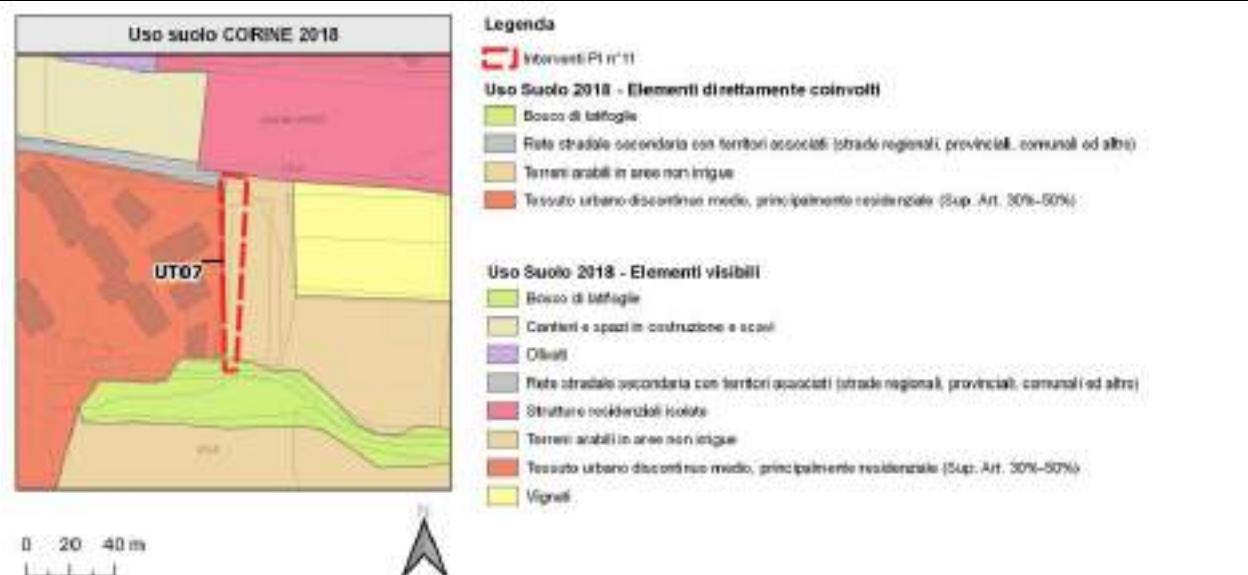
- Art. 54 ZTO C2 di espansione residenziale
- Art. 34
Art. 18 Piano urbanistico attuale convertitoso vigente
- Art. 19 Area oggetto di Accordo pubblico invito ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



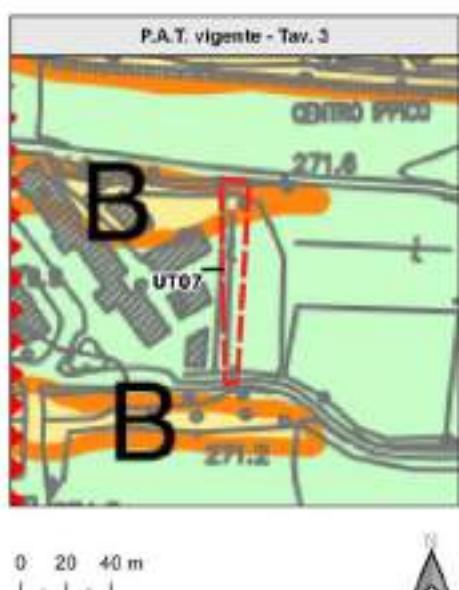
Intervento

UT07

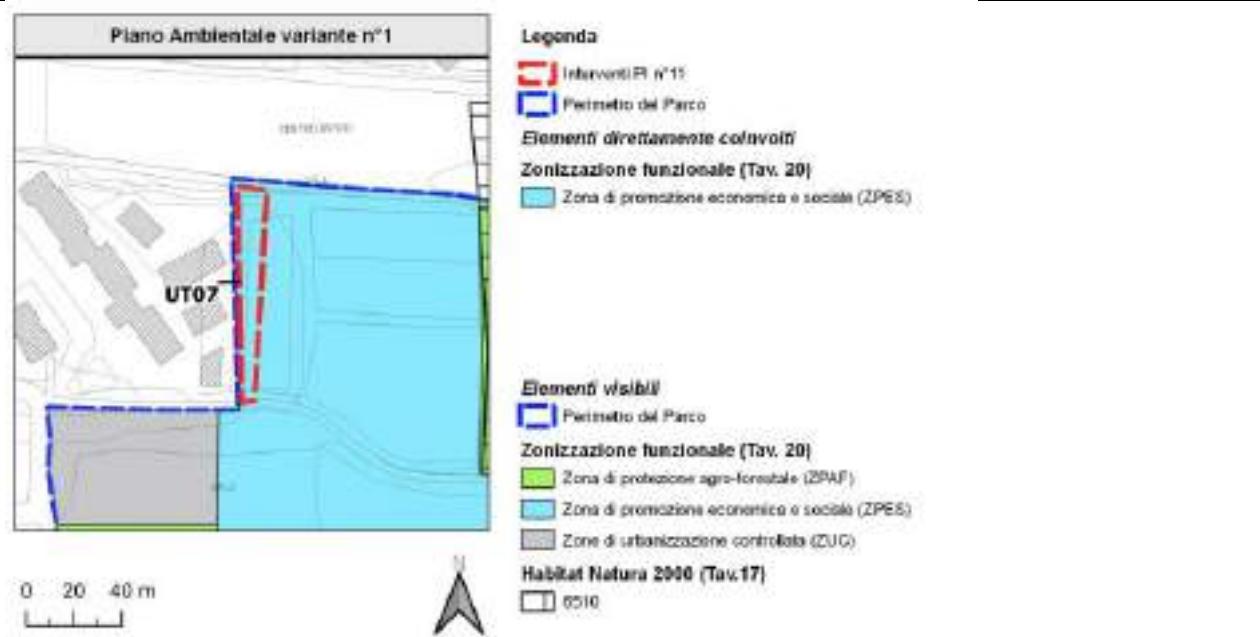


Piano di Assetto del Territorio (PAT)



**Temi esterni****Temi esterni**

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento non prevede alcuna nuova edificazione né infrastruttura, ma soltanto una modesta riduzione del perimetro della zona C2 all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata dal PAT. Pertanto risulta coerente con le disposizioni normative del PAT in materia di vincoli, invarianti, fragilità e previsioni di trasformazione del territorio.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021. L'ambito ricade entro la Zona di Promozione Economica e Sociale (ZPES) – Art. 4.2.5 NT. Trattandosi di correzione di tipo cartografico, l'intervento risulta compatibile con le indicazioni del Piano Ambientale.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area si caratterizza come tara agricola al margine di un'area incolta, posizionata a ridosso del confine con un'area residenziale esistente.

L'area ricade all'interno del Parco di interesse locale, del Sito Natura 2000 e dell'Area Nucleo della rete ecologica, ed è pertanto da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento l'area mantiene le caratteristiche attuali, ma resta classificata come ZTO C2/5 all'interno del perimetro del Parco.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento non prevede alcuna nuova edificazione né trasformazione territoriale. Non sono previste misure di mitigazione ambientale.

Analisi degli impatti ambientali

L'intervento si configura come correzione cartografica dei perimetri della zonizzazione del piano vigente, senza previsione di alcun nuovo volume o infrastruttura, pertanto non si prevede alcun impatto ambientale.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

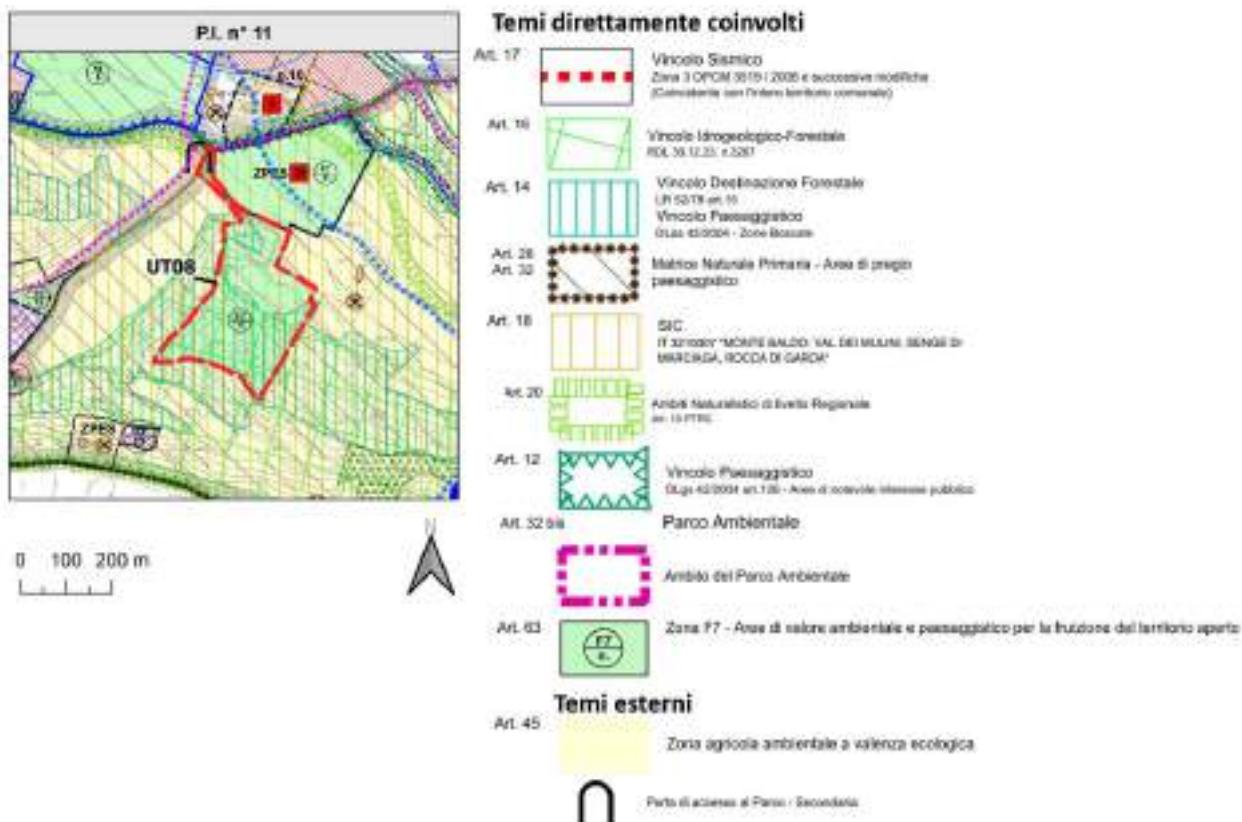
Nel complesso, tenuto conto dell'assenza di impatti ambientali, **si valuta che l'intervento UT07 sia sostenibile dal punto di vista ambientale**.

Intervento

UT08

Descrizione dell'intervento

L'intervento UT08 prevede la definizione di una nuova area a servizi di interesse pubblico per la fruizione del territorio aperto (ZTO F7/9) all'interno del Parco di interesse locale, in receimento di quanto previsto dalla Tavola 21 del Piano Ambientale. L'area sarà destinata alla realizzazione di strutture ricettive all'aperto o strutture ricettive in ambiente naturale (case sugli alberi).

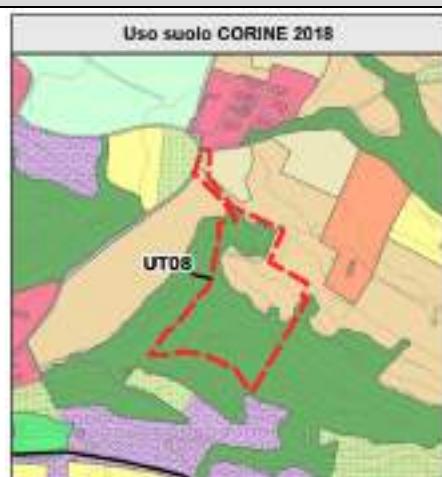


Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



Intervento

UT08



0 100 200 m



0 100 200 m



Temi direttamente coinvolti

Art. 17	Vincolo Strutturale Zona 3 OFC/I 38/93 e successive modifiche (Corrispondente con l'intero territorio comunale)
Art. 16	Vincolo Idrogeologico-Forestale RDI 30.12.21 n. 3207
Art. 14	Vincolo Destinazione Forestale LR 62/18 art. 15
Art. 29 Art. 32	Vincolo Paesaggistico Dlgs 40/2004 - Zone Boschive
Art. 18	Matrice Naturale Primaria - Arene di pregio paesaggistico
Art. 20	SIC IT 3310007 MONTE BALDO; VAL DEL MULINO, SIEPIE DI MARCAGNA, ROCCA DI GARDIA
Art. 29	Ambiti Naturalistici di Livello Regionale Art. 19 PTIC
Art. 12	Vincolo Paesaggistico Dlgs 40/2004 art. 106 - Area di scavo e interesse pubblico
Art. 45	Zona agricola ambientale a valenza ecologica

Temi esterni

Art. 65	Zona F - Servizi pubblici
---------	---------------------------

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



0 100 200 m

Temi direttamente coinvolti

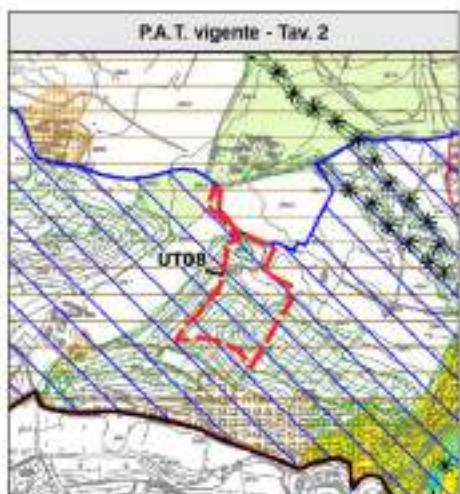
VINCOLO STRUTTURALE ZONA 3 OFC/I 38/93 E SUCCESSIVE MODIFICHE (INTERO TERRITORIO)	Art. 5.8
VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE RDI 30.12.21 n. 3207	Art. 5.5
AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE art. 19 PTIC	Art. 7.2
SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA IT 3310007 MONTE BALDO; VAL DEL MULINO, SIEPIE DI MARCAGNA, ROCCA DI GARDIA	Art. 8
VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE art. 15 LR 62/18	Art. 8.4
VINCOLO PAESAGGIISTICO Dlgs 40/2004 - ZONE BOSCHIVE	Art. 5.1
VINCOLO PAESAGGIISTICO Dlgs 40/2004	Art. 5.1

Temi esterni

VINCOLO PAESAGGIISTICO Dlgs 40/2004 - CORPI D'ACQUA	Art. 5.2
---	----------

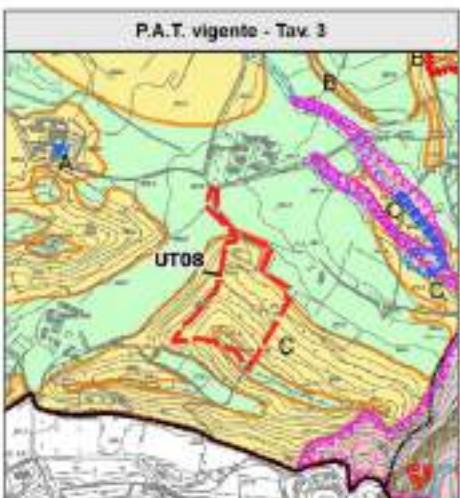
Intervento

UT08



Temi direttamente coinvolti

- [Yellow box] AREE DI PREGGIO PAESAGGISTICO Art. 11.3
- [Blue box] AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE Art. 11 - Art. 32.2
- [Green box] AREE BOSCHI Art. 11.2



Temi direttamente coinvolti

- [Green box] AREA IDONEA Art. 15.1
- [Yellow box] PENDENZA Art. 15.2.1

Temi esterni

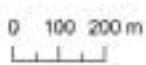


Temi direttamente coinvolti

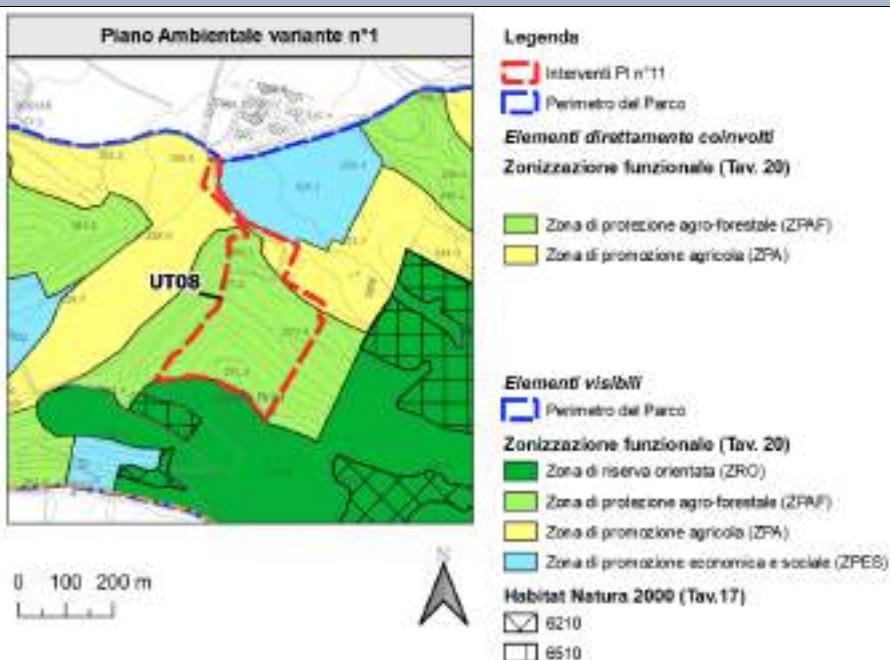
- [Blue box] AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE Art. 27 LR 49/B4 Art. 32.2
- [Green box] AREA NUCLEO (CORE AREA) Art. 18

Temi esterni

- [Open square] ACCESSO AL PARCO Art. 32.2
- [Blue square with white letter F] SERVIZI DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE Art. 32



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'area è esterna agli *ambiti di urbanizzazione consolidata* del PAT, in continuità con una zona a *servizi di interesse sovracomunale* – Art. 32 NTA.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale*- Art. 5.5 NTA, la nuova zona a servizi sarà realizzata in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione* - Art. 15.2 NTA, condizione di tipo C - *pendenza (Zone ad acclività tra il 20 e il 33%)*- Art. 15.2.1, pertanto dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica.

L'area ricade all'interno del perimetro del Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda" (Art. 6 delle NTA) e all'interno di un'Area Nucleo (Core area) (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni urbanistiche all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

Intervento

UT08

L'area ricade entro l'*Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale* – Art. 32.2 delle NTA e deve pertanto conformarsi alle disposizioni del Piano ambientale vigente (si veda di seguito).

Ricadendo all'interno di un' *Area di pregio paesaggistico*- Art 11.3 NTA, le eventuali nuove strutture dovranno essere progettata in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati saranno opportunamente schermati/mitigati.

Ricadendo inoltre all'interno di *Ambiti naturalistici di livello regionale* (art.19 PTRC) -Art. 7.3 NTA, le opere dovranno essere realizzate in modo tale da garantire il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali. L'intervento sarà pertanto realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.

L'ambito edificato ricade entro la *Zona di Protezione Agro-Forestale* (ZPAF) – Art. 4.2.2 NT.

Nelle ZPAF gli indirizzi sono orientati a sostenere il mantenimento delle forme culturali tradizionali, ad agevolare le pratiche agro-forestali più opportune, a migliorare la qualità e la leggibilità del paesaggio agrario. All'interno della ZPAF sono consentiti gli interventi di riqualificazione, comprendenti le azioni e gli interventi volti prioritariamente al miglioramento delle condizioni esistenti e alla valorizzazione di risorse male o sottoutilizzate, con modificazioni fisiche o funzionali anche radicalmente innovative ma tali da non aumentare sostanzialmente i carichi urbanistici ed ambientali. Sono ammesse strutture ricettive in ambienti naturali e le attività ricettive turistiche, purché tali attività non determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili con la conservazione delle risorse, o la riconoscibilità e la leggibilità del paesaggio. In particolare, sono consentite nuove *strutture ricettive all'aperto* e *strutture ricettive in ambienti naturali*, in riferimento agli art. 26 e 27ter della LR 14 giugno 2013 n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo Veneto"; L'intervento di inserimento di una zona a servizi di interesse pubblico per la fruizione degli ambienti aperti del parco è pertanto coerente con le finalità della ZPAF e con gli usi e le attività consentite dall'art. 4.2.2 delle NT. L'ambito non interessa direttamente superfici classificate come Habitat Natura 2000.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza aree boscate a ostrio-querceto di recente formazione, più fitte nella porzione sud e in fase di ricolonizzazione di aree prative nella porzione nord. L'area è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Ostrio-querceto a scotano" e in minor parte ad "Terreni arabili in aree non irrigate".

L'area si colloca in vicinanza alla rete acquedottistica e fognaria ed è quindi collegabile alle reti dei servizi esistenti.

L'area ricade un' *Area Nucleo (Core area)* della Rete ecologica, entro il *Sito Natura 2000 IT3210007* e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane.

L'area si colloca all'interno del Parco di interesse locale ed è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane agricola, interessata dalla presenza di vegetazione boschiva in evoluzione.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 86 *Edilizia ecosostenibile*, Art. 91 *Risparmio risorsa idrica*, Art. 92 *Riduzione del consumo di acqua potabile*, Art. 93 *Utilizzo acque meteoriche*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI.

L'area ricade all'interno del Sito Natura 2000 IT3210007, dell'Area nucleo della rete ecologica comunale e del Parco di interesse locale, entro la Zona di Protezione Agro-Forestale (ZPAF).

Intervento**UT08**

Ai sensi dell'art. 4.3.6 delle NT del Piano Ambientale, in quest'area sono ammesse soltanto le strutture ricettive all'aperto e le relative infrastrutture di supporto, in riferimento all'art. 26 LR 14 giugno 2013 n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" e ai parametri di cui all'art. 30 della LR 33/2002, nonché le strutture ricettive in ambienti naturali – case sugli alberi – e relative infrastrutture di servizio, in riferimento all'art. 27ter della stessa LR 14 giugno 2013 n. 11, con i requisiti previsti dalla DGRV n. 128 del 07 febbraio 2018.

Ai sensi degli art. 6 e 18 del PAT, degli art. 18 e 28 delle norme del PI e dell'art. 4.2.2 e 5.2 delle NT del Piano Ambientale, in sede di progettazione edilizia si dovrà:

- impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- ridurre al minimo il consumo di suolo,
- prevedere l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e ingegneria naturalistica e di materiali eco-compatibili;
- prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura;
- predisporre un progetto del verde, coerente con le linee di indirizzo del Parco e che preveda l'esclusivo utilizzo di specie vegetali autoctone e eco-logicamente coerenti con la flora locale.
- prevedere il mantenimento di una fascia arborea-arbustive lungo il peri-metro della struttura, di larghezza minima 3 metri
- prevedere il mantenimento degli esemplari arborei di maggiore dimensione. In ogni caso, dovrà essere mantenuta all'interno del perimetro della struttura un numero di esemplari arborei di specie autoctone pari ad almeno 1 albero ogni 50 mq di superficie. Per quanto sia preferibile il mantenimento delle alberature esistenti, tale dotazione arborea potrà essere garantita anche con progetti di ripiantumazione e potrà realizzarsi sia identificando specifiche aree ad elevata densità, sia intercalando le alberature alle piazze di sosta e alle strutture. La siepe arborea di cui al punto precedente non concorre al raggiungimento di questo obiettivo minimo.

In caso di impossibilità del rispetto delle suddette misure di attenzione, si dovrà prevedere la messa a dimora di un numero equivalente di piante in altra area del territorio del Parco, nella misura di 1 a 1.

- Per i percorsi ed i tracciati viabilistici dovranno essere previste pavimentazioni in terra battuta e/o con l'impiego di materiali "spezzati". Solo ed esclusivamente per particolari situazioni di erosione, fragilità idrogeologica e pendenza potranno essere impiegati pavimentazioni ecologiche drenanti anche pigmentate per un migliore inserimento nel contesto paesaggistico

Ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PAT e art. 18 delle norme del PI dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rap-presentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale.

Ai sensi dell'art. 5.2 NTA del PAT per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Analisi degli impatti ambientali

L'intervento prevede la definizione di una nuova zona a servizi, in recepimento di quanto previsto dalla Tavola 21 del Piano Ambientale, da destinarsi alla realizzazione di strutture ricettive all'aperto o strutture ricettive in ambiente naturale (LR. 11/2013). Considerando il collegamento alle reti fognatura e acquedotto esistenti e tenuto conto delle misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

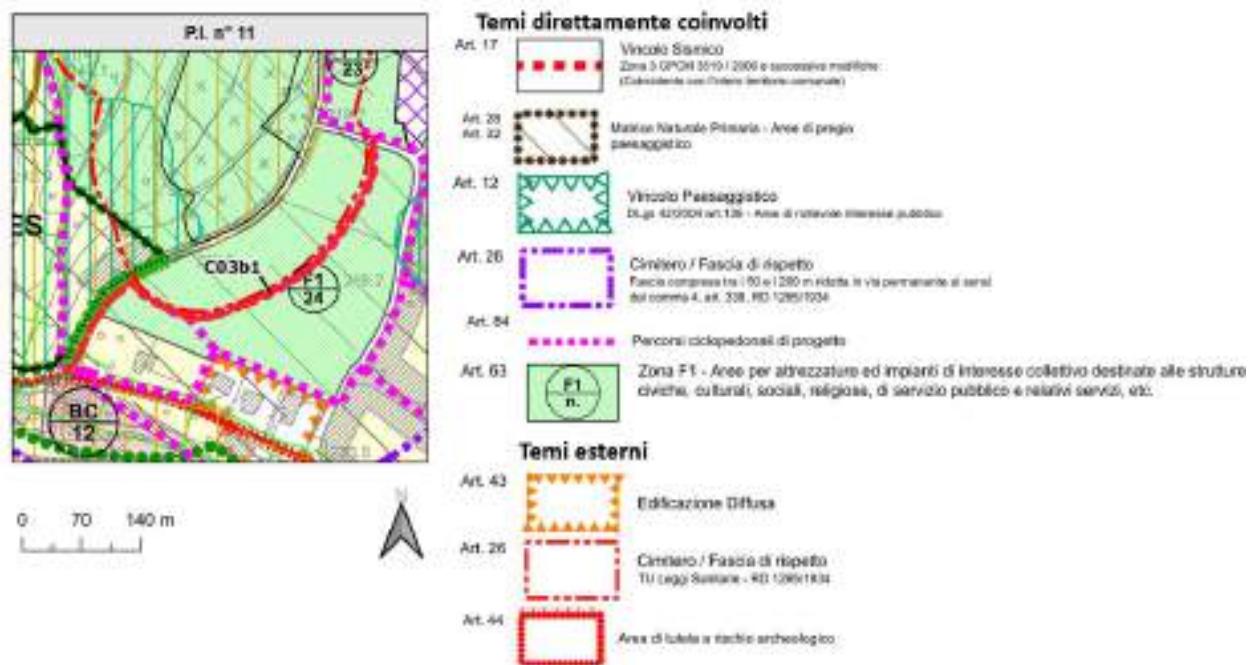
Nel complesso, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale e delle misure di mitigazione previste e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si valuta che l'intervento UT08 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Intervento

C03b1

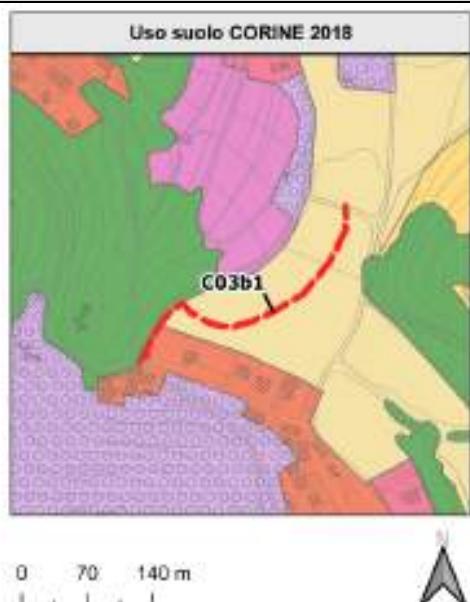
Descrizione dell'intervento

L'intervento C03b1 prevede l'individuazione di un nuovo tratto di percorso ciclopedinale di progetto entro il Parco dell'Amicizia dei Popoli in loc. Baesse.



Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

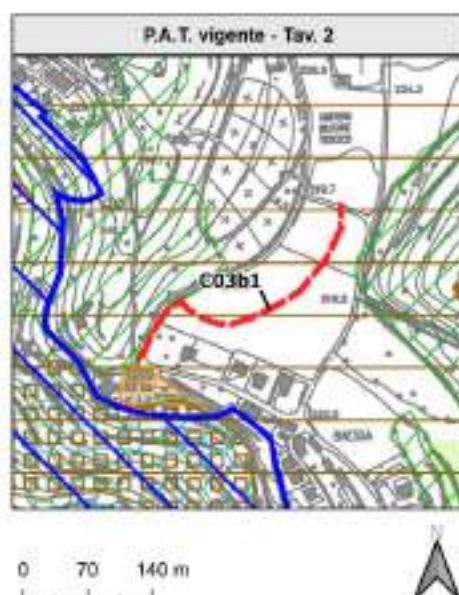
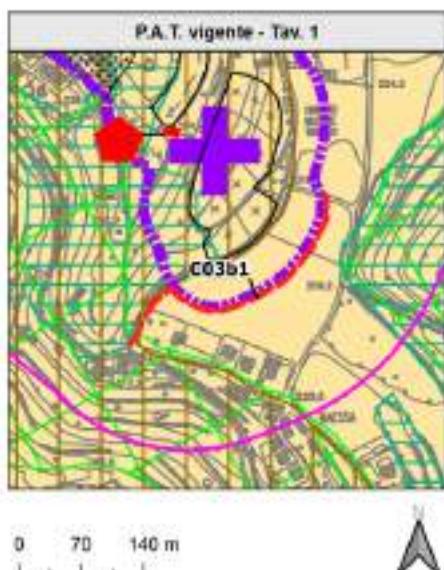




Intervento

C03b1

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Intervento

C03b1



Temi direttamente coinvolti

- | | |
|--|---|
| | AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE) |
| | SERVIZI DI INTERESSE SOVRACCUNALE DI PREVISIONE |

Art. 18
Art. 32

Temi esterni

- | | |
|--|---|
| | BARRIERE INFRASTRUTTURALI |
| | AREA NUCLEO (CORE AREA) |
| | EDIFICAZIONE DIFFUSA |
| | NUCLEI STORICI: SISTEMA DELL'EDILIZIA CON VALORE STORICO-AMBIENTALE ESTERNA AL CENTRO STORICO |
| | EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RESTAURAZIONE |
| | PERCORSI CICLOPEDONALI DI PROGETTO |

Art. 18
Art. 18
Art. 28
Art. 24.2
Art. 42

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



- Elementi visibili
- | | |
|-----------------------------------|---|
| | Perimetro del Parco |
| Zonizzazione funzionale (Tav. 20) | |
| | Zona di protezione agro-forestale (ZPAF) |
| | Zona di promozione agricola (ZPA) |
| | Zona di promozione economica e sociale (ZPES) |
| | Zone di urbanizzazione controllata (ZUC) |

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Il nuovo percorso ciclabile è coerente con quanto previsto dall'art.42 - *Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile* delle NTA del PAT e si connette ad un *percorso ciclopedonale di progetto* individuato dalla Tavola 4 del PAT.

L'area ricade in area geologicamente *idonea a condizione* - Art. 15.2 NTA. L'area ricade in *aree esondabili o a ristagno idrico* – art. 16.2 NTA: in queste aree il PAT non prevede limitazioni per la tipologia di opere in oggetto.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Il tracciato ricade all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone), pertanto, in coerenza con l'Art. 18 delle NTA, è prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete. Inoltre, l'intervento sarà realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli eventuali interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Intervento	C03b1
Piano Ambientale del Parco di interesse locale	
L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.	
Stato dei luoghi, sensibilità ambientale	
Allo stato attuale l'area interessata dallo schema di tracciato si colloca internamente al Parco dell'amicizia dei Popoli, in corso di realizzazione. Il percorso è inserito secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno del "Terreni arabili in aree irrigue" in adiacenza al "Tessuto urbano discontinuo medio". Il percorso ricade in Area di connessione naturalistica della Rete ecologica. L'ambito si colloca in posizione periferica rispetto al centro abitato di Costermano e alla viabilità principale e non è pertanto interessato dai livelli di pressione ambientale tipici delle aree urbanizzate. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale. L'area è da ritenersi <u>non sensibile</u> dal punto di vista ambientale.	
Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento	
In assenza dell'intervento lo stato dei luoghi rimane invariato, senza la previsione di un percorso ciclopeditonale all'interno del Parco dell'amicizia dei Popoli.	
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - Tutela idraulica delle NTA del PAT e Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica delle NTO del PI. In particolare, i nuovi tracciati ciclopeditonali dovranno essere pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio). Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedono scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.	
Analisi degli impatti ambientali	
Considerando che l'intervento prevede un nuovo tratto di tracciato ciclopeditonale in un'area attualmente in corso di trasformazione entro un parco pubblico, che l'intervento contribuisce all'interconnessione tra diversi tracciati ciclopeditonali di progetto e contribuisce alla promozione della mobilità slow e della fruizione sostenibile del territorio, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi sull'ambiente</u> .	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area, delle numerose misure di attenzione ambientale previste e dell'assenza di impatti ambientali, si valuta che l'intervento C03b1 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.	

Intervento

C03b1

Descrizione dell'intervento

L'intervento C03b1 prevede l'individuazione di un nuovo tratto di percorso ciclopedinale di progetto entro il Parco dell'Amicizia dei Popoli in loc. Baesse.



Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vincolo Silvico
Zona 3 DPCM 30/9/2000 e successive modifiche.
(Corrispondente con l'intero territorio comunale)
- Art. 29 Art. 32 Masiere Naturale Primaria - Aree di pragno
pascolaggio
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
D.lgs 42/2004 art.12b - Area di relativa interesse pubblico
- Art. 26 Cintiero / Fascia di rispetto
Fascia compresa tra i 50 e i 250 m ridotta in via permanente ai sensi del comma 4, art. 338, RD 1285/1934
- Art. 84 Percorsi ciclopedinale di progetto
- Art. 63 Zona F1 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse collettivo destinate alle strutture civiche, culturali, sociali, religiose, di servizio pubblico e relativi servizi, etc.
- F1 n.
- Art. 43 Edificazione Diffusa
- Art. 26 Cintiero / Fascia di rispetto
TU legge Sannare - RD 1286/1934
- Art. 44 Area di tutela a tutela archeologico

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

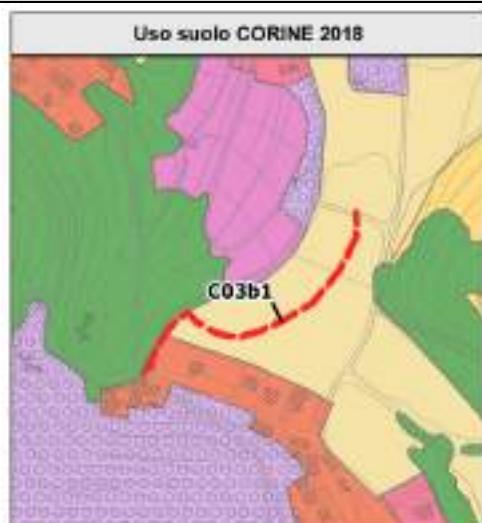


0 40 80 m



Intervento

C03b1



Legenda

Interventi PI n°11

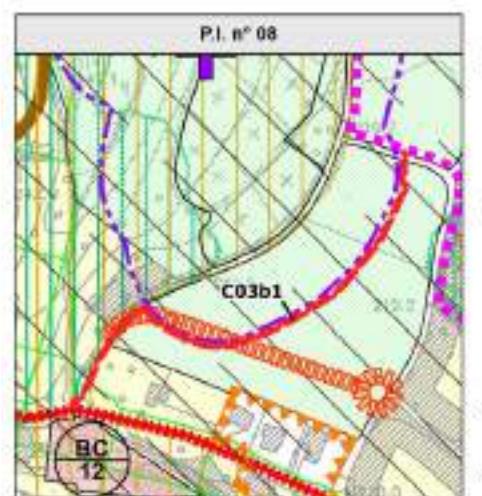
Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti

Ostrio-querceto a sciolto

Terreni arabili in aree irrigue

Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%)

0 70 140 m



0 40 80 m



Temi direttamente coinvolti

Art. 17 Vincolo Sismico
Zona 3 DPCM 30/09/1996 e successive modifiche
(Corrispondente con l'Indice Seismicità comunale)

Art. 28 Art. 32
Velivolo Naturale Primario - Area di prego paesaggistico

Art. 12
Velivolo Paesaggistico
GLpa 42/2004 art.136 - Area di relativa interesse pubblico

Art. 63 Zona F - Servizi pubblici

Temi esterni

Art. 43 Edificazione Diffusa

Art. 26 Cimiteri/Fasce di rispetto
TU Leggi Sanitarie - RD 1265/1904

Art. 82 Schema direttore viabilità di progetto

Art. 44 Area di tabula a rischio archeologico

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Temi direttamente coinvolti

VINCOLO 3688800
ZONA 3 DPCM 03/04/2000 e succ. mod. (intero territorio)

Art. 5.0

VINCOLO PAESAGGISTICO
GLpa 42/2004

Art. 5.1

CIMITERI/FASCE DI RISPECTO - 350 m
TU leggi sanitarie - RD 1265/1904

Art. 8.0

Temi esterni

CIMITERI/FASCE DI RISPECTO
TU leggi sanitarie - RD 1265/1904

Art. 8.1

VINCOLO ARCHEOLOGICO FORESTALE
RD/L 00.10.23, n.828T

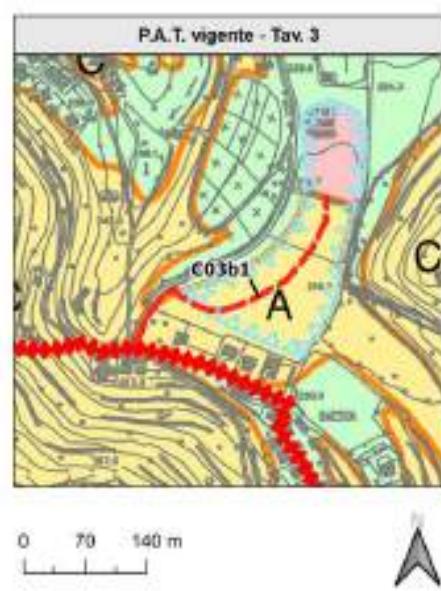
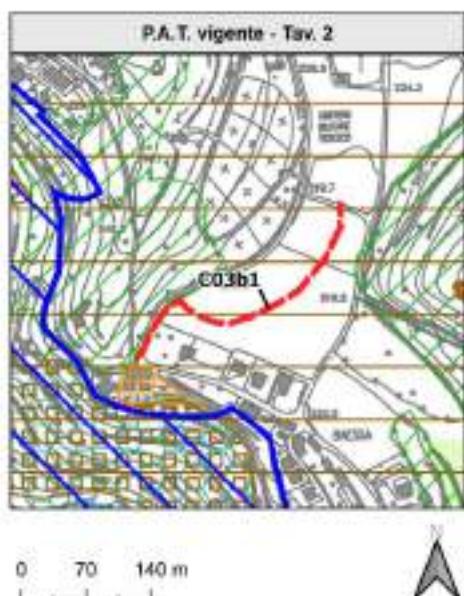
Art. 8.8

SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA
ITATSOON "MONTE BRILLO - PAR. DEL MULATTO, BORGO DI MARCONA, POCCHIO DI GUARDIA"

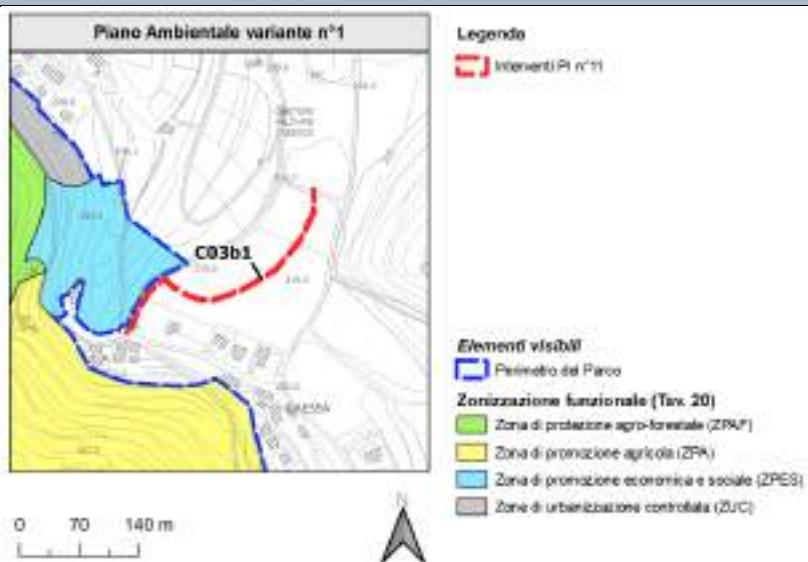
Art. 6

0 70 140 m





Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Il nuovo percorso ciclabile è coerente con quanto previsto dall'*art.42 - Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile* delle NTA del PAT e si connette ad un *percorso ciclopedinale di progetto* individuato dalla Tavola 4 del PAT.

L'area ricade in area geologicamente *idonea a condizione* - Art. 15.2 NTA. L'area ricade in *aree esondabili o a ristagno idrico* – art. 16.2 NTA: in queste aree il PAT non prevede limitazioni per la tipologia di opere in oggetto.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

Il tracciato ricade all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone), pertanto, in coerenza con l'Art. 18 delle NTA, è prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete. Inoltre, l'intervento sarà realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli eventuali interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area interessata dallo schema di tracciato si colloca internamento al Parco dell'amicizia dei Popoli, in corso di realizzazione.

Il percorso è inserito secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno del "Terreni arabili in aree irrigue" in adiacenza al "Tessuto urbano discontinuo medio".

Il percorso ricade in Area di connessione naturalistica della Rete ecologica. L'ambito si colloca in posizione periferica rispetto al centro abitato di Costermano e alla viabilità principale e non è pertanto interessato dai livelli di pressione ambientale tipici delle aree urbanizzate. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale.

L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento lo stato dei luoghi rimane invariato, senza la previsione di un percorso ciclopedinale all'interno del Parco dell'amicizia dei Popoli.

Intervento	C03b1
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
<p>L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' <i>Art. 14 - Tutela idraulica</i> delle NTA del PAT e <i>Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica</i> delle NTO del PI. In particolare, i nuovi tracciati ciclopedinali dovranno essere pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).</p> <p>Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedano scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.</p>	
Analisi degli impatti ambientali	
<p>Considerando che l'intervento prevede un nuovo tratto di tracciato ciclopedinale in un'area attualmente in corso di trasformazione entro un parco pubblico, che l'intervento contribuisce all'interconnessione tra diversi tracciati ciclopedinali di progetto e contribuisce alla promozione della mobilità <i>slow</i> e della fruizione sostenibile del territorio, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi sull'ambiente</u>.</p>	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
<p>Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area, delle numerose misure di attenzione ambientale previste e dell'assenza di impatti ambientali, si valuta che l'intervento C03b1 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.</p>	

Intervento

C03b2

Descrizione dell'intervento

L'intervento C03b2 prevede l'individuazione di un nuovo tratto di percorso ciclopedinale di progetto in Via Belvedere nel centro di Costermano.



Temi direttamente coinvolti

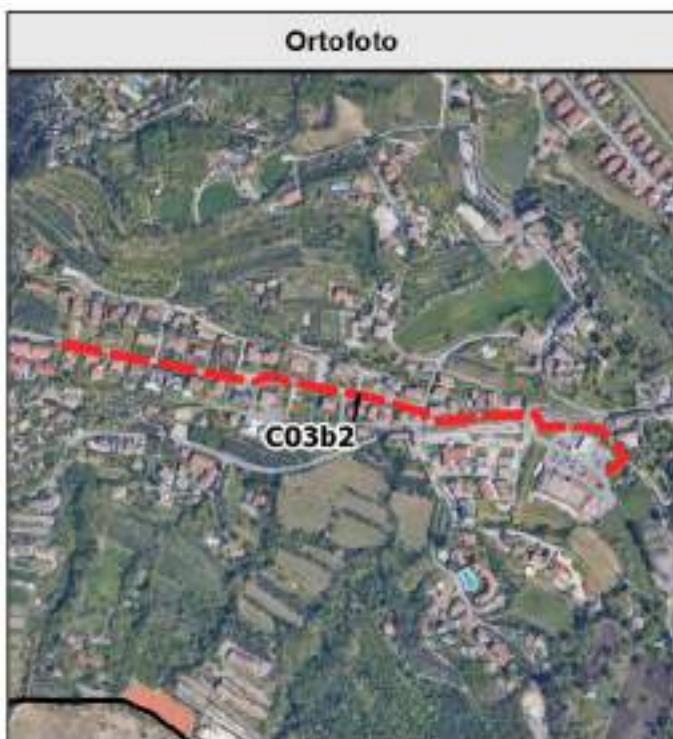
- Art. 17 Vincolo Stradico
Zone S OPCM 36/19 / 23/06 e successive modifiche
(Coincidente con l'intero territorio comunale)
- Art. 28 Matrice Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico
- Art. 32 Ambiti Naturalistici di livello Regionale
RA 18/FMC
- Art. 20 Vincolo Paesaggistico
D.Lgs 42/2004 art.130 - Area di valore inferiore pubblico
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
BOC n. 03/2002
- Art. 12 bis Vincolo Paesaggistico
BOC n. 03/2002
- Art. 84 Percorsi ciclopedinale di progetto

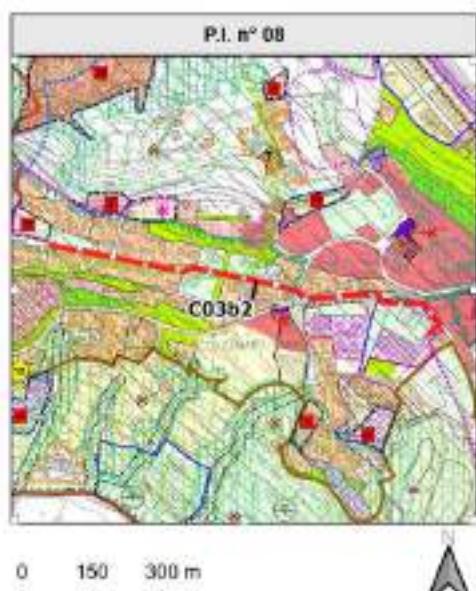


Temi esterni

- Art. 18 SIC
IT 3210007 "MONTE BALDO: VAL DI MILLE, SENGO DI AMBAGLIA, ROCCA DI GARDÀ"
- Art. 52 ZTO B area urbana di completamento edilizio
- Art. 13 Zona F - Servizi pubblici

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

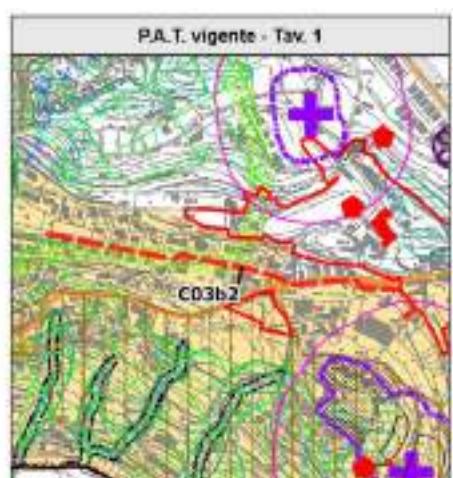




Temi direttamente coinvolti	
Art. 17	Vincolo Sismico Zona 3 CPCM 35/19 / 2006 e successive modifiche (Condotta con l'intero territorio comunale)
Art. 28 Art. 32	Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio paesaggistico
Art. 20	Ambito Naturalistico di livello Regionale Att. 16 P.M.C.
Art. 12	Vincolo Paesaggistico Dlgs 4/2004 art 120 - Area di coltivazione interessata pubblico

Temi esterni

Art. 18	SIC IT 301000 "MONTE BALDO - VAL D'ADDA MULIN, SNOE DI MAROMMA, ROCCA DI GARDI"
Art. 52	ZTO B - area urbana di completamento edilizio
Art. 63	Zona F - Servizi pubblici

Intervento**C03b2****Piano di Assetto del Territorio (PAT)**

0 100 200 m

Temi direttamente coinvolti

VINCOLO SISMICO
ZONA 3 (PCM 3274/2003 e successivi, mod. Inizio Novecento)

Art. 5.6



VINCOLO PAESAGGISTICO
DLgs 42/2004

Art. 5.1



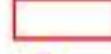
AMBIENTI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE (art.19 PTRA)

Art. 7.3

Temi esterni

SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA
IT 0213001 MONTE BALDO - VALLE DEL MULINO, SENGE DI MARZAGLIA, ROCCA DI GAVIO

Art. 8



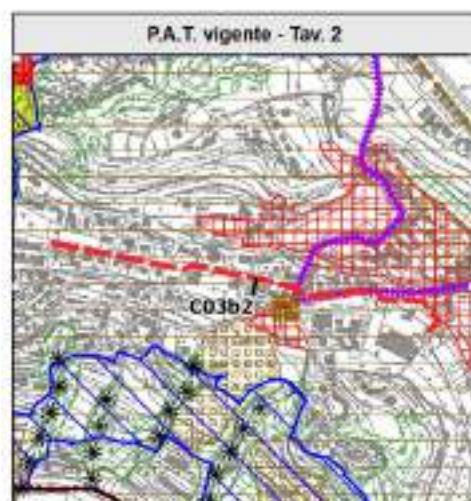
CENTRI STORICI (PIRENGHE)

Art. 1.4



CIMITERI/FASCE DI RISPETTO - 200 m
TU leggi sanitarie - RD 1286/1934

Art. 8.5



0 100 200 m

Temi direttamente coinvolti

AREE DI PREGGIO PAESAGGISTICO

Art. 11.3



STRADA DEL BAUDOLINO DOC

Art. 12.4

Temi esterni

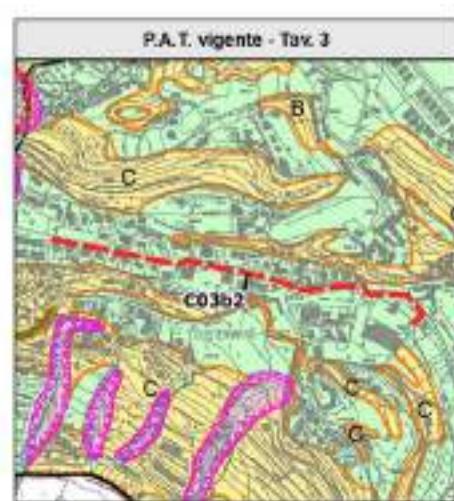
COLLINE MORENICHE GARDESANE

Art. 11.2

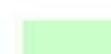


CENTRI STORICI

Art. 24.1



0 100 200 m

Temi direttamente coinvolti

AREA IDONEA

Art. 15.1

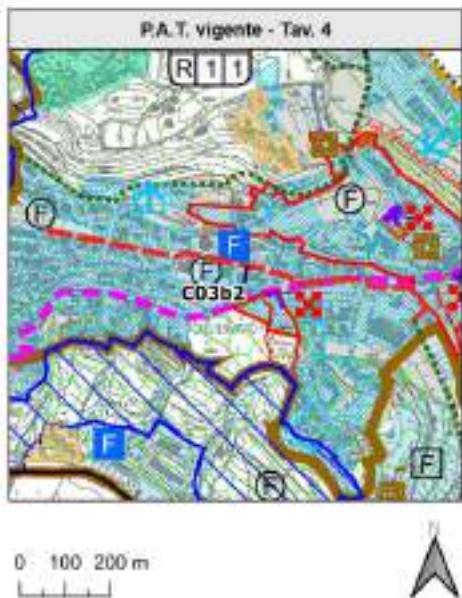
Temi esterni

PENDENZA

Art. 15.3.1

Intervento

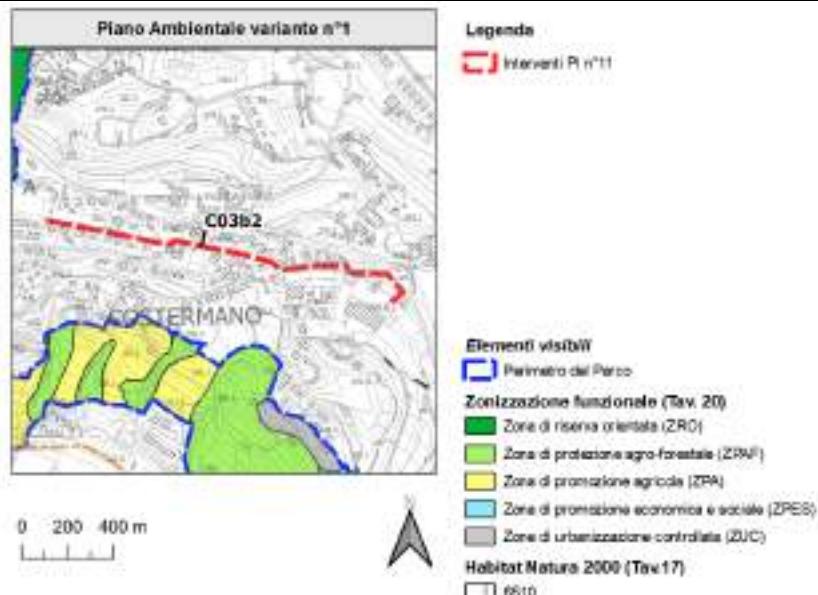
C03b2



Temi direttamente coinvolti

AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	Art. 28
AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)	Art. 16
BARRIERE INFRASTRUTTURALI	Art. 19
VIAIBILITÀ EXTRAURBANA	Art. 38
Temi esterni	
AREA NUCLEO (CORE AREA)	Art. 18
(F) SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE DI PREVISIONE	Art. 21
(F) SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE	Art. 21
VILLE VENETE	Art. 24.3

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

Il nuovo percorso ciclabile è coerente con quanto previsto dall'*art.42 - Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile* delle NTA del PAT e si connette a sud con un *percorso ciclopedinale di progetto* individuato dalla Tavola 4 del PAT.

L'area ricade all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata - art. 28 NTA, in area geologicamente idonea - Art. 15.1NTA.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Il tracciato ricade all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) e all'interno di Ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 PTRC) - Art. 7.3 NTA. Trattandosi di un intervento sul sedime di viabilità esistente, all'interno di un'area già completamente trasformata e edificata, l'intervento non potrà alterare in alcun modo la permeabilità della rete ecologica né determinare la chiusura dei varchi ecologici, coerentemente con quanto previsto dalle NTA del PAT.

La presenza del percorso ciclopedinale contribuisce a valorizzare la strada del bardolino DOC individuata dal PAT (Art. 12.4 NTA).

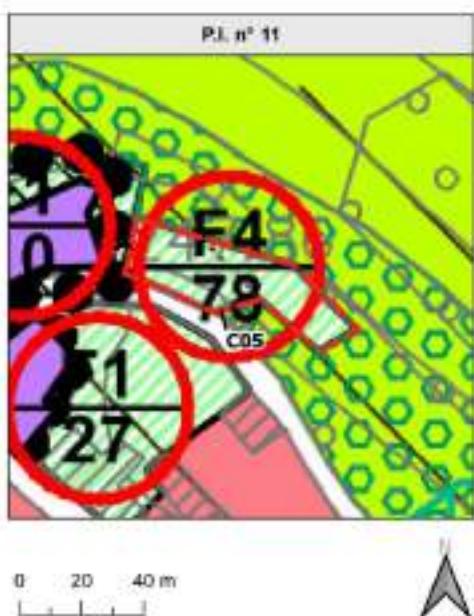
Intervento	C03b2
L'area ricade in <i>vincolo paesaggistico</i> pertanto gli eventuali interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.	
Piano Ambientale del Parco di interesse locale	
L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.	
Stato dei luoghi, sensibilità ambientale	
Allo stato attuale l'area interessata dallo schema di tracciato si caratterizza per la presenza di viabilità asfaltata nel centro di Costermano. Il percorso è inserito secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto nel “ <i>Tessuto urbano discontinuo medio</i> ” e “ <i>aree destinate ad attività industriali e spazi annessi</i> ”. Il percorso ricade in <i>Area di connessione naturalistica</i> della Rete ecologica. L'ambito si colloca all'interno del centro abitato di Costermano ed è pertanto interessato dai livelli di pressione ambientale (qualità dell'aria, rumore) tipici delle aree urbanizzate. L'area è esterna all'ambito del Parco di interesse locale. L'area è da ritenersi <u>non sensibile</u> dal punto di vista ambientale.	
Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento	
In assenza dell'intervento lo stato dei luoghi rimane invariato, senza la previsione di un percorso ciclopeditonale all'interno del centro abitato.	
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - <i>Tutela idraulica</i> delle NTA del PAT e Art. 47 - <i>Tutela idraulica - Compatibilità idraulica</i> delle NTO del PI. In particolare, i nuovi tracciati ciclopeditonali dovranno essere pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio). Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedono scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.	
Analisi degli impatti ambientali	
Considerando che l'intervento prevede un nuovo tratto di tracciato ciclopeditonale in un'area già completamente antropizzata, sul sedime di viabilità esistente, che l'intervento contribuisce all'interconnessione tra diversi tracciati ciclopeditonali di progetto e contribuisce alla promozione della mobilità slow e della fruizione sostenibile del territorio, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi sull'ambiente</u> .	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area, delle numerose misure di attenzione ambientale previste e dell'assenza di impatti ambientali, si valuta che l'intervento C03b2 sia sostenibile dal punto di vista ambientale .	

Intervento

C05

Descrizione dell'intervento

L'intervento C05 prevede l'individuazione di una nuova zona a servizi F4/78 da destinarsi alla realizzazione di un piccolo parcheggio (circa 450 mq), a servizio della residenza per anziani da realizzarsi all'interno della vicina ZTO F1/27 (Intervento n. 18 del PI 11).



Temi direttamente coinvolti

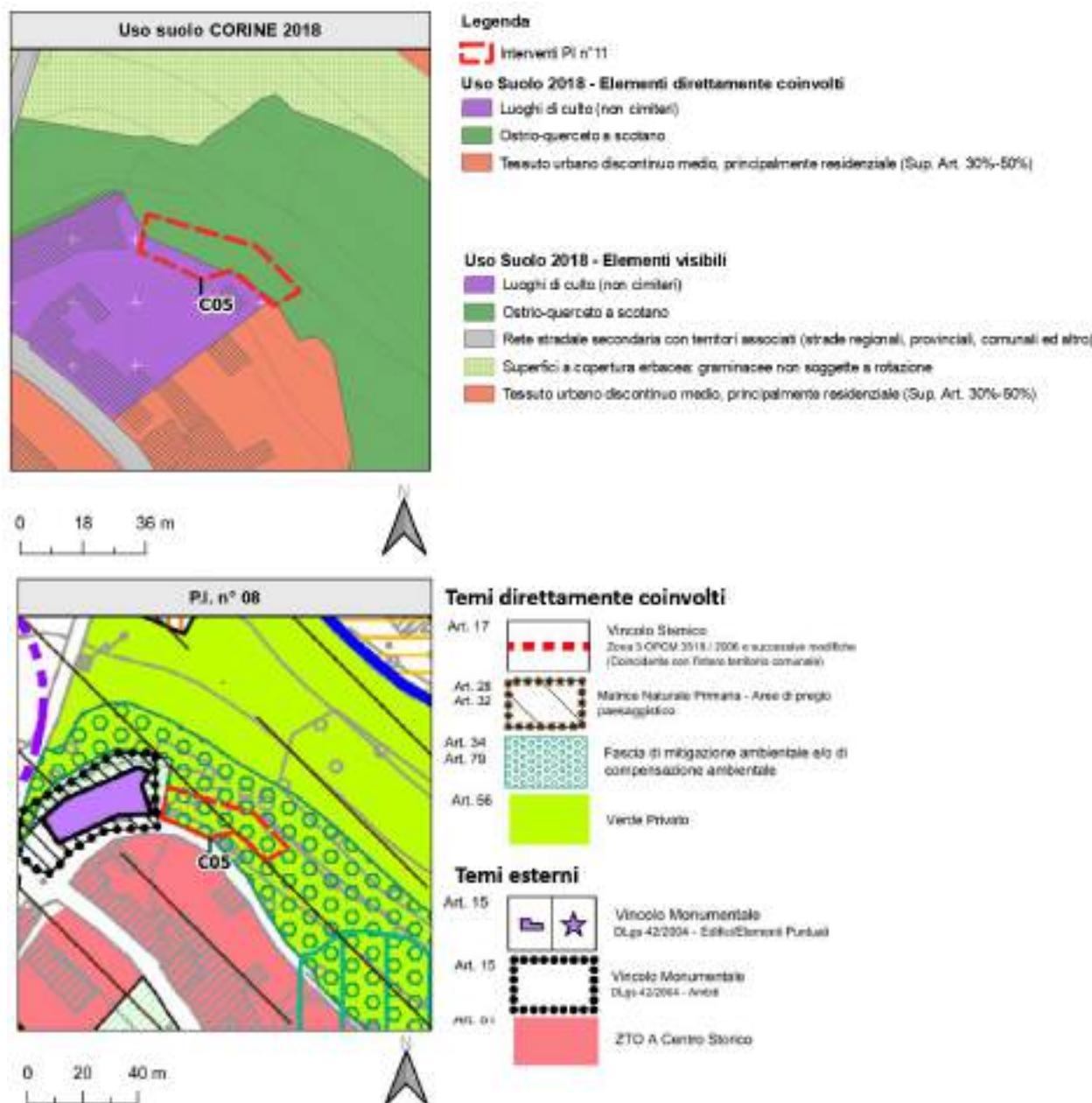
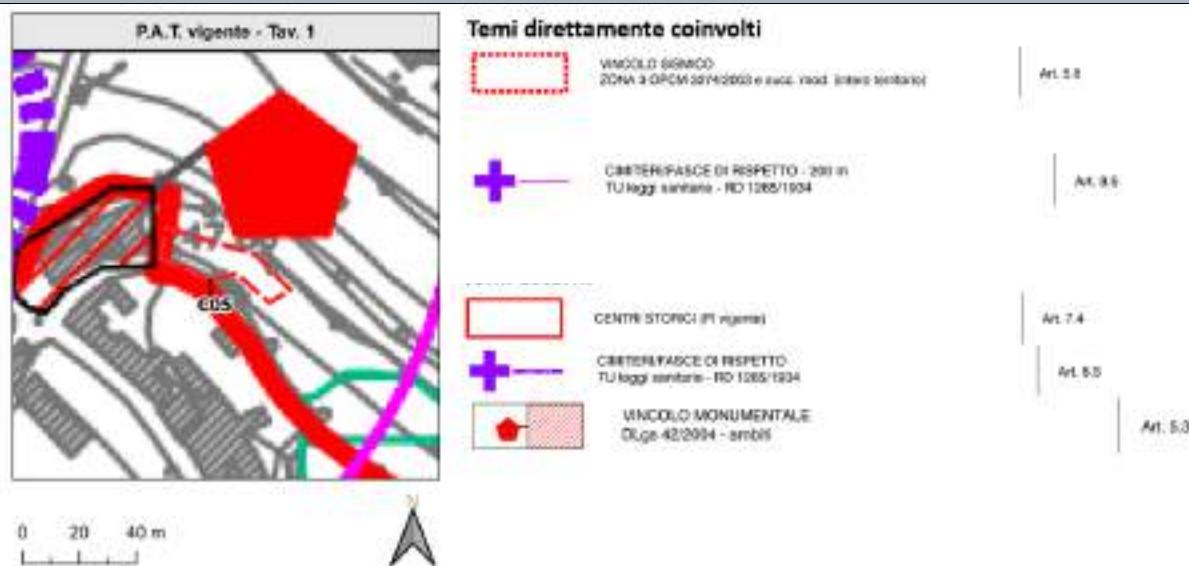
Art. 17	Vincolo Sismico Zona 3 DPCM 3512/2006 e successive modifiche (Coincidente con l'intero territorio comunale)
Art. 63	Zona F all'interno del Centro Storico
Art. ??	Vincolo Paesaggistico DPC n. 88/2002
Art. 28 Art. 32	Matrice Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico
Art. 26	Cimitero / Fascia di rispetto Fascia compresa tra i 50 e 1200 m rispetto ai versanti come art. 338, RD 1285/1954

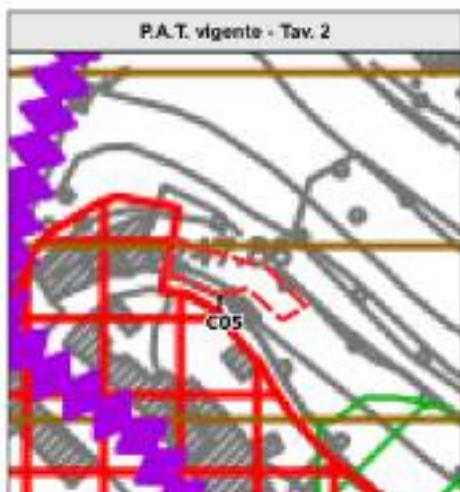
Temi esterni

Art. 34 Art. 79	Fascia di mitigazione ambientale e/o di compensazione ambientale
Art. 58	Verde Privato
Art. 51	ZTO A Centro Storico
Art. 15	Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 - Edifici/Elementi Pivotal
Art. 15	Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004 - Ambiti

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



**Piano di Assetto del Territorio (PAT)**

**Temi direttamente coinvolti**

- AREE DI PREGIO PAESAGGISTICO

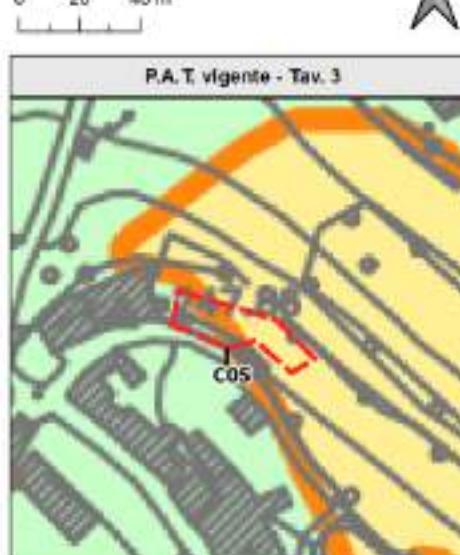
Art. 11.3

Temi esterni

- STRADA DEL BARDOUIN DOC
- CENTRI STORICI

Art. 12.4

Art. 24.1

**Temi direttamente coinvolti**

- AREA IDONEA
- C PENDENZA

Art. 15.1

Art. 15.2.1

Temi esterni**Temi direttamente coinvolti**

- AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)
- BARIERE INFRASTRUTTURALI
- FASCIA DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Art. 18

Art. 19

Art. 21

Temi esterni

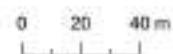
- EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE TESTIMONIALE
- AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA
- CENTRI STORICI
- LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 25

Art. 28

Art. 24.1

Art. 35



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Legenda

Interventi PI n°11

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'area si colloca in adiacenza alle *Aree di Urbanizzazione Consolidata - Art. 28 delle NTA* e al *centro storico – art. 24.1 NTA*.

L'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica idonea a condizione - Art. 15.2 NTA* pertanto dovrà essere redatta un'adeguata relazione geologica e geotecnica finalizzata a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Trattandosi di un'idoneità a condizione di tipo C - *pendenza* (*Zone ad acclività tra il 20 e il 33% - Art. 15.2.1*), la relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto, verificare le condizioni geologiche dei depositi sciolti (depositi morenici) ed effettuare indagini geognostiche e verifiche geomeccaniche.

L'ambito ricade all'interno di un'*Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) - Art. 18 delle NTA*. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Ricadendo all'interno di un'*Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA*, le opere dovranno essere progettate in modo tale da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

L'area ricade all'interno della *fascia di mitigazione ambientale – Art. 21 NTA* individuata dalla Tavola 4 del PAT. Tali aree sono inedificabili e devono garantire un effetto di filtro e zona di ammortizzazione ambientale tra aree oggetto di trasformazioni. Per questi motivi, la realizzazione del parcheggio dovrà essere accompagnata da idonee misure di mitigazione ambientale tramite messa a dimora di idonee alberature.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area in oggetto, che si trova a ridosso del *centro storico* di Costermano dietro la Chiesa di S. Antonio Abate, è caratterizzata dalla presenza di un terreno ad elevata pendenza al bordo di una strada esistente, con alcuni esemplari di cipresso. L'area è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "*Ostroio-querceto a scotano*" e in minima parte "*Luoghi di culto (non cimiteri)*".

L'area è già connessa alle reti dei servizi esistenti (fognatura, acquedotto, gas).

Intervento**C05**

L'area ricade all'interno di un'Area di Connessione naturalistica (Buffer Zone) della Rete ecologica. Considerando la collocazione all'interno del centro urbano di Costermano, tra la SP 8 e la SP 9, l'area risulta influenzata da livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) più elevati rispetto ad altre aree periferiche del territorio. L'area è idonea a condizione dal punto di vista geologico. L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane centro storico e la destinazione d'uso rimane quella attuale di verde privato.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento non prevede nuovi volumi edili.

L'intervento dovrà adottare misure di attenzione ambientale previste dagli art. 44 e Art.49 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico* delle NTA del PAT al fine di mitigare i possibili effetti legati al microclima, al sistema dei trasporti, all'illuminazione diffusa, alle acque reflue oltre che individuare opere di mitigazione/compensazione ambientale sotto il profilo visivo, acustico e atmosferico.

Valgono inoltre le misure di attenzione ambientale e mitigazione previste dagli Art. 79 *Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione*, Art. 94 *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa* delle NTO del PI. In particolare, ai sensi dell'art. 79 delle NTO del PI per la nuova area a parcheggio si dovrà prevedere la messa a dimora di almeno 1 esemplare arboreo ogni 2 posti auto.

Ai sensi dell'art. 11.3 – *Aree di pregio paesaggistico* delle NTA del PAT le opere dovranno essere progettate in modo tale da non interferire negativamente con la percezione e la visibilità della vicina chiesa di Sant'Antonio Abate e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. In particolare, i movimenti terra e le alterazioni della morfologia del versante dovranno essere minimi e l'area a parcheggio dovrà essere adeguatamente schermata con quinte arboree collocate in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto, in modo da non risultare visibile dalla viabilità pubblica sottostante, in coerenza anche con quanto previsto dall'art. 29 - *Barriere infrastrutturali* del PI. Dovrà essere garantita la sistemazione delle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito.

Per la costruzione di nuove opere di sostegno e di contenimento si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI. In particolare dovranno essere utilizzate per i parcheggi pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.

Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedano scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento prevede la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico a ridosso del centro storico (circa 450 mq), viste le numerose misure di mitigazione e attenzione ambientale proposte si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli impatti ambientali individuati e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento C05 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

Descrizione dell'intervento

L'intervento C13 prevede lo spostamento di un breve tratto di percorso ciclopedinale di progetto già previsto dalla pianificazione vigente, in allineamento al confine di una proprietà privata che attualmente viene divisa a metà dallo stesso.

**Temi direttamente coinvolti**

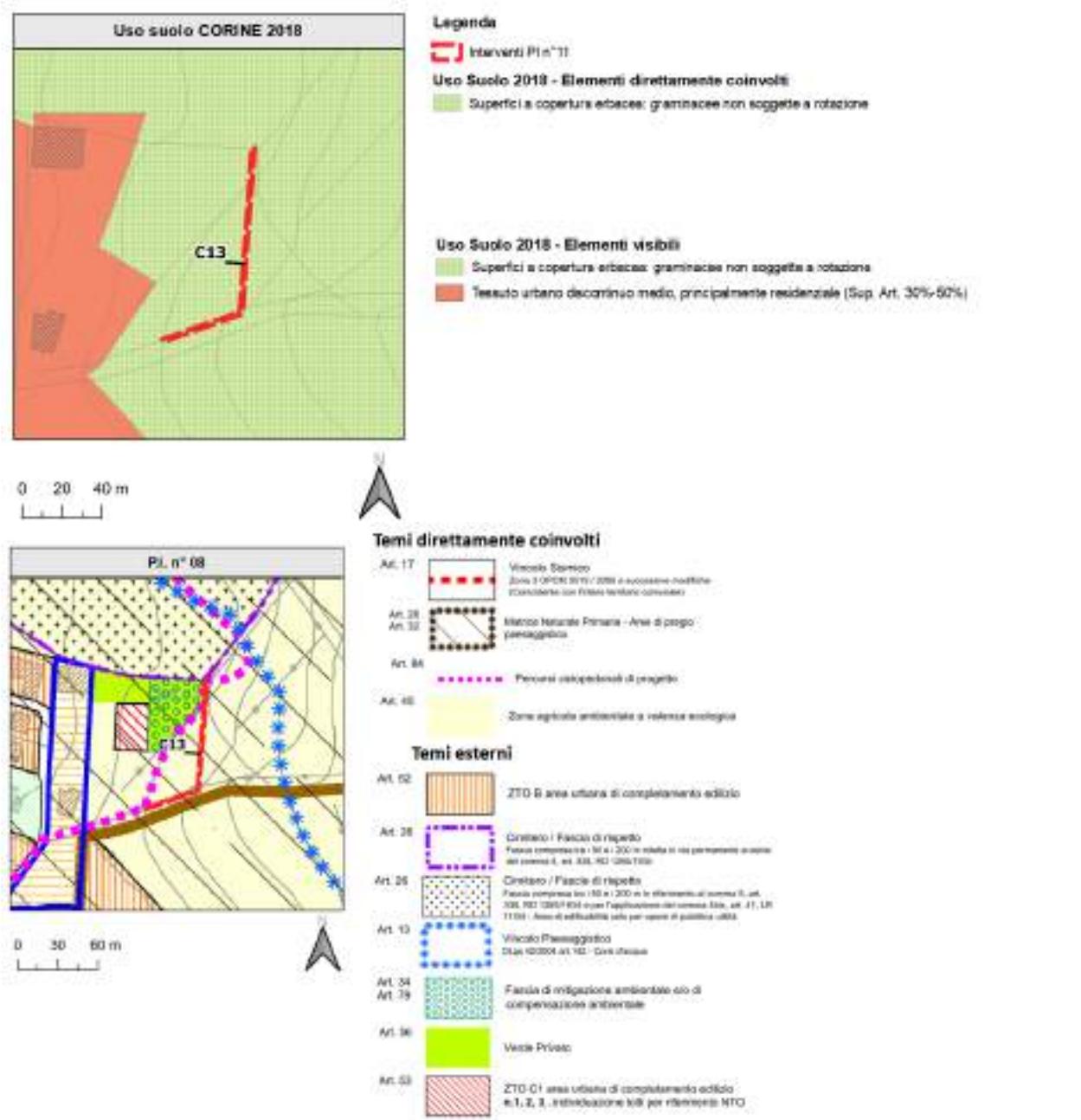
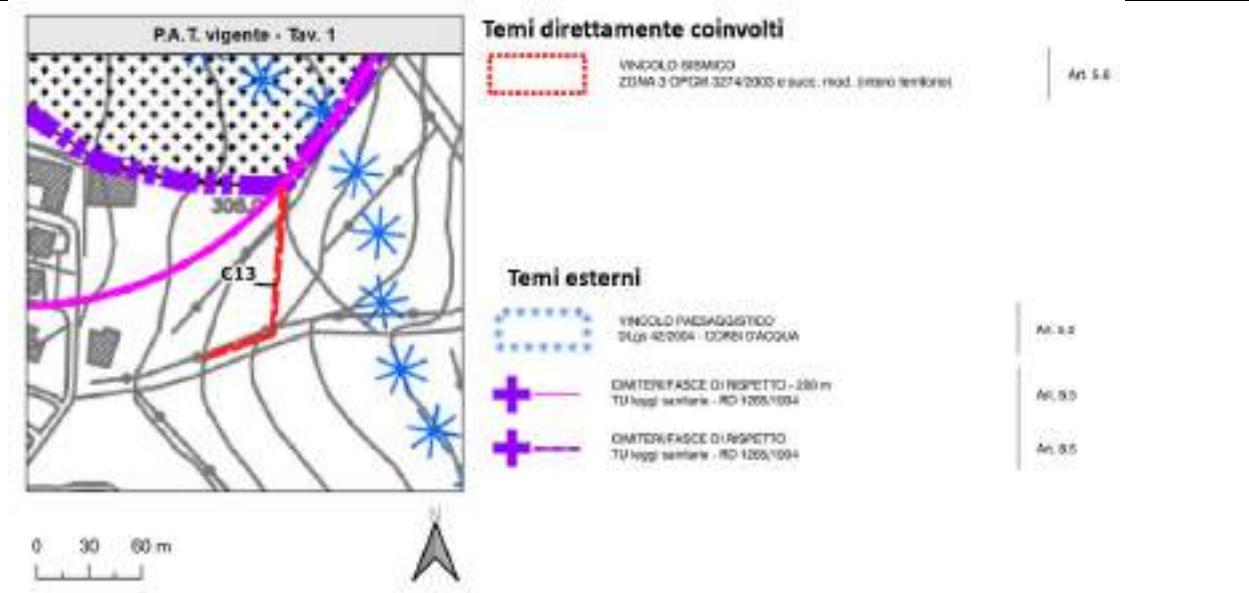
- Art. 17 Vincolo Sismico
Zona 3 OPMC 3518/2006 e successive modifiche
(Cinquantasei comuni territoriali esonerasi)
- Art. 28 Matrixa Naturalis Primaria - Area di pregio paesaggistico
- Art. 32 Art. 84 Percorsi ciclopedinale di progetto
- Art. 45 Zone agricola ambientale a valenza ecologica

Temi esterni

- Art. 52 ZTO B area urbana di completamento edilizio
- Art. 25 Cintura / Fascia di rispetto
Fascia compresa fra i 150 e i 200 m ridotta in via permanente ai sensi art. 236, RD 1268/1994 e per riqualificazione dei corrim. 446; art. 41, L.R. 11/04 - Area di edificabilità sotto per opere di pubblica utilità
- Art. 26 Cintura / Fascia di rispetto
Fascia compresa fra i 150 e i 200 m in riferimento al comma 5, art. 336, RD 1268/1994 e per riqualificazione dei corrim. 446; art. 41, L.R. 11/04 - Area di edificabilità sotto per opere di pubblica utilità
- Art. 13 Vincolo Paesaggistico
D.Lgs 42/0994 art.142 - Comi d'esecuz.
- Art. 34 Art. 79 Fascia di mitigazione ambientale e/o di compensazione ambientale
- Art. 56 Verde Privato
- Art. 83 ZTO C1 area urbana di completamento edilizio n.1, 2, 3... individuazione loti per riferimento NTO

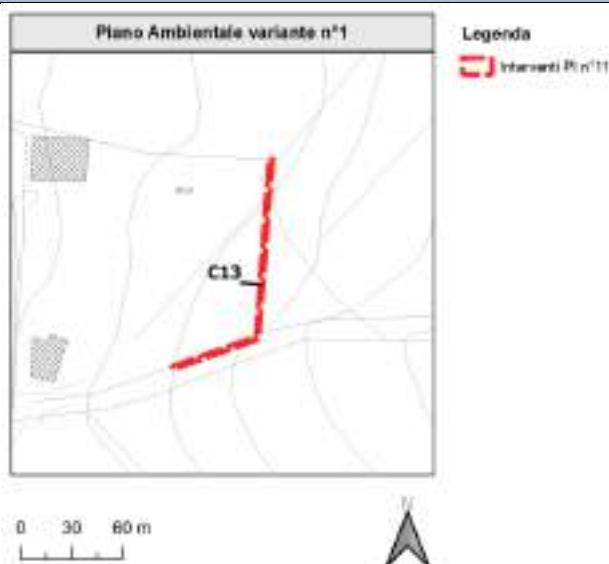
Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

0 20 40 m

**Piano di Assetto del Territorio (PAT)**



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'intervento prevede un modesto spostamento di un *percorso ciclopedinale di progetto* individuato dal PAT. La modifica del tracciato è ammessa dall'art. 42 delle NTA in quanto gli schemi direttori individuati dalla Tavola 4 del PAT hanno valenza puramente indicativa.

L'area ricade in area geologicamente *idonea* - Art. 15.1 NTA.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati dovranno essere opportunamente mitigati.

Il tracciato ricade all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone), pertanto, in coerenza con l'Art. 18 delle NTA, è prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete. Inoltre, l'intervento sarà realizzato in modo tale da non alterare la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

Piano Ambientale del Parco di interesse locale

L'area ricade esternamente al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area interessata dallo spostamento dello schema di tracciato ciclopedinale si colloca in area agricola e attraversa un terreno incolto, oggetto di recenti movimentazioni. A ridosso del nuovo percorso sono presenti, nel tratto iniziale e finale, dei filari alberati.

Il percorso è inserito secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto all'interno di "superficie a copertura erbacea: graminacee non soggette a rotazione".

Il percorso ricade in Area di connessione naturalistica della Rete ecologica. L'ambito si colloca al margine dell'abitato di Castion, in area agricola, e non è pertanto interessato dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbanizzate.

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento il percorso ciclopedinale di progetto si svilupperà leggermente più a nord-ovest, nel mezzo di una proprietà privata, sempre a ridosso di un filare alberato esistente.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI. In particolare, i nuovi tracciati ciclopedinali dovranno essere pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle

Intervento**C13**

superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).

Data la presenza di un filare alberato lungo il lato meridionale della proprietà, la realizzanda pista ciclopedinale dovrà garantire il mantenimento delle citate alberature, con eventuale leggero spostamento del tracciato verso nord all'interno della proprietà privata.

Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedano scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento prevede un modesto spostamento di un tratto di tracciato ciclopedinale della pianificazione vigente, al fine di ricollocarlo al margine di una proprietà privata, che l'intervento contribuisce alla promozione della mobilità slow e della fruizione sostenibile del territorio, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale previste e dell'obbligo di mantenimento delle alberature esistenti, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi sull'ambiente.

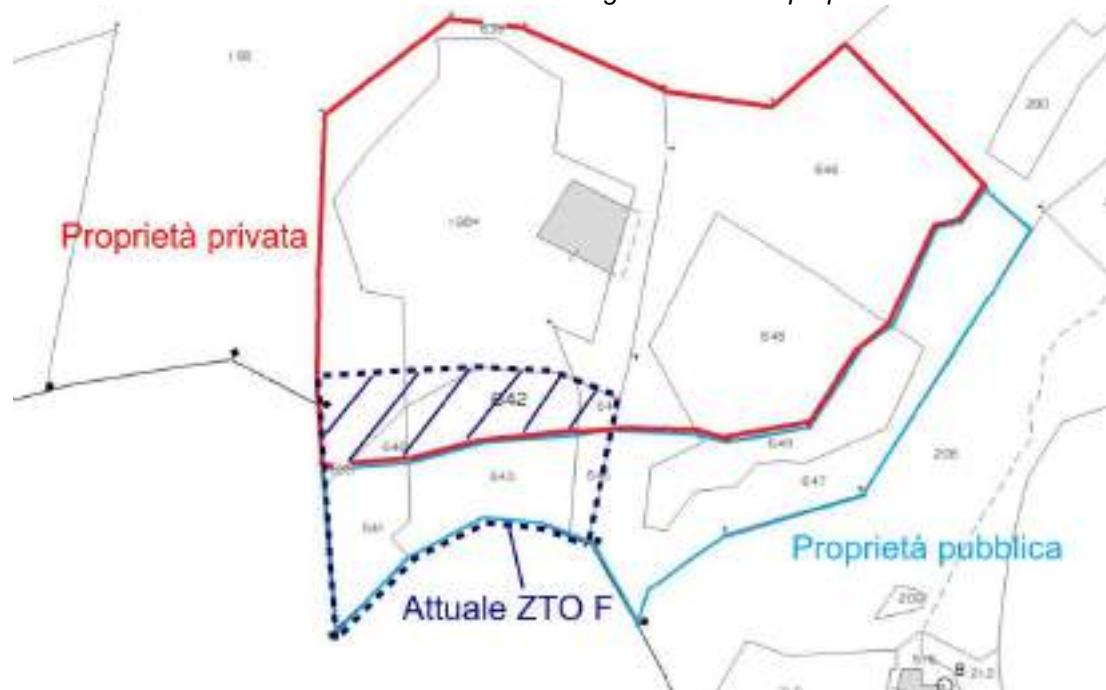
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area, delle numerose misure di attenzione ambientale previste e dell'assenza di impatti ambientali, **si valuta che l'intervento C13 sia sostenibile dal punto di vista ambientale**.

Descrizione dell'intervento

L'intervento C14 prevede la riperimetrazione della ZTO F3/72 del PI vigente, con una modesta riduzione della superficie nella porzione settentrionale al fine di riallineare il limite della ZTO al confine della proprietà comunale. L'area viene riclassificata come ZTO E ambientale.

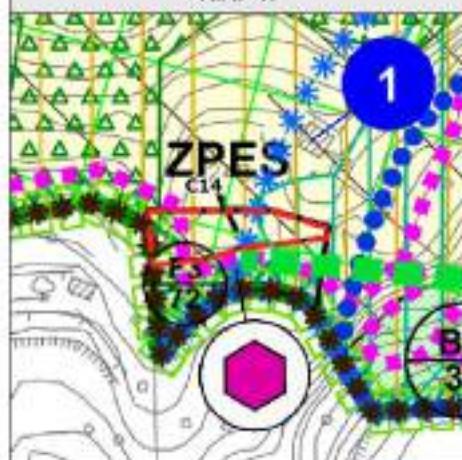
Individuazione ZTO F3 del PI vigente e limiti di proprietà



P1- π^0 11

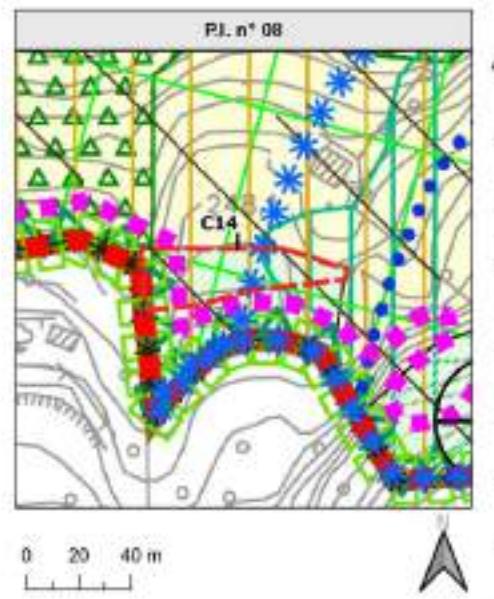
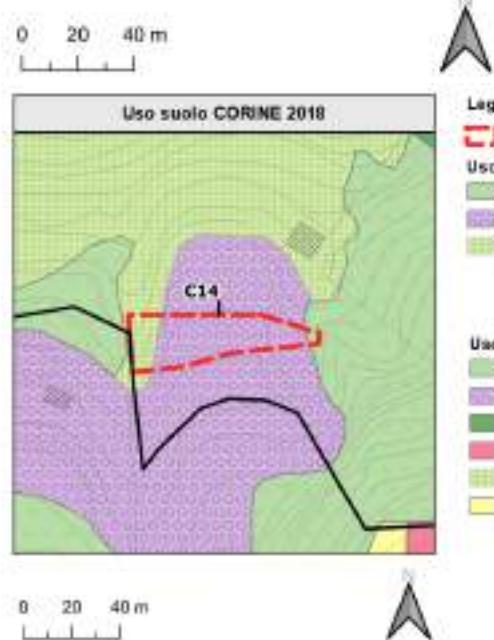
Temi direttamente coinvolti

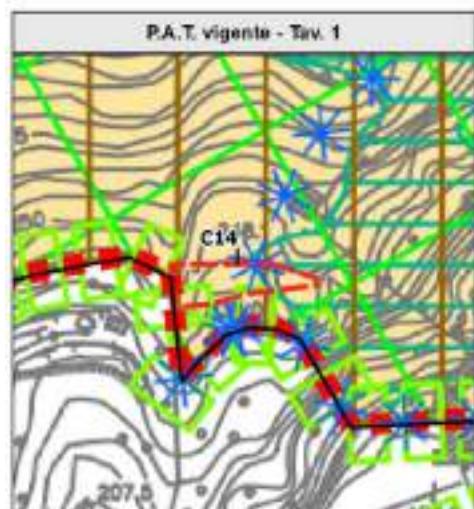
- | Zona agricola ambientale a valenza ecologica | |
|--|---|
| Art. 17 | Vincolo Biastico
Zona 3 CPCM 35/19 / 2009 e successive modifiche
(Corrispondente con l'intero territorio comunale) |
| Art. 16 | Vincolo Idrogeologico-Forestale
RDL 36/12/22 n. 32BT |
| Art. 20
Art. 32 | Matrice Naturale Primaria - Area di progetto paesaggistico |
| Art. 18 | SIC
Il Sito SIC "MONTE BALDO, VAL DEI MULINI, SENGE DI MAROGNA, ROCCA DI GARDÀ" |
| Art. 29 | Ambiti Naturalistici di Interesse Regionale
Art. 18 PTIC |
| Art. 12 | Vincolo Paesaggistico
D.Lgs 42/2004 art 126 - Area di interesse intercomunale pubblico |
| Art. 32 bis | Parco Ambientale |
| | Ambito del Parco Ambientale |
| |  ZPES - Zona di Promozione Economica e Sociale |
| |  Passaggio in quota |
| |  Segnalibera / Punto di risata: |
| Art. 14 | Vincolo Destinazione Forestale
L.R. 51/75 art. 15
Vincolo Paesaggistico
D.Lgs 42/2004 - Zone Boschive |
| Art. 13 | Vincolo Paesaggistico
D.Lgs 42/2004 art.142 - Coni da quota |
| Art. 24 | Percorsi didiscordanze di progetto |



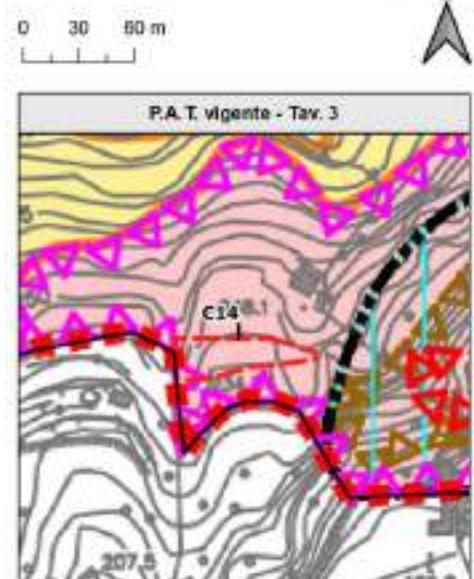
0 30 60 m

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



Intervento**C14****Piano di Assetto del Territorio (PAT)****Temi direttamente coinvolti**

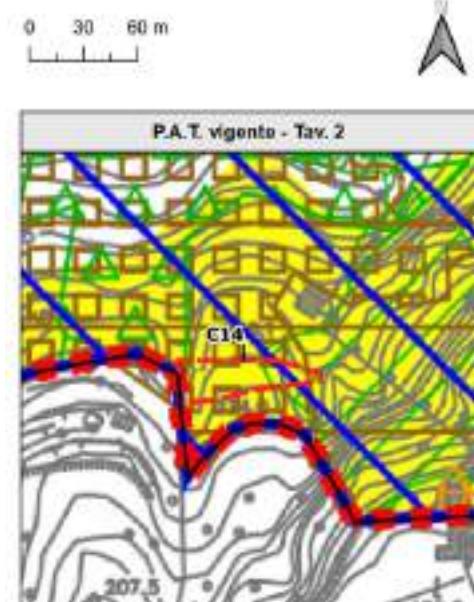
VINCOLO SISMICO ZONA 3 DPCM 3274/2003 e succ. mod. (intero territorio)	Art. 6.6
VINCOLO IDROLOGICO-FORESTALE ROL 28/12/23, n.3367	Art. 5.5
AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE (nr. 19 PTRO)	Art. 7.3
VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE art.15 LR 52/75	Art. 5.4
VINCOLO PAESAGGISTICO DLgs 42/2004 - ZONE BOSCARIE	Art. 5.4
VINCOLO PAESAGGISTICO DLgs 42/2004 - CORSI DI ACQUA	Art. 5.2
SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA H.2010007-MONTE BALDO, VAL DEL MOLIN, SERIE DI MARCIANA, FOCCA DI GARDÀ	Art. 6
VINCOLO PAESAGGISTICO DLgs 42/2004	Art. 5.1

Temi esterni**Temi direttamente coinvolti**

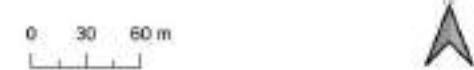
AREE NON IDONEE	Art. 16.3
AREA DI FRANA	Art. 16.1
AREA SOGGETTA AD EROSIONE	Art. 16.3

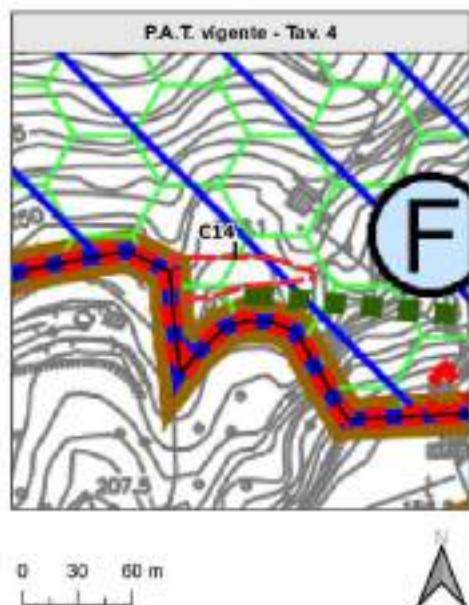
Temi esterni

CORSI DI ACQUA / ZONE DI TUTELA art. 41 LR 11/2004	Art. 6.1
---	----------

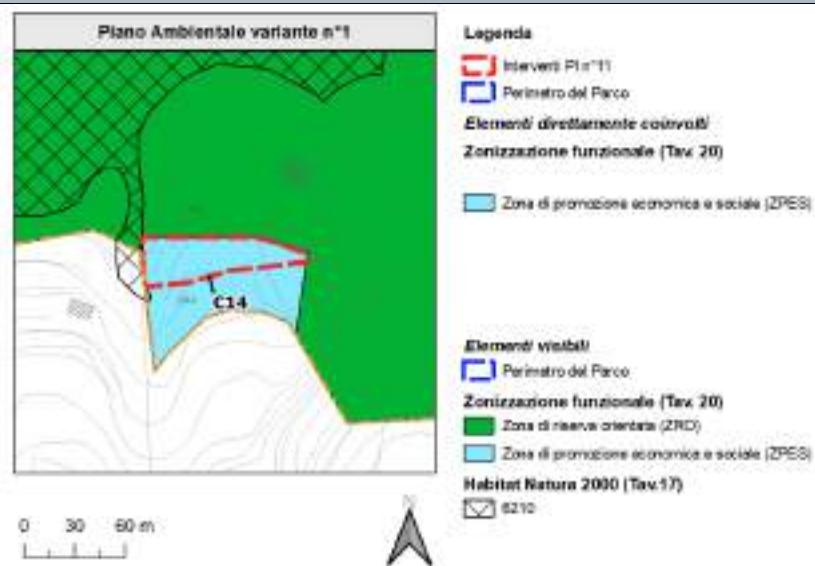
**Temi direttamente coinvolti**

AREE DI PREGIO PAESAGGISTICO	Art. 11.3
AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE	Art. 11 - Art. 32.2
AREE BOSCARIE	Art. 11.2
VAL DEI MOLINI	Art. 9
COLLINE MORENICHE GARDEBANE	Art. 11.2

Temi esterni



Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità. Si prevede infatti soltanto una modesta riduzione della superficie di una ZTO F3 vigente.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021. L'ambito ricade entro la *Zona di Promozione Economica e Sociale (ZPES)* – Art. 4.2.5 NT. Dato che l'intervento prevede il ripristino della destinazione agricola e la conseguente riduzione delle superfici oggetto di potenziale trasformazione, non risulta in contrasto con le finalità e le norme di tutela del Piano ambientale e della ZPES.

All'interno della rimanente porzione di ZTO F3/72 il Piano ambientale prevede la realizzazione di una biglietteria/punto di ristoro annessa al vicino Passaggio in Quota sopra la Valle dei Mulini.

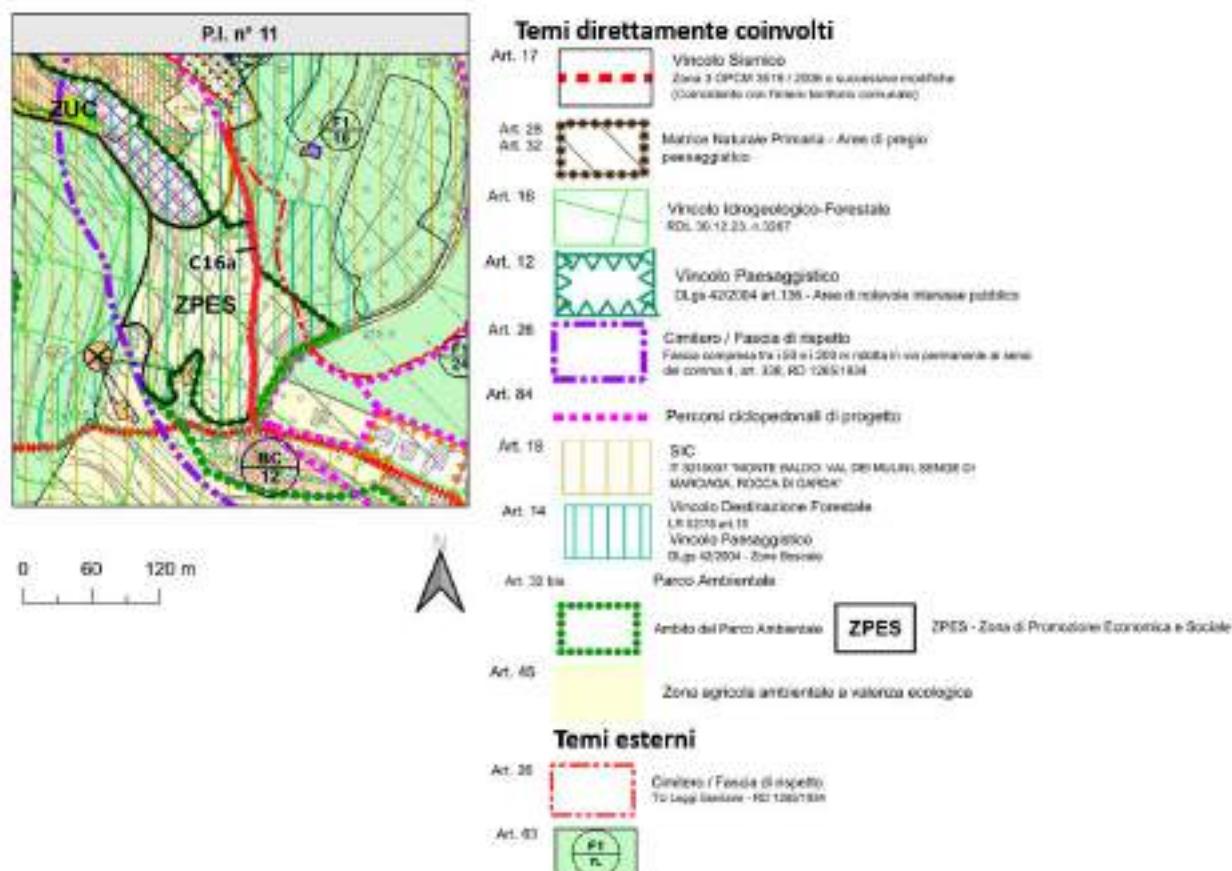
Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'ambito in oggetto di riduzione della Zona F3 si caratterizza per la presenza di un oliveto rado e vegetazione erbacea di scarsa rilevanza. Secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, l'area si inserisce in una matrice a “Oliveti”.

Intervento	C14
L'area ricade all'interno di un'Area Nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 IT3210007 e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane. L'area si colloca all'interno del Parco di interesse locale L'ambito ricade in area non idonea dal punto di vista geologico, soggetta a frana. L'area è da ritenersi <u>sensibile dal punto di vista ambientale.</u>	
Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento	
In assenza dell'intervento, l'area rimane destinata a Zona F3 per la realizzazione delle azioni previste dal Piano Ambientale, in parte su area pubblica e in parte su proprietà privata.	
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
L'intervento non prevede alcuna nuova trasformazione del territorio ma, al contrario, una riduzione delle superfici oggetto di potenziale trasformazione. Non si rendono pertanto necessarie misure di mitigazione ambientale. L'attuazione della rimanente porzione della ZTO F3/72 sarà invece soggetta alle misure di attenzione ambientale previste dalle norme del PAT, del PI e del Piano Ambientale vigenti.	
Analisi degli impatti ambientali	
Considerando che l'intervento non prevede alcuna nuova trasformazione del territorio ma soltanto lo stralcio di una porzione di zona F3 con ripristino della zonizzazione agricola, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.</u>	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
Nel complesso, tenuto conto dell'assenza di effetti, si valuta che l'intervento C14 sia sostenibile dal punto di vista ambientale.	

Descrizione dell'intervento

L'intervento C16a prevede l'individuazione di un nuovo percorso ciclopedinale in loc. Baesse, in corrispondenza di una strada sterrata che collega Via Guardie a nord con via loc. Baesse a sud. Tale tratto si pone in continuità a nord con il nuovo percorso ciclopedinale definito con l'intervento UT03a e a sud con un percorso ciclopedinale già individuato dal PI vigente.



Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



Intervento

C16a

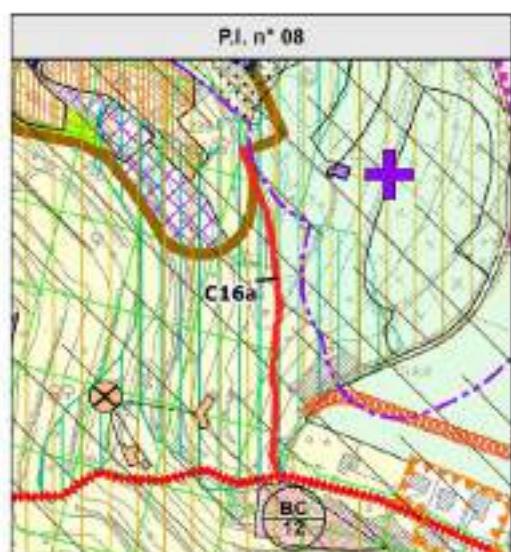


0 60 120 m



Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

- Cimiteri non vegetati
- Oliveti
- Ostrio-querceto a sciolto
- Strutture residenziali isolate
- Terreni arabili in zone irrigate
- Tessuto urbano discontinuo medio; principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-60%)



0 60 120 m



Temi direttamente coinvolti

- | | | |
|---------|--|--|
| Art. 17 | | Vincolo Sistemic
Zona 3 DPCM 30/12/2004 e successive modifiche
(Coincide con l'intero territorio comunale) |
| Art. 28 | | Matrice Natura 2000 - Aree di pregio
paesaggistico |
| Art. 32 | | |
| Art. 16 | | Vincolo Idrogeologico-Forestale
RD 30.12.23, n.3287 |
| Art. 12 | | Vincolo Paesaggistico
D.lgs 42/2004 art.120 - Aree di notevole interesse pubblico |
| Art. 18 | | SIC
IT 3210007 "MONTE BALDO VAL DI VULMI, SENSO DI MARCAGNA, ROCCA DI GARDÀ" |
| Art. 45 | | Zona agricola ambientale a valenza ecologica |

Temi esterni

- | | | |
|---------|--|---|
| Art. 26 | | Cimitero/Fascia di rispetto
TU Leggi Sanitarie - RD 1268/10/04 |
| Art. 63 | | Zona F - Servizi pubblici |

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

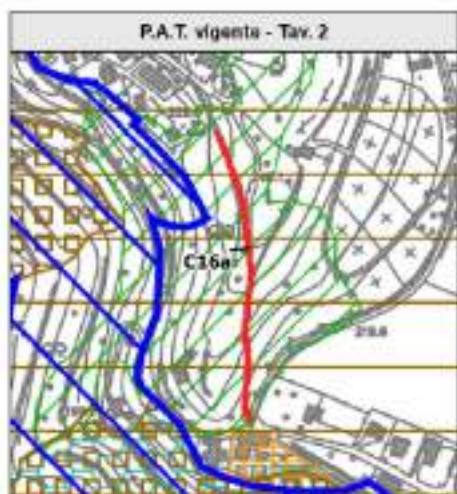


Temi direttamente coinvolti

- | | | |
|--|--|----------|
| | VINCOLO SISTEMICO
ZONA 3 DPCM 30/12/2004 e successive modifiche (intero territorio) | Art. 1.8 |
| | VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE
RD 30.12.23, n.3287 | Art. 5.5 |
| | VINCOLO PAESAGGISTICO
D.lgs 42/2004 | Art. 3.1 |
| | CRITERI/FASE DI RISPECTO - 200 m
TU leggi sanitarie - RD 1268/10/04 | Art. 3.3 |
| | VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE
art.15/LR 63/29
VINCOLO PAESAGGISTICO
D.lgs 42/2004 - ZONE BOSCARIE | Art. 5.4 |
| | SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA
IT 3210007 MONTE BALDO VAL DI VULMI, SENSO DI MARCAGNA, ROCCA DI GARDÀ | Art. 6 |

Temi esterni

- | | | |
|--|--|----------|
| | CRITERI/FASE DI RISPECTO
TU leggi sanitarie - RD 1268/10/04 | Art. 8.5 |
| | VINCOLO MONUMENTALE
D.lgs 42/2004 - elementi protetti | Art. 5.3 |

**Temi direttamente coinvolti**

	AREE DI FREDDO PAESAGGISTICO
	AREE BOSCATE

Art. 11.3

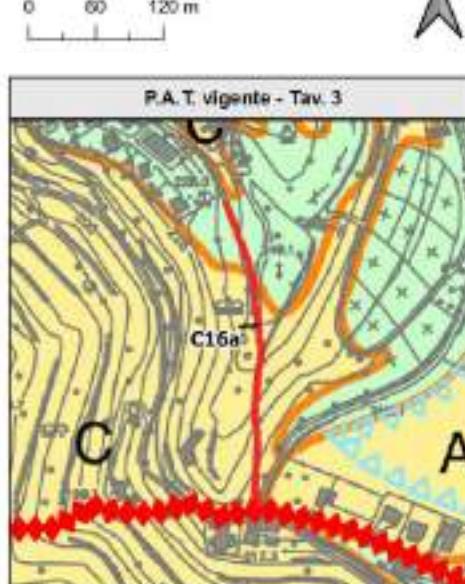
Art. 11.2

Temi esterni

	AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE
	NUCLEI STORICI: SISTEMA DELL'EDILIZIA CON VALORE STORICO-AMBIENTALE ESTERNA AL CENTRO STORICO

Art. 11 - Art. 32.2

Art. 24.2

**Temi direttamente coinvolti**

	AREA IDONEA
	PENDENZA

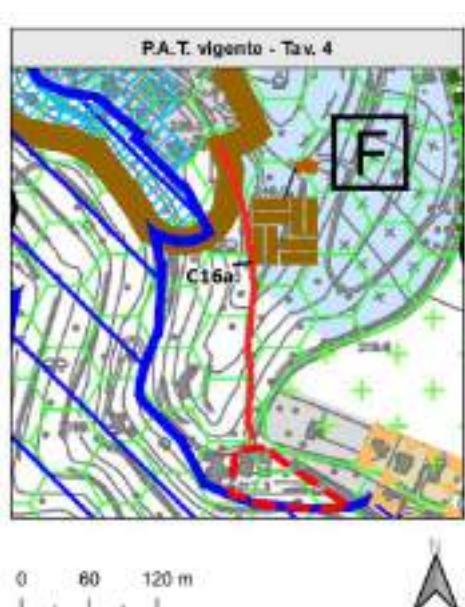
Art. 15.1

Art. 15.2.1

Temi esterni

	AREE DI TUTELA A RISCHIO ARCHEOLOGICO
--	---------------------------------------

Art. 17.2

**Temi direttamente coinvolti**

	AREA NUCLEO (CORE AREA)
--	-------------------------

Art. 16

Temi esterni

	AMBITO PARCO DI INTERESSE LOCALE
	SERVIZI DI INTERESSE SOVRAZIONALE
	AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA
	EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE TESTIMONIALE
	NUCLEI STORICI: SISTEMA DELL'EDILIZIA CON VALORE STORICO-AMBIENTALE ESTERNA AL CENTRO STORICO
	EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RESTAURO

Art. 11 - Art. 32.2

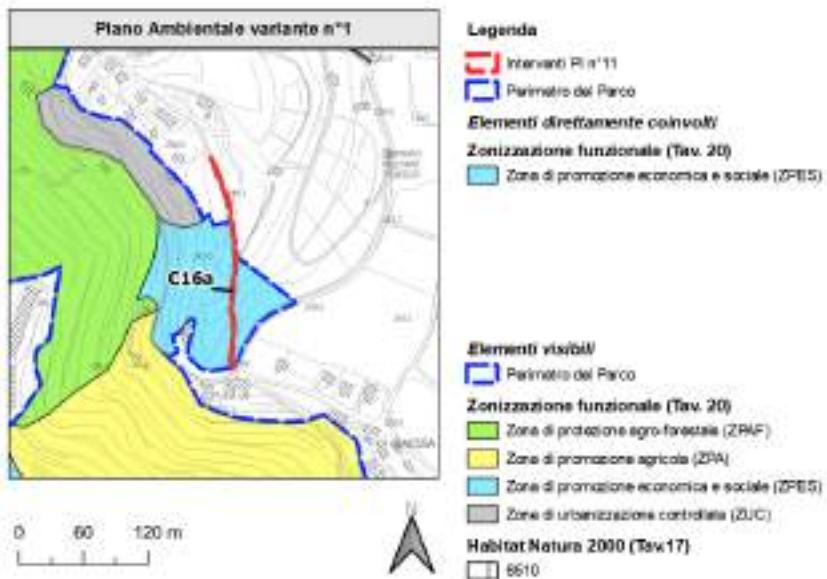
Art. 32

Art. 20

Art. 25

Art. 24.2

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'ambito ricade in gran parte in Area a compatibilità geologica *idonea a condizione* - Art. 15.2 NTA. Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico - Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere progettate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Inoltre, al fine di non alterare negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi generati saranno opportunamente schermati/mitigati.

Il tracciato ricade all'interno del perimetro del Sito Natura 2000 IT3210007 (Art. 6 delle NTA) e di un'Area Nucleo (Core area) (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano le trasformazioni del territorio all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- gli interventi rappresentino l'attuazione del PAT e/o riguardino infrastrutture di interesse pubblico, edifici collegati a finalità di fruizione del territorio e ospitalità ricettiva che adottino tecniche di ingegneria naturalistica.
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

L'area interessata dalla riqualificazione risulta soggetta a *Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 136 – Art. 5.1 NTA e Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004 - zone boscate - Art. 5.4 NTA*, pertanto gli interventi saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente. Il progetto dovrà prevedere idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali. Il progetto in area forestale o boscata, dovrà contemplare, le opere di compensazione ai sensi della LR 52/78. Le compensazioni dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eventualmente eliminate. Per la costruzione di

Intervento	C16a
<p>nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.</p> <p>L'area ricade esternamente all'<i>Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale</i> – Art. 32.2 delle NTA individuato dalle tavole del PAT. Tuttavia, recentemente con la Variante 1 al Piano ambientale il perimetro del Parco è stato ampliato in questa porzione di territorio, e pertanto il progetto di percorso ciclopeditonale dovrà conformarsi alle disposizioni del Piano Ambientale vigente (si veda di seguito).</p>	
Analisi di coerenza con il Piano Ambientale	
<p>L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano definito dalla recente Variante 1 al Piano Ambientale, approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021.</p> <p>L'ambito ricade entro la <i>Zona di Promozione Economica e Sociale (ZPES)</i> – Art. 4.2.5 NT del Piano Ambientale.</p> <p>Nelle ZPES sono consentite attività di sviluppo economico e sociale compatibili con le finalità istitutive del parco e finalizzate al miglioramento della vita socio-culturale delle collettività locali e al miglior godimento del parco da parte dei visitatori. L'intervento di inserimento di un nuovo tracciato ciclopeditonale è pertanto coerente con le finalità della ZPES e con gli usi e le attività consentite dall'art. 4.2.5 delle NT.</p> <p>L'intervento non prevede la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, ma soltanto la riqualificazione di una strada sterrata esistente con individuazione di un percorso ciclopeditonale, pertanto risulta compatibile con le indicazioni del Piano Ambientale. L'ambito non interessa direttamente superfici classificate come Habitat Natura 2000.</p>	
Stato dei luoghi, sensibilità ambientale	
<p>Allo stato attuale l'area in oggetto è caratterizzata nella porzione nord da un'area di cantiere e nella porzione sud da una strada sterrata forestale esistente.</p> <p>L'area è inserita, secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, all'interno di una matrice a "Ostrio-querceto a scotano".</p> <p>L'area ricade in all'interno di un'Area Nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 IT3210007 e non risulta influenzata da livelli significativi di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) né da traffico intenso. L'area è idonea e idonea a condizione dal punto di vista geologico.</p> <p>L'area è da ritenersi <u>sensibile</u> dal punto di vista ambientale.</p>	
Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento	
<p>In assenza dell'intervento, nell'area rimane la strada sterrata esistente, senza previsione di un percorso ciclopeditonale.</p>	
Misure di attenzione e di mitigazione ambientale	
<p>L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art. 14 - Tutela idraulica delle NTA del PAT e Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica delle NTO del PI. In particolare, in sede di realizzazione del tracciato ciclopeditonale le pavimentazioni dovranno essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).</p> <p>Ai sensi dell'Art. 18 – Rete ecologica e Art. 6 delle NTA del PAT, il progetto di pista ciclopeditonale dovrà essere corredata da uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.</p> <p>Secondo le prescrizioni dell'art. 5.5 e 4.3.10 delle NT del Piano Ambientale, il progetto di tracciato ciclopeditonale dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ridurre al minimo il consumo di nuovo suolo - prevedere l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e di materiali ecocompatibili; - prevedere adeguati sistemi di convogliamento e gestione delle acque meteoriche di dilavamento delle superfici stradali - eventuali impianti di illuminazione stradale dovranno essere conformi a quanto previsto dalla L.R. 17/2009 per il contenimento dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico e in grado di limitare al massimo la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna. <p>Ai sensi dell'art. 4.3.10 del Piano Ambientale vigente, il percorso ciclopeditonale dovrà avere la pavimentazione in terra battuta e/o realizzata con l'impiego di materiali "spezzati". Solo ed esclusivamente per particolari situazioni di erosione, fragilità idrogeologica e pendenza potranno essere impiegati</p>	

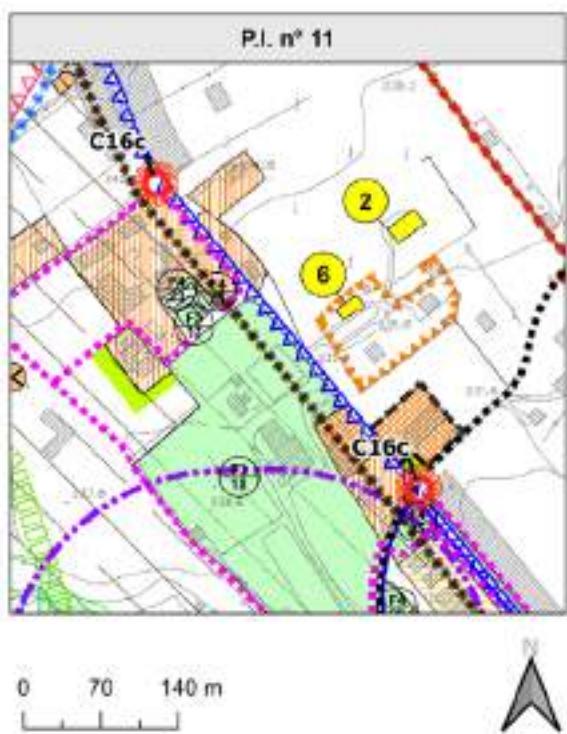
Intervento	C16a
pavimentazioni ecologiche drenanti anche pigmentate per un migliore inserimento nel contesto paesaggistico. L'area risulta assoggettata a <i>Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004-zone boscate, pertanto</i> , in coerenza con quanto riportato nell' Art. 5.4 NTA del PAT, il progetto dovrà evitare scavi o movimenti di terra rilevanti e limitare le pendenze longitudinali. Il progetto dovrà contemplare opere di compensazione finalizzate alla ricostituzione degli esemplari arborei eventualmente eliminati, in misura 1:2. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.	
Analisi degli impatti ambientali	
Considerando che l'intervento prevede un nuovo tratto di tracciato ciclopedinale che si riconnette ad altri percorsi ciclopedinali di progetto, senza previsione di nuove strade ma sfruttando il sedime di una strada sterrata esistente e quindi non determinando di fatto nuovo consumo di suolo o distruzione di habitat di tipo naturale, visto il contributo dell'intervento alla promozione della mobilità <i>slow</i> e della fruizione sostenibile del territorio, tenuto conto delle misure di attenzione ambientale previste, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi sull'ambiente</u>	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
Nel complesso, tenuto conto delle numerose misure di attenzione ambientale previste e della non significatività degli impatti ambientali individuati, si valuta che l'intervento C16a sia sostenibile dal punto di vista ambientale.	

Intervento

C16c

Descrizione dell'intervento

L'intervento C16c prevede l'inserimento di due nuove rotatorie di progetto sulla SP9, al fine di migliorare le criticità viabilistiche e la sicurezza degli incroci esistenti.



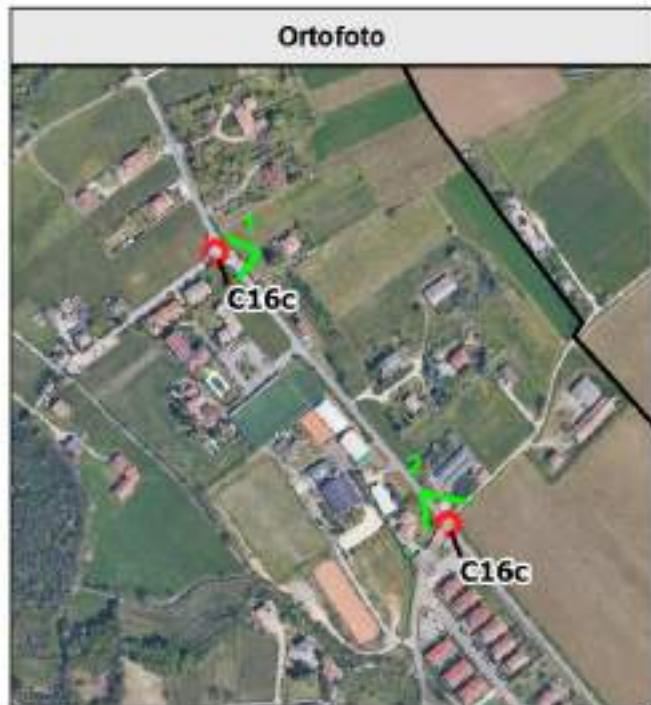
Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vincolo Stradico
Zona 3 OPCM 5619/L/2006 e successive modifiche
(Coincidente con l'intero territorio comunale)
- Art. 82 Schema direttore viabilità di progetto
- Art. 12 bis Vincolo Paesaggistico
DGC n. 63/2002

Temi esterni

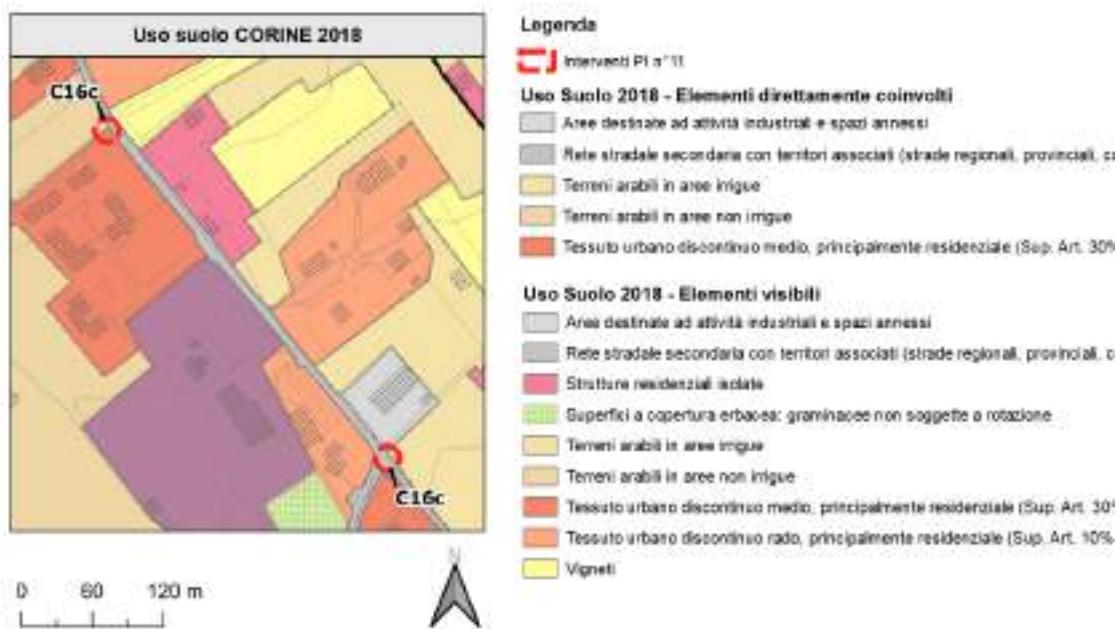
- Art. 84 Percorsi ciclopedinari di progetto
- Art. 84 Percorsi ciclopedinari
- Art. 28 Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio paesaggistico
- Art. 32 ZTO B area urbana di completamento edilizio
- Art. 52 Zona di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale C2RU
- Art. 54 Cintura I Fascia di rispetto:
Fascia compresa tra i 50 e i 100 m inviolabile in via permanente ai sensi del comma 4, art. 550 RD 1385/1934
- Art. 63 Cintura I Fascia di rispetto:
Fascia compresa tra i 50 e i 100 m inviolabile in via permanente ai sensi del comma 4, art. 550 RD 1385/1934

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



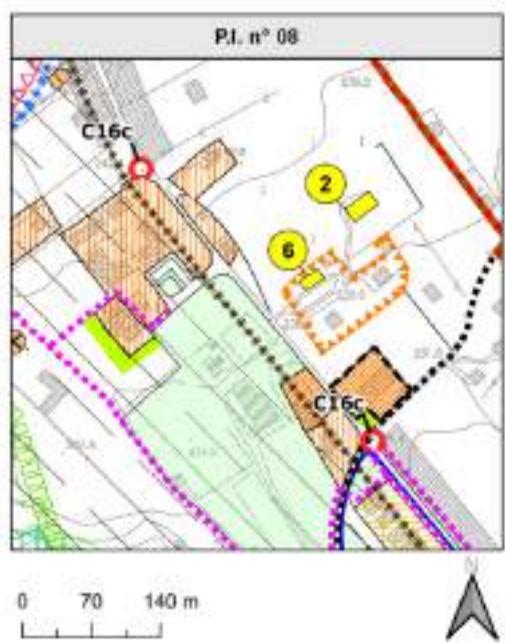
0 90 180 m



Cono visuale 1*Cono visuale 2*

Intervento

C16c



Temi direttamente coinvolti

Art. 17



Vincolo Stradico
Zona 3 OPCM 3519 / 2006 e successive modifiche
(Considerando con l'attuale territorio consumato)

Temi esterni

Art. 84



Percorsi ciclopedinari di progetto

Art. 84



Percorsi ciclopedinari

Art. 28



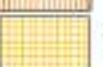
Matrice Naturale Primaria - Area di pregio paesaggistico

Art. 32



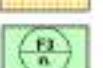
ZTO B area urbana di completamento edilizio

Art. 52



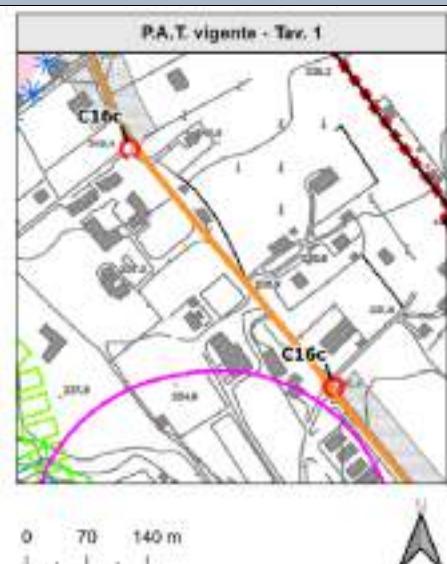
Zona di riqualificazione urbanistica e
riqualificazione ambientale C2RJ

Art. 64



Art. 64

Piano di Assetto del Territorio (PAT)



Temi direttamente coinvolti

VINCOLO STRADICO

ZONA 3 OPCM 3214/2006 e success. modif. (interv. territorio)

Art. 5.6

VIABILITÀ/FASCE DI RISPECTO

DLgs 285/1992

Art. 5.3

Temi esterni

CAMERE/FASCE DI RISPECTO - 200 m
TU legge sanitaria - RD 1265/1994

Art. 5.5



Temi direttamente coinvolti

STRADA DEL BARDOLONO DOC

Art. 12.4

Temi esterni

AREE DI PREGIO PAESAGGISTICO

Art. 11.3

Intervento

C16c



Temi direttamente coinvolti

AREA IDONEA

B SCOSCENDIMENTO

Art. 15.1

Art. 16.3.2

Temi esterni



Temi direttamente coinvolti

VIALITÀ DI CONNESSIONE TERRITORIALE

Art. 29

Temi esterni

F SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

Art. 31

AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Art. 28

AREA DI RIQUALIFICAZIONE E RIDICONVERSO

Art. 30

O AMBITI PRODUTTIVI DI INTERESSE COMUNALE NON CONNESSI

Art. 30

PRINCIPALI PERCORSI CICLOPEDONALI

Art. 42

PERCORSI CICLOPEDONALI DI PROGETTO

Art. 42

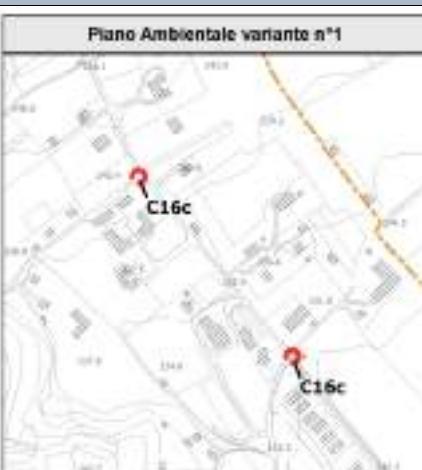
EDIFICAZIONE DIFFUSA

Art. 29

ARRE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (SUPER 20M)

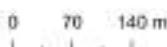
Art. 18

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Legenda

Interventi PI n°11



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'intervento interessa la *viabilità di connessione territoriale esistente* – Art. 39 NTA del PAT.

La rotonda a nord ricade in area geologicamente *idonea a condizione* - Art. 15.2 NTA mentre la rotonda a sud ricade in area *idonea* – Art. 15.1 NTA.

Nella progettazione delle rotatorie si dovrà tener conto della necessità di interconnettersi ai percorsi ciclopedinali esistenti e di progetto, per garantire la sicurezza stradale dei pedoni e dei ciclisti.

Le aree di intervento sono esterne alla rete ecologica comunale e agli ambiti di pregio paesaggistico.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale le due aree di intervento si caratterizzano per la presenza di incroci a raso tra la viabilità locale e la SP9.

Le aree sono esterne alla Rete ecologica e risultano influenzate da livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) considerevoli, in conseguenza dell'intenso flusso di traffico, soprattutto nel periodo estivo. L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento la viabilità permane nello stato attuale, senza previsione delle due rotatorie.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI. In particolare, in sede di riqualificazione le pavimentazioni dovranno essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).

Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedano scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.

Valgono inoltre le *Disposizioni generali per l'intero sistema della viabilità* di cui all'art. 40 delle NTA del PAT.

Analisi degli impatti ambientali

L'intervento prevede la riqualificazione di due incroci stradali esistenti sulla SP9, con realizzazione di due rotatorie, al fine di migliorare lo stato della viabilità e la sicurezza delle intersezioni, senza previsione di nuove strade e quindi senza determinare di fatto nuovo consumo di suolo o distruzione di habitat di tipo naturale.

Viste le misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area e della non significatività degli impatti ambientali individuati, **si valuta che l'intervento C16c sia sostenibile dal punto di vista ambientale**.

Intervento

C16d

Descrizione dell'intervento

L'intervento C16d prevede la riqualificazione di un tratto di Via XXIV Maggio e Via Vittorio Veneto, nei pressi dell'abitato di Castion, in aggiunta al progetto di rotatoria già previsto dal PI vigente.



Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vincolo Sismico
Zona 3 DPCM 38/93 / 2006 e successive modifiche
(Concordante con l'intero territorio comunale)
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
DGR n. 1252/2012 - BUR n. 91/2016 - Q.U. n. 246/2018
- Art. 28 Matrice Naturale Primaria - Arene di pregio paesaggistico
- Art. 32 Art. 84 Percorsi ciclopedinale di progetto
- Art. 82 Schema direttore viabilità di progetto
- Art. 82 Art. 83 Viabilità da riqualificare
- Art. 14 Vincolo Destinazione Forestale
L.R. 62/76 art.15
Vincolo Paesaggistico
D.Lgs. 42/2004 - Zone Boschive
- Art. 24 Fascia di rispetto stradale - Viabilità principale
D.Lgs. 289/1992 e DPR 4/6/1992

Temi esterni

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



Cono visuale 1



Cono visuale 2



Legenda

Interventi PI n°11

Uso Suolo 2018 - Elementi direttamente coinvolti

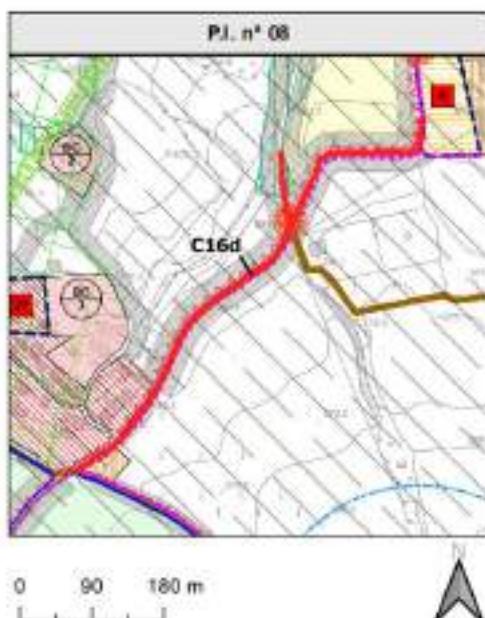
- Formazione antropogena di conifere
- Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)
- Superficie a copertura erbacea: graminacee non soggetto a rotazione
- Terreni arabili in area non irrigue

Uso Suolo 2018 - Elementi visibili

- Campi da golf
- Formazione antropogena di conifere
- Oliveti
- Ottico-querceto tipico
- Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)
- Strutture residenziali isolate
- Suoli rimaneggiati e artifici
- Superficie a copertura erbacea: graminacee non soggetto a rotazione
- Terreni arabili in area non irrigue
- Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)
- Vigne

0 90 180 m



**Temi direttamente coinvolti**

- Art. 17 Vincolo Sismico
Zona 3 CPDM 35/10 / 2006 e successive modifiche
(Coincidente con l'intero territorio comunale)
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
DGR n. 125/2011 - DGR n. 91/2016 - G.U. n. 246/2011
- Art. 28
Art. 32 Matricole Naturali Primarie - Aree di preso
paesaggistico
- Art. 54 Percorsi ciclopedinari di progetto
- Art. 82 Schema direzione viabilità di progetto
- Art. 14 Vincolo Destinazione Forestale:
zona bosco
Vincolo Paesaggistico
D.G.R. 42/2004 - Zone Boscate
- Art. 24 Fascia di rispetto stradale - Vittoria principale
D.G.R. 200/1990 e D.P.R. 130/1990

Temi esterni**Piano di Assetto del Territorio (PAT)****Temi direttamente coinvolti**

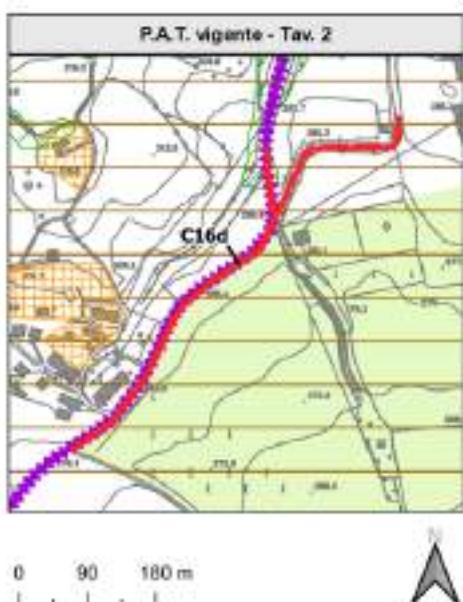
- VINCOLO SISMICO
ZONA 3 CPDM 32/14/2003 e succ. mod. (intero territorio)
- PROPOSTA DI ISTITUZIONE VINCOLO PAESAGGISTICO
art. 136 D.Lgs 42/2004
PROVINCIA DI VERONA n. 482/23 del 09/08/2004
- VINCOLO DESTINAZIONE FORESTALE
art.16 L.R. 52/78
VINCOLO PAESAGGISTICO
D.Lgs 42/2004 - ZONE BOSCARIE

Art. 3.8
Art. 5.1
Art. 5.4

Temi esterni

- VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE
RDL 30-12-29, n. 3867

Art. 6.5

**Temi direttamente coinvolti**

- SITI DION DEL BARDOLINO DOC
- AREE DI PRESO PAESAGGISTICO
- AREE BOSCARIE

Art. 12.4
Art. 11.8
Art. 11.2

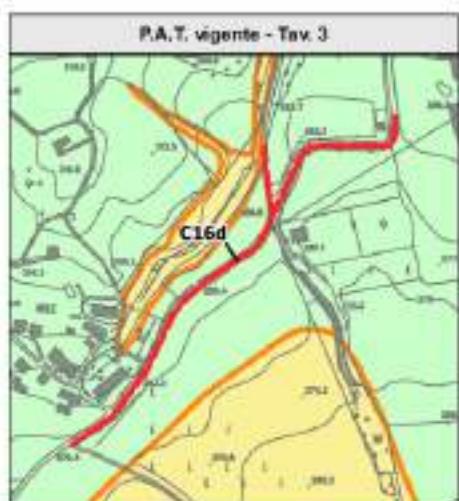
Temi esterni

- BARDOLINO DOC

Art. 13

Intervento

C16d



0 90 180 m



Temi esterni

B SCOSCENDIMENTO

Art. 15.2.2



0 90 180 m

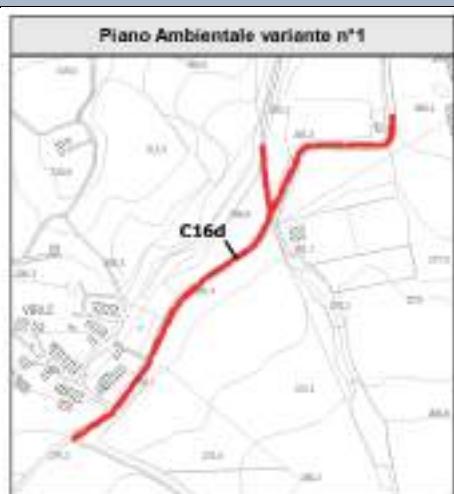


Temi esterni

AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA
PERCORSI CICLOPEDONALI DI PROGETTO

Art. 20
Art. 42

Piano Ambientale del Parco di interesse locale



0 90 180 m



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'intervento interessa la *viabilità di connessione urbana locale* – Art. 40 NTA del PAT. La porzione più a nord della viabilità interessa un tratto stradale per il quale anche il PAT prevede la riqualificazione (Art. 41 NTA).

L'intervento ricade in area geologicamente *idonea* - Art. 15.1 NTA.

Nella progettazione degli interventi di riqualificazione stradale si dovrà tener conto della necessità di realizzare idonei percorsi ciclopedinali, in coerenza con quanto previsto dalla Tavola 4 del PAT e al fine di garantire la sicurezza stradale dei perdoni e dei ciclisti.

Ricadendo all'interno di un'Area di pregio paesaggistico- Art 11.3 NTA, le opere previste dovranno essere realizzate secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio.

L'ambito ricade all'interno di un'Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) - Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

L'area ricade in *vincolo paesaggistico* pertanto gli interventi di riqualificazione stradale saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'area è interessata dal sedime esistente di Via XXIV Maggio e Via V. Veneto, strade asfaltate che da Marciaga raggiungono la frazione di Castion.

L'area ricade all'interno di un'Area di connessione naturalistica della Rete ecologica e risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (traffico, rumore, qualità dell'aria) tipici della viabilità urbana di collegamento. L'area è da ritenersi non sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento la viabilità permane nello stato attuale, senza previsione di interventi di riqualificazione e con necessità di consolidamenti e sistemazioni per garantire la sicurezza stradale.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dall' Art.14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI. In particolare, in sede di riqualificazione le pavimentazioni dovranno essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno (fondi drenanti, elementi grigliati, etc.). Si dovranno prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).

Ai sensi dell'art. 17.2 delle NTA del PAT per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche che prevedano scavi, in qualsiasi parte del territorio comunale, in sede di cantierizzazione è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.

Valgono inoltre le *Disposizioni generali per l'intero sistema della viabilità* di cui all'art. 40 delle NTA del PAT e le indicazioni previste dagli art. 82 e 83 delle NTO del PI. In particolare, i criteri, da adottare per la realizzazione di questi interventi, devono perseguire:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive;
- la sistemazione delle aree residuali, che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di zona, mediante recupero ambientale;
- la realizzazione di adeguati varchi al fine di rendere le infrastrutture viarie adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

Analisi degli impatti ambientali

L'intervento prevede la riqualificazione due tratti stradali esistenti, con realizzazione di interventi volti a migliorare lo stato della viabilità e la sicurezza delle intersezioni e delle banchine laterali, senza previsione di nuove strade e quindi senza determinare di fatto nuovo consumo di suolo o distruzione di habitat di tipo naturale.

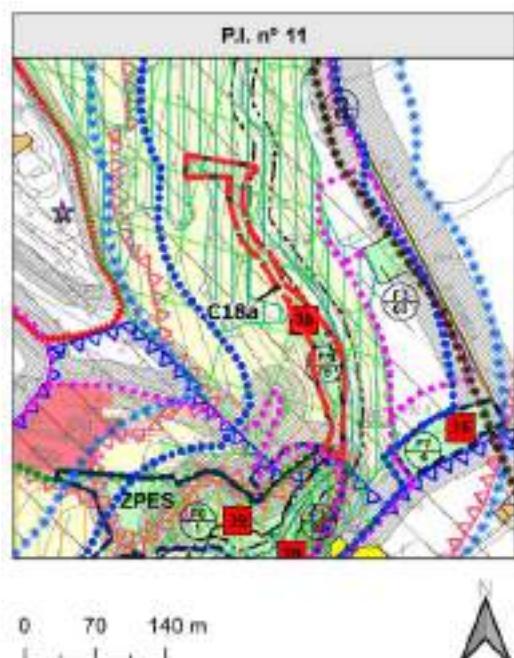
Intervento	C16d
Viste le misure di attenzione ambientale prescritte, si valuta che questo intervento <u>non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.</u>	
Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale	
Nel complesso, tenuto conto dello stato attuale dell'area e della non significatività degli impatti ambientali individuati, si valuta che l'intervento C16d sia sostenibile dal punto di vista ambientale.	

Intervento

C18a

Descrizione dell'intervento

L'intervento C18a (parte dell'Accordo p/p n. 39) prevede una modifica della zonizzazione da zona agricola a Zona F3/79, da destinarsi alla realizzazione di spazi aperti pubblici per la ricreazione e il tempo libero, sentieri natura e aree picnic lungo il corso del Tesina.



Temi direttamente coinvolti

- Art. 17 Vincolo Sismico
Zone 3 CPCM 25/19 / 2006 e successive modifiche
(Coincidente con l'intero territorio comunale)
- Art. 18 Vincolo Idrogeologico-Forestale
RDI 36/12/25 n.2067
- Art. 23
Art. 32 Matrice Naturale Primaria - Arene di pregio paesaggistico
- Art. 12 Vincolo Paesaggistico
DGR n. 1252/2018 - BUR n. 01/2018 - GU n. 246/2018
- Art. 14 Vincolo Destinazione Forestale
LR 53/78 art.16
Vincolo Paesaggistico
Dlgs 42/2004 - Zone Boschive
- Art. 63 F3 n
- Art. 22
Art. 35 Corsi d'acqua
Zone di tutela art.41 LR 15/2004
- Art. 13 Vincolo Paesaggistico
Dlgs 42/2004 art.142 - Corsi d'acqua
- Art. 22 Idrografia
Sentiero idraulico RD 368/1994 e RD 523/1994
- Art. 76 Area oggetto di Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004

Temi esterni

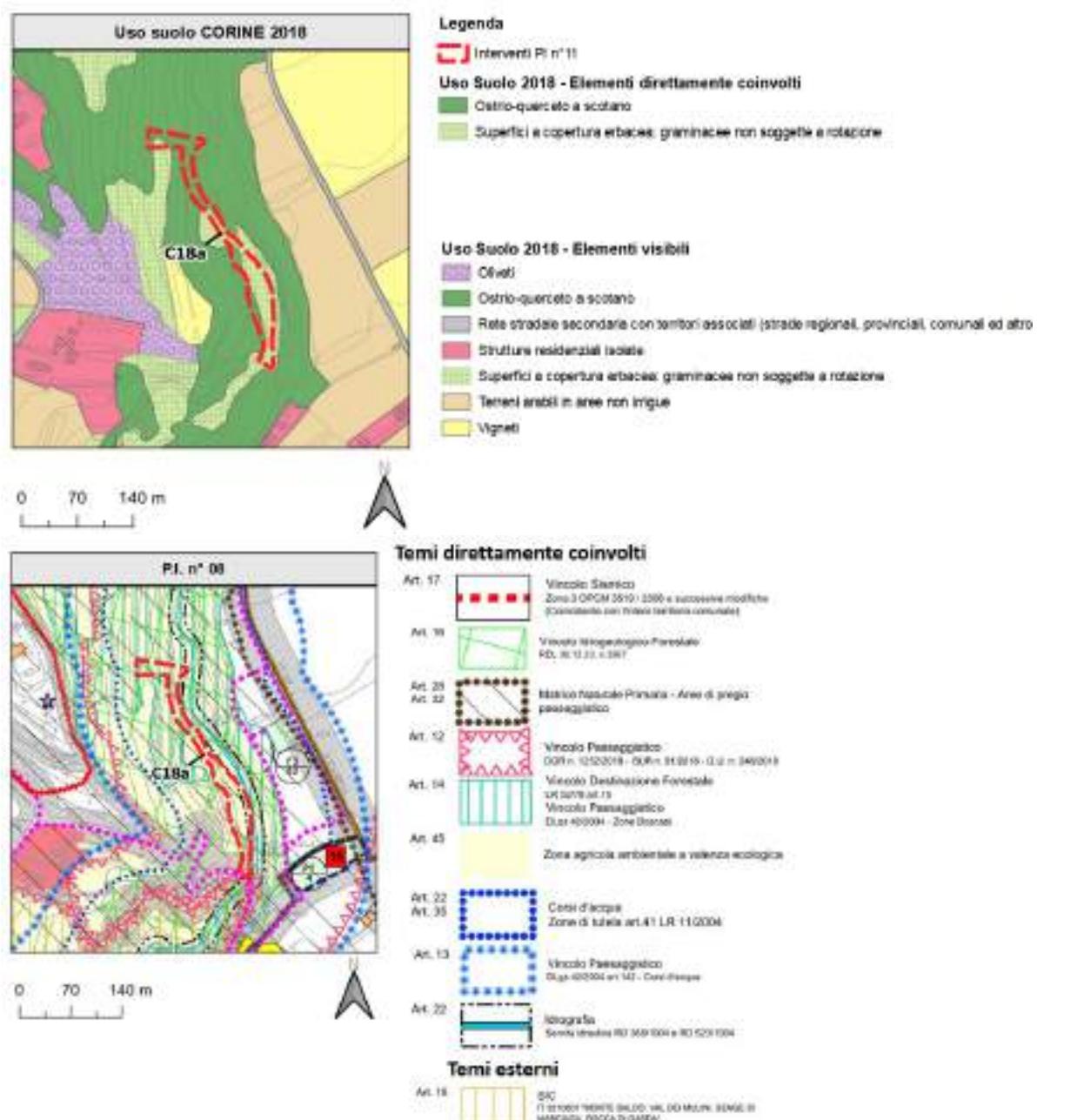
- Art. 18 SIC
IT 08190017 FRONTE BALDO; VAL DEI MULINI, SONGE DI MARCAGLIA, ROCCA DI GAREM
Parco Ambientale
- Art. 32 bis Ambito del Parco Ambientale

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8

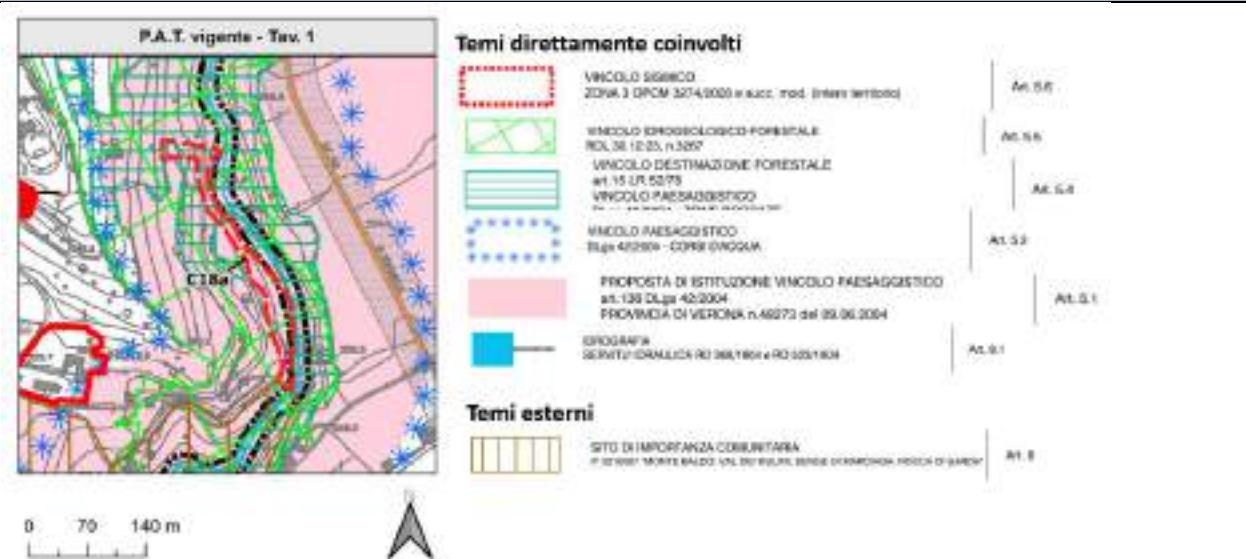


Intervento

C18a

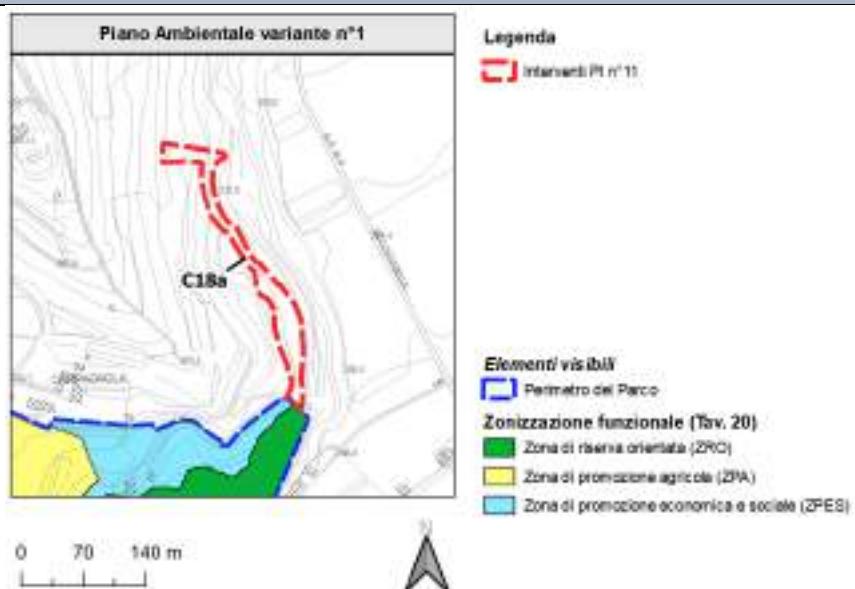


Piano di Assetto del Territorio (PAT)





Piano Ambientale del Parco di interesse locale



L'ambito di intervento è esterno al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'area è esterna agli *ambiti di urbanizzazione consolidata* del PAT.

L'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica non idonea*, - Art. 15.3 NTA e in particolare per la presenza di frane – art. 16.1 NTA e erosione – art. 16.3 NTA. L'area ricade inoltre entro le *zone di tutela dei corsi d'acqua* – Art. 8.1 NTA. L'intervento risulta compatibile in quanto non si prevede alcuna nuova edificazione ma soltanto la sistemazione delle aree ai fini della fruizione pubblica all'aperto. Ogni eventuale intervento di sistemazione dell'area non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità e di sicurezza generale e nei casi maggiormente critici dovrà prevedere la realizzazione di opere di contenimento dei fenomeni franosi. Ogni intervento dovrà individuare le metodologie e gli interventi per lo smaltimento e regimazione delle acque meteoriche.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale*- Art. 5.5 NTA, gli eventuali interventi di sistemazione all'interno della zona F saranno realizzati in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'ambito in oggetto si colloca all'interno di un *corridoio ecologico* - l'Art. 18 delle NTA. In queste aree gli interventi sono consentiti purché non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici. E' prevista la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

All'interno delle *invarianti di natura ambientale* – *Ambito fluviale del Tesina* – art. 12.1 NTA il PAT prevede l'incentivazione della fruizione turistica del territorio aperto, nel rispetto delle funzioni ecologiche delle aree. L'area risulta assoggettata a *Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004*, art. 142 corsi d'acqua – Art. 5.2 NTA e *Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004* - zone boscate - Art. 5.4 NTA, pertanto gli eventuali interventi di sistemazione delle aree saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente. Il progetto dovrà prevedere idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali. Il progetto relativo agli interventi da realizzare in area forestale o boscata, dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi ai sensi della LR 52/78. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eventualmente eliminate. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area è esterna al perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Intervento**C18a**

Allo stato attuale l'ambito in oggetto è caratterizzato dalla presenza di prati alternati a macchie boscate a ostrio-querceto, collocati lungo il corso del fiume Tesina. Secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, l'area si inserisce in una matrice a "Ostrio querceto a scotano" con radure di "Superfici a copertura erbacea: graminacee non soggetta a rotazione".

L'area ricade all'interno di un *corridoio ecologico* della Rete ecologica, al confine con il *Sito Natura 2000 IT3210007* e con il Parco di interesse locale e non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane. L'ambito ricade in area *non idonea* dal punto di vista geologico, soggetta a frana ed erosione.

L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane destinata a bosco e prati stabili, senza presenza di aree pubbliche attrezzate, percorsi e aree picnic.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'area ricade in zona geologicamente non idonea: l'edificazione nell'area è pertanto vietata.

L'ambito ricade all'interno di un *corridoio ecologico* della Rete ecologica, pertanto ai sensi degli art. 18 e art. 28 delle norme del PI le macchie boscate presenti nell'area dovranno essere preservate ed integrate. In caso di eliminazione delle stesse, dovranno essere previste idonee misure di compensazione con messa a dimora di filari alberati in misura 1:2 rispetto agli esemplari rimossi. Dovranno inoltre essere impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna. Per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale.

Ogni intervento di sistemazione dell'area dovrà rispettare quanto previsto dall' *Art. 14 - Tutela idraulica* delle NTA del PAT e *Art. 47 - Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

L'area risulta assoggettata a *Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004-zone boscate*, pertanto, in coerenza con quanto riportato nell' Art. 5.4 NTA del PAT, il progetto di sistemazione dovrà evitare scavi o movimenti di terra rilevanti e limitare le pendenze longitudinali. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Ai sensi dell'art. 10 - *Invarianti di natura idrogeologica* delle NTA del PAT è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale lungo il corso del Tesina, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di pulizia idraulica

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento non prevede la realizzazione di nuove edificazioni o infrastrutture di rilievo, ma soltanto la sistemazione dell'area ai fini della fruizione pubblica, viste le limitazioni all'edificazione e le numerose misure di mitigazione/compensazione in riferimento alla presenza del Vincolo Destinazione Forestale, del sito Natura 2000, di elementi della rete ecologica, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli effetti e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento C18a (parte dell'accordo p/p n.39) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**

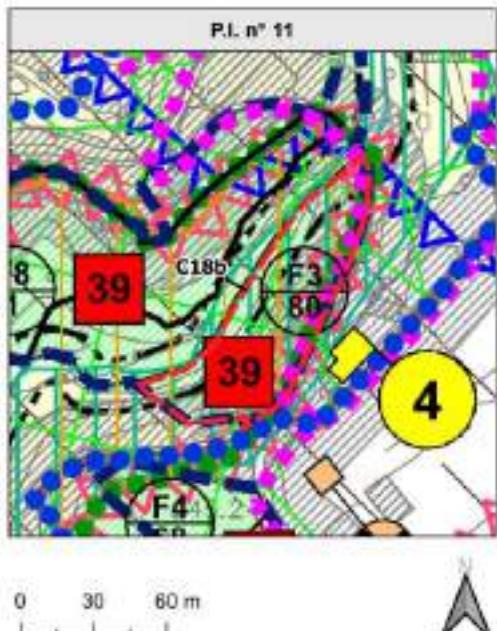
Intervento C18b

Intervento

C18b

Descrizione dell'intervento

L'intervento C18b (parte dell'Accordo p/p n. 39) prevede una modifica della zonizzazione da zona agricola a Zona F3/80, da destinarsi alla realizzazione di spazi aperti pubblici per la ricreazione e il tempo libero, sentieri natura e aree picnic lungo il corso del Tesina.



Temi direttamente coinvolti

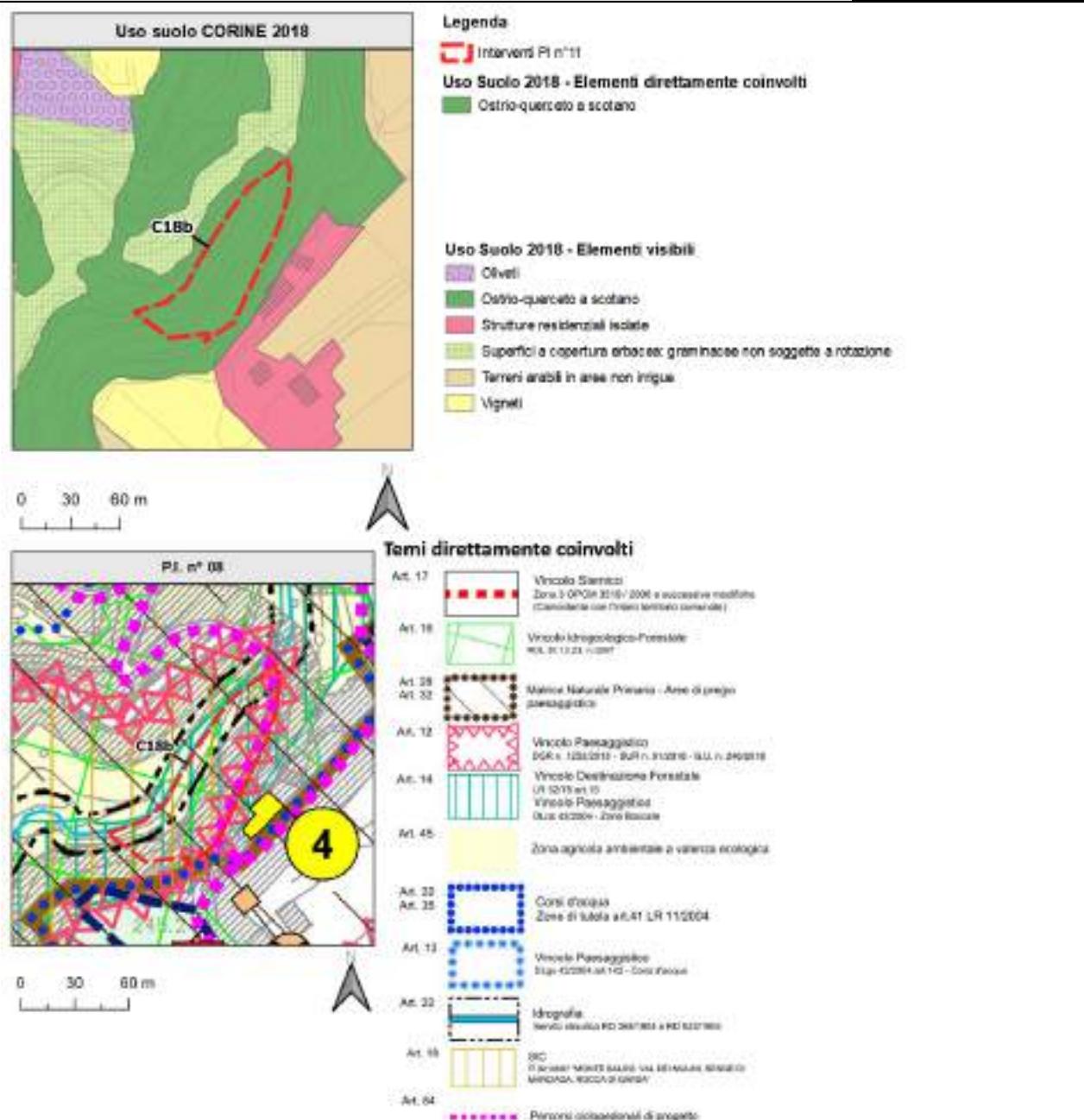
Art. 17	Vincolo Sismico Zona 3 CPCM 35/19/2006 e successive modifiche (Coincidente con l'area territorio comunale)
Art. 16	Vincolo Idrogeologico-Forestale RD 19.12.29. n.3267
Art. 28 Art. 32	Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio paesaggistico
Art. 12 bis	Vincolo Paesaggistico D.Lgs. c. 32/2008
Art. 14	Vincolo Destinazione Forestale UF 52/18 an.16 Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Zone Boschive
Art. 63	
Art. 22 Art. 36	Corpi d'acqua Zone di tutela art.41 LR 11/2004
Art. 13	Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 art.143 - Corpi d'acqua
Art. 22	Idrografia Servizi idraulici RD 368/1936 e RD 52/1936
Art. 18	SIC IT 021007: MONTE BALDO-VAL DEL MELLO, SEGRE DI MAREMMA, PECOLA DI GAVIO
Art. 32 bis	Parco Ambientale
Art. 75	Antro del Parco Ambientale
Art. 84	Aree coperte di Accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 LR n. 11/2004
	Percorsi ciclopedinali di progetto

Inquadramento: ortofoto, uso del suolo, PI n°8



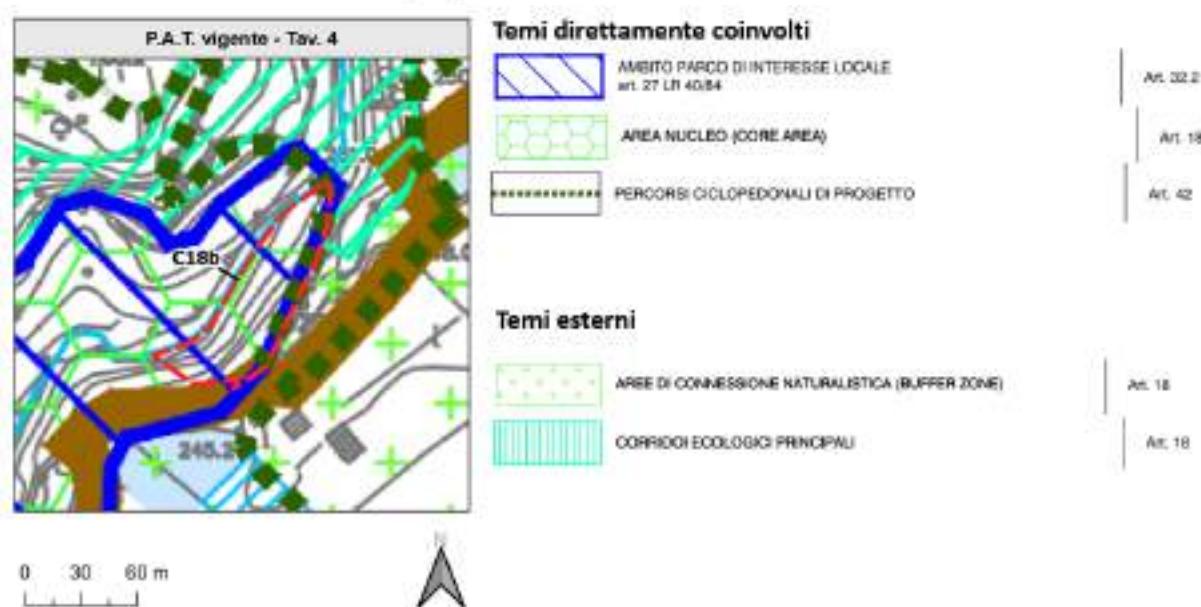
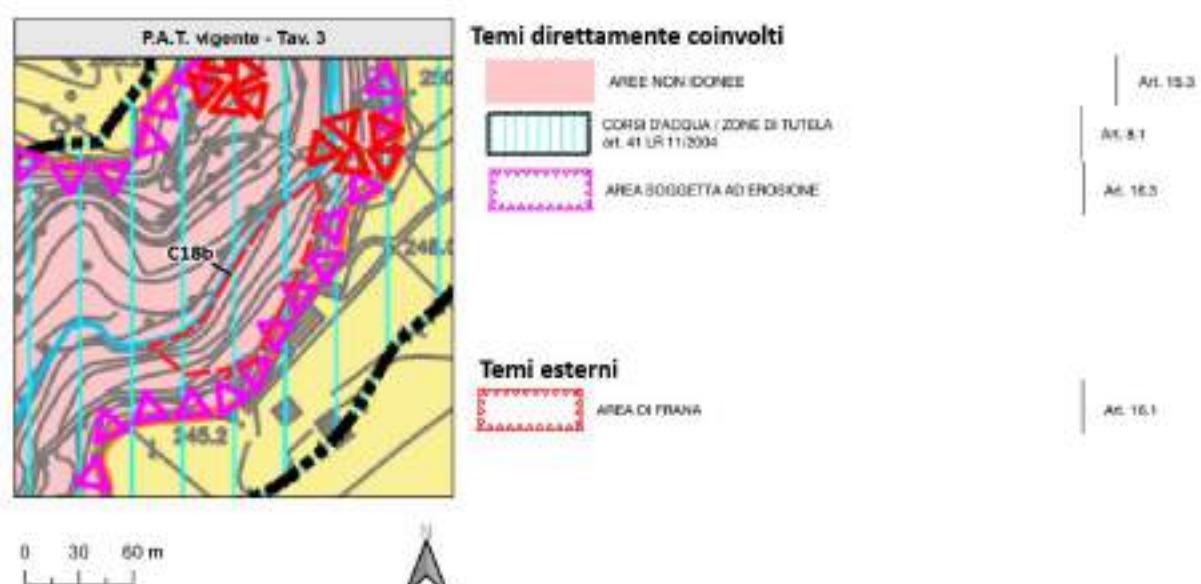
Intervento

C18b

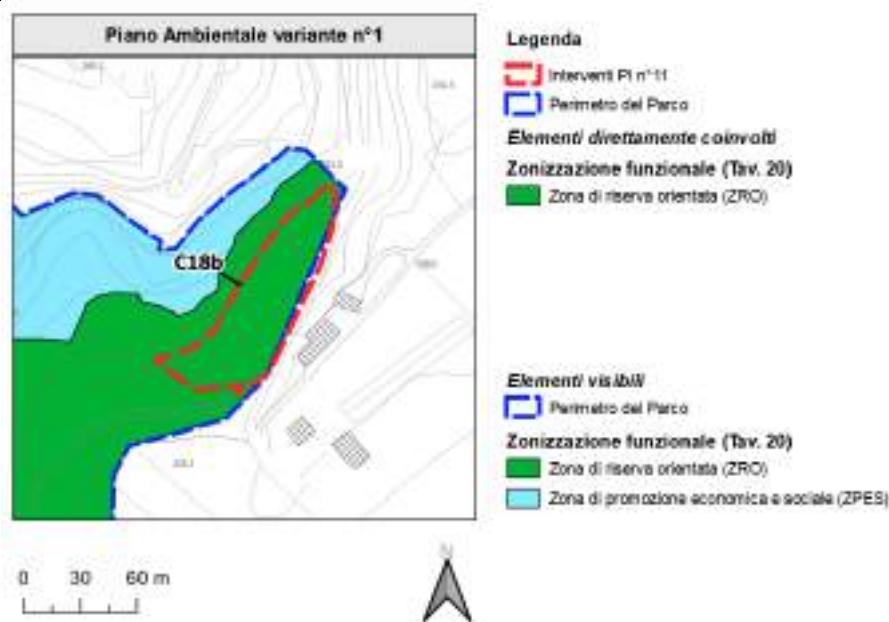


Piano di Assetto del Territorio (PAT)





Piano Ambientale del Parco di interesse locale



Analisi di coerenza con il PAT

L'intervento risulta coerente con il PAT vigente, alla luce delle verifiche su vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

L'area è esterna agli *ambiti di urbanizzazione consolidata* del PAT.

L'ambito ricade in *Area a compatibilità geologica non idonea*, - Art. 15.3 NTA e in particolare per la presenza di *erosione* – art. 16.3 NTA. L'area ricade inoltre entro le *zone di tutela dei corsi d'acqua* – Art. 8.1 NTA. L'intervento risulta compatibile in quanto non si prevede alcuna nuova edificazione ma soltanto la sistemazione delle aree ai fini della fruizione pubblica all'aperto. Ogni eventuale intervento di sistemazione dell'area non dovrà peggiorare le condizioni di stabilità e di sicurezza generale e nei casi maggiormente critici dovrà prevedere la realizzazione di opere di contenimento dei fenomeni franosi. Ogni intervento dovrà individuare le metodologie e gli interventi per lo smaltimento e regimazione delle acque meteoriche.

Ricadendo in area assoggettata a *Vincolo idrogeologico-forestale*- Art. 5.5 NTA, gli eventuali interventi di sistemazione all'interno della zona F saranno realizzati in modo tale da non modificare l'attuale assetto geologico e geomorfologico e il regime idrico delle acque superficiali.

L'area ricade all'interno del perimetro del *Sito Natura 2000 IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"* (Art. 6 delle NTA) e all'interno di un'Area Nucleo (Core area) (Art. 18 delle NTA) della rete ecologica comunale. Le norme del PAT non vietano interventi all'interno di questi ambiti, purché:

- non siano interessati habitat Natura 2000;
- sia garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie che hanno determinato l'individuazione dell'area come Ambito Natura 2000;
- siano individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento;
- siano impiegati sistemi di illuminazione temporizzati e in grado di attenuare la dispersione luminosa e il disturbo per la fauna;
- per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale;
- gli interventi non occludano o comunque limitino significativamente la permeabilità della rete ecologica e determinino la chiusura dei varchi ecologici;
- sia redatto di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

L'area ricade entro *l'Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse locale* – Art. 32.2 delle NTA e deve pertanto conformarsi alle disposizioni del Piano ambientale vigente (si veda di seguito).

All'interno delle *invarianti di natura geologica e geomorfologica* – “*Val dei Molini*” – art. 9 NTA possono essere esclusivamente realizzati interventi che rispettino la morfologia preesistente tali da non alterare lo stato dei luoghi.

Intervento**C18b**

L'area risulta assoggettata a *Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 142 corsi d'acqua – Art. 5.2 NTA* e *Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004 - zone boscate - Art. 5.4 NTA*, pertanto gli eventuali interventi di sistemazione delle aree saranno soggetti alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi della normativa vigente. Il progetto dovrà prevedere idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali. Il progetto relativo agli interventi da realizzare in area forestale o boschata, dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi ai sensi della LR 52/78. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eventualmente eliminate. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Analisi di coerenza con il Piano Ambientale

L'area ricade entro il perimetro del Parco di interesse locale del Comune di Costermano. In tale area valgono le norme definite dal Piano Ambientale del Parco - Variante 1 approvata con DCC n. 10 del 08/03/2021. L'ambito di intervento ricade entro la *Zona di Riserva Orientata (ZRO) – Art. 4.2.1 NT*. Nella ZRO è vietata l'edificazione al di fuori delle aree e delle azioni esplicitamente previste dal Piano Ambientale, con la sola eccezione dei percorsi e delle postazioni didattiche da realizzarsi tuttavia mediante l'impiego prevalente di materiali naturali e con adeguate mascherature. Nella ZRO i visitatori devono servirsi degli appositi sentieri pedonali e percorsi individuati ed è assolutamente vietato uscire dal percorso individuato dalla segnaletica. Pertanto l'intervento è coerente con le finalità della ZRO e con gli usi e le attività consentite dall'art. 4.2.1 delle NT in quanto prevede soltanto l'individuazione di una zona F3 per la creazione di aree aperte alla fruizione pubblica.

L'ambito non interessa direttamente superfici classificate come Habitat Natura 2000.

Stato dei luoghi, sensibilità ambientale

Allo stato attuale l'ambito in oggetto è caratterizzato dalla presenza di bosco a ostrio-querceto, collocati su un versante lungo il corso del fiume Tesina. Secondo la Carta di Uso del suolo della Regione Veneto, l'area si inserisce in una matrice a "Ostrio querceto a scotano".

L'area ricade all'interno di un'Area Nucleo (Core area) della Rete ecologica, entro il Sito Natura 2000 IT3210007 e all'interno del Parco di interesse locale. Non risulta influenzata dai livelli di pressione ambientale (rumore, qualità dell'aria) tipici delle aree urbane.

L'ambito ricade in area non idonea dal punto di vista geologico, soggetta a frana. L'area è da ritenersi sensibile dal punto di vista ambientale.

Probabile evoluzione dell'ambiente in assenza dell'intervento

In assenza dell'intervento, l'area rimane destinata a bosco, senza presenza di aree pubbliche attrezzate.

Misure di attenzione e di mitigazione ambientale

L'area ricade in zona geologicamente non idonea: l'edificazione nell'area è pertanto vietata.

L'area ricade all'interno del Sito Natura 2000 IT3210007, dell'Area nucleo della rete ecologica comunale e del Parco di interesse locale, entro la Zona di Riserva Orientata (ZRO). In quest'area valgono i divieti e le prescrizioni di cui all'art. 4.2.1 e all'art. 5.1 delle NT del Piano Ambientale, in particolare:

- all'interno dell'area è vietata l'edificazione. Sono consentiti soltanto percorsi escursionistici con eventuali postazioni didattiche, da realizzarsi tuttavia mediante l'impiego prevalente di materiali naturali e con adeguate mascherature per l'inserimento ambientale
- qualsiasi sentiero o percorso didattico dovrà essere realizzato con pavimentazione in terra battuta e/o con l'impiego di materiali "spezzati"
- è vietato l'utilizzo di mezzi motorizzati, fatte salve le attività di manutenzione del territorio, la ricerca scientifica e l'accesso dei residenti.

Ai sensi dell'art. 5.2 NTA del PAT nel caso la realizzazione dei percorsi determinasse la rimozione di esemplari arborei, dovranno essere previste idonee misure di compensazione con ripiantumazione in misura 1:2. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Ricadendo all'interno del perimetro del SIC IT3210007, in coerenza con l'Art. 6 delle NTA, dovrà essere redatto uno Studio di pre-fattibilità che contenga un adeguata rappresentazione delle opere mediante foto inserimento, allegato fotografico e relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo. Nel caso in cui lo Studio di pre-fattibilità sia ritenuto idoneo, il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale che escluda eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario.

Ogni intervento di sistemazione dell'area dovrà rispettare quanto previsto dall' Art. 14 - *Tutela idraulica* delle NTA del PAT e Art. 47 - *Tutela idraulica - Compatibilità idraulica* delle NTO del PI.

Intervento**C18b**

L'area risulta assoggettata a *Vincolo paesaggistico D. Lgs n.42/2004-zone boscate*, pertanto, in coerenza con quanto riportato nell' Art. 5.4 NTA del PAT, il progetto di sistemazione dovrà evitare scavi o movimenti di terra rilevanti e limitare le pendenze longitudinali. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Ai sensi dell'art. 10 - *Invarianti di natura idrogeologica* delle NTA del PAT è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale lungo il corso del Tesina, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di pulizia idraulica

Analisi degli impatti ambientali

Considerando che l'intervento non prevede la realizzazione di nuove edificazioni o infrastrutture, ma soltanto la sistemazione dell'area ai fini della fruizione pubblica mediante sentieri natura e aree didattiche, viste le limitazioni all'edificazione e le numerose misure di mitigazione/compensazione in riferimento alla presenza del Vincolo Destinazione Forestale, del sito Natura 2000, di elementi della rete ecologica e del Parco, si valuta che questo intervento non determini effetti negativi significativi sull'ambiente.

Giudizio complessivo di sostenibilità ambientale

Nel complesso, tenuto conto della non significatività degli effetti e delle misure di attenzione ambientale previste, **si valuta che l'intervento C18b (parte dell'accordo p/p n.39) sia sostenibile dal punto di vista ambientale.**