



**VARIANTE NORMATIVA AL P.I. CON P.U.A. DI
INIZIATIVA PRIVATA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE
D' USO PARZIALE DA EDILIZIA RESIDENZIALE A
EDILIZIA TURISTICO/RICETTIVA DELL' U.d.S. T7
di cui all' art. 20 comma 8 ter della Legge Regionale n. 11
del 23 Aprile 2004**

**TAV. 11 PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE
AMBIENTALE**

DICEMBRE 2023

Arch. Gaetano Ingui - via dell' Economia 90 Vicenza 0444 961818

PRONTUARIO per la MITIGAZIONE AMBIENTALE

INDICE

1. PREMESSA E FINALITA'	2
2. INQUADRAMENTO AMBIENTALE	3
3. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI E MITIGAZIONI	6
3.1 Mitigazioni in fase di cantiere	6
3.1 Mitigazioni in fase di esercizio	9

1. PREMESSA E FINALITA'

L'intervento oggetto del presente Prontuario per la Mitigazione Ambientale riguarda la *Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7.*

La modifica proposta prevede la conversione dell'area indicata come ad uso residenziale libero (ERPR) ad uso commerciale (con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita) – direzionale – turistica (ET) **per la realizzazione di uno studentato.**

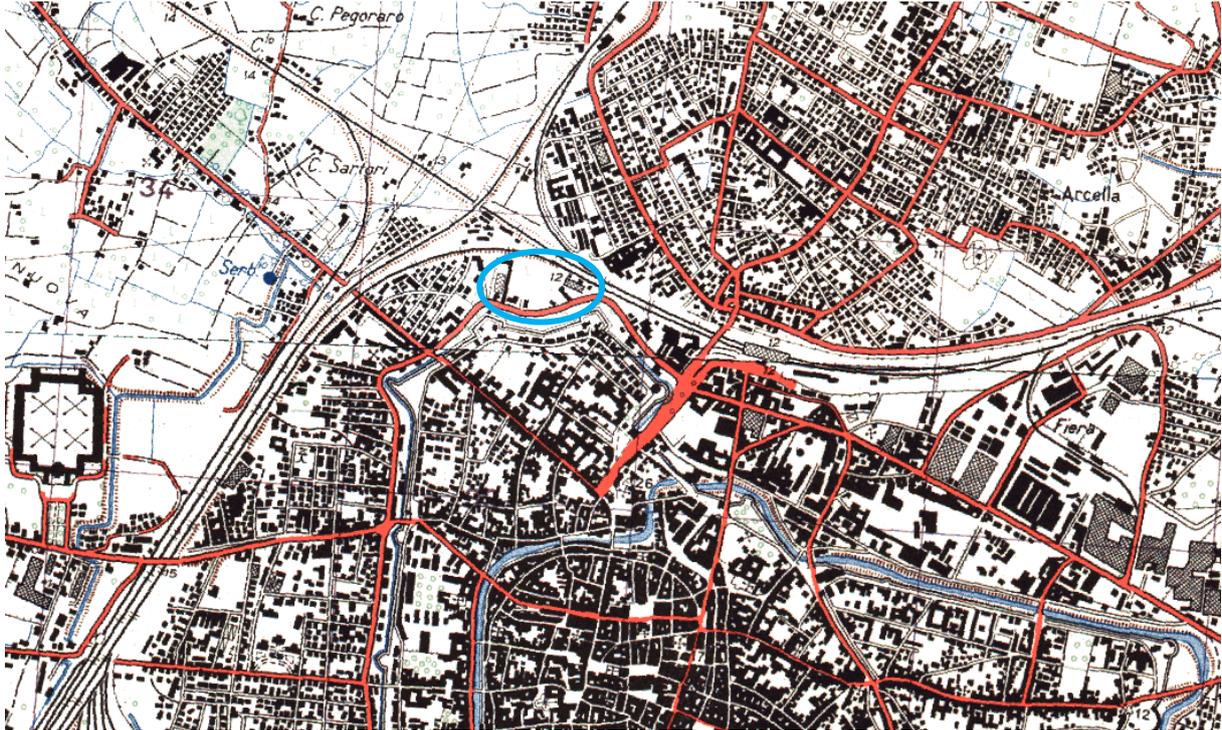
La variante urbanistica proposta comporta un cambio di destinazione d'uso parziale di una parte della superficie di edilizia residenziale libera (ERPR) in edilizia sociale-studentato (commerciale-direzionale-turistico ricettiva-ET) di m³ 10.945,00.

Il presente Prontuario, redatto ai sensi dell'articolo 19, punto 2, lett. 1) della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, intende definire, sulla base dei potenziali effetti negativi sull'ambiente conseguenti alla trasformazione urbanistica prevista, le eventuali misure di mitigazione idonee a garantire la sostenibilità degli interventi, sia in fase di realizzazione dell'intervento che in fase di avvenuto completamento degli stessi (cioè, all'insediamento degli utilizzatori).

2. INQUADRAMENTO AMBIENTALE

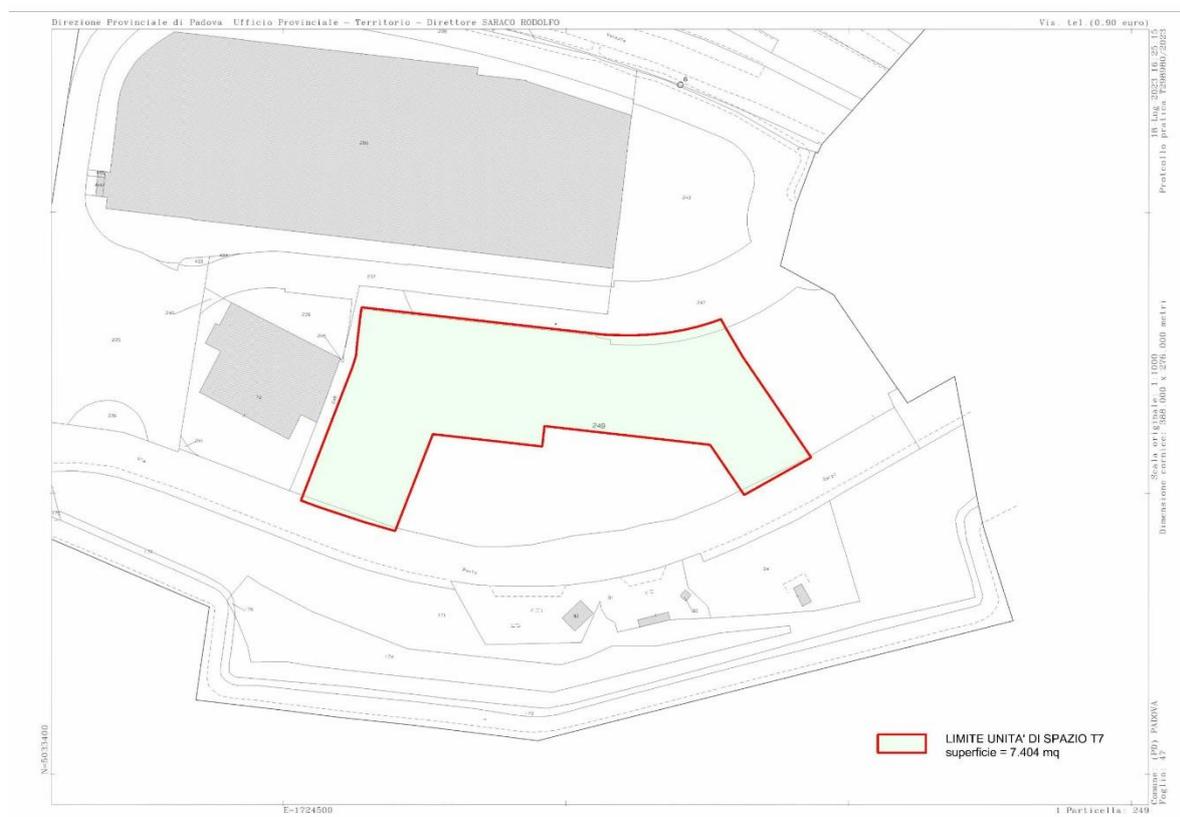
L'area interessata dalla Variante normativa è situata nella parte nord-occidentale della città di Padova.

Figura 1: Estratto IGM 25.000.



Dal punto di vista catastale l'area è individuata al Foglio 47, mappale n. 249 parte, del Comune di Padova.

Figura 2: Estratto Planimetria catastale.



Come evidenziato dal Rapporto Ambientale Preliminare, la Variante Normativa risulta coerente con i principali strumenti di governo del territorio e settoriali in quanto:

- non comporta modifiche alla volumetria prevista da Piano e neppure alle altezze degli edifici;
- non prevede l'insediamento di attività potenzialmente in grado di degradare la risorsa idrica;
- non comporta un cambiamento nelle modalità di scarico delle acque reflue; in particolare non sono previsti scarichi di acque reflue urbane nei corpi idrici superficiali;
- non comporta un peggioramento delle emissioni PM10, PM2,5, ozono, Benzo(a)Pirene e sul biossido di azoto in quanto l'intervento edilizio è del tutto analogo a quello previsto;
- non comporta un cambiamento nelle modalità di utilizzo del suolo e non interferisce con gli elementi di interesse presenti;
- non comporta una modifica delle aree per la viabilità;
- non comporta un cambiamento dell'impatto acustico previsto per la zona in quanto la destinazione a studentato è del tutto simile a quella per edilizia residenziale;

AGRIFUTURA S.r.l.

Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova

- permette di ridurre la pressione sul traffico veicolare favorendo gli spostamenti pedonali e ciclabili degli studenti.

3. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI E MITIGAZIONI

I principali impatti ambientali determinati dall'intervento in oggetto, si potranno evidenziare sia in fase di realizzazione che nella fase di esercizio.

Le componenti ambientali che potranno essere potenzialmente coinvolte dagli impatti sono le seguenti:

<i>Componente ambientale</i>
Atmosfera
Ambiente idrico
Suolo e sottosuolo
Ambiente naturale e biodiversità
Paesaggio e beni archeologici, storici e culturali
Ambiente fisico
Ambiente antropico

3.1 Mitigazioni in fase di cantiere

Durante la fase di realizzazione (fase di cantiere), i principali impatti ambientali determinati dall'intervento in oggetto, che si potranno verificare possono essere così sintetizzati:

- escavazioni e movimenti terra;
- emissioni sonore;
- emissioni di gas di scarico e polveri;
- rischio di incidenti;
- traffico indotto.

Le mitigazioni che verranno adottate in fase di cantiere sono riportate nelle schede che seguono.

AGRIFUTURA S.r.l.

Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova

Atmosfera	
Impatti in fase di cantiere	L'attività di cantiere comporta: <ul style="list-style-type: none">- Emissioni di gas di scarico da parte dei mezzi impiegati nelle attività di trasporto e costruzione.- Emissioni di polveri prodotte dai mezzi in transito.
Mitigazioni previste	Le mitigazioni previste sono: <ul style="list-style-type: none">- schermatura dell'area di cantiere mediante l'utilizzo di teli removibili;- bagnatura della viabilità non pavimentata;- pulizia dell'innesto del cantiere sulla viabilità esistente;- limitazione della velocità dei mezzi;- razionalizzazione dei flussi di traffico.

Ambiente idrico	
Impatti in fase di cantiere	Non è previsto nessun tipo di impatto sull'ambiente idrico superficiale.
Mitigazioni previste	Non sono previste mitigazioni

Suolo e sottosuolo	
Impatti in fase di cantiere	L'attività di cantiere comporta attività di escavazione e movimenti terra. In fase di cantiere si procederà con l'attuazione del progetto di Messa in Sicurezza Permanente come da Determina n. 2021/89/0109 del 16/12/2021.
Mitigazioni previste	Non sono previste ulteriori mitigazioni

Biodiversità	
Impatti in fase di cantiere	L'attività di cantiere comporta: <ul style="list-style-type: none">- emissioni sonore;

AGRIFUTURA S.r.l.

Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova

	- emissioni di gas di scarico e polveri;
Mitigazioni previste	Le mitigazioni previste sono: <ul style="list-style-type: none">- schermatura dell'area di cantiere mediante l'utilizzo di teli removibili;- bagnatura della viabilità non pavimentata;- limitazione della velocità dei mezzi;- limitare sovrapposizione di attività rumorose;- utilizzo di macchine operatrici conformi alle Direttive C.E.;- razionalizzazione dei flussi di traffico.

Paesaggio	
Impatti in fase di cantiere	L'attività di cantiere comporta: <ul style="list-style-type: none">- escavazioni e movimenti terra;- costruzione di edifici;
Mitigazioni previste	Le mitigazioni previste sono: <ul style="list-style-type: none">- schermatura dell'area di cantiere mediante l'utilizzo di teli removibili.

Ambiente fisico	
Impatti in fase di cantiere	L'attività di cantiere comporta: <ul style="list-style-type: none">- emissioni di gas di scarico da parte dei mezzi impiegati nelle attività di trasporto e costruzione;- emissioni di polveri prodotte dai mezzi in transito;- emissioni sonore.
Mitigazioni previste	Le mitigazioni previste sono: <ul style="list-style-type: none">- schermatura dell'area di cantiere mediante l'utilizzo di teli removibili;- bagnatura della viabilità non pavimentata;- limitazione della velocità dei mezzi;- limitare sovrapposizione di attività rumorose;- utilizzo di macchine operatrici conformi alle Direttive C.E.;

Ambiente antropico	
Impatti in fase di cantiere	L'attività di cantiere comporta: <ul style="list-style-type: none">- emissioni di gas di scarico da parte dei mezzi impiegati nelle attività di trasporto e costruzione;- emissioni di polveri prodotte dai mezzi in transito;- emissioni sonore;- traffico indotto.
Mitigazioni previste	Le mitigazioni previste sono: <ul style="list-style-type: none">- schermatura dell'area di cantiere mediante l'utilizzo di teli removibili;- bagnatura della viabilità non pavimentata;- limitazione della velocità dei mezzi;- limitazione dell'orario di cantiere.

3.1 Mitigazioni in fase di esercizio

Durante la fase di esercizio, i principali impatti ambientali determinati dall'intervento in oggetto, che si potranno verificare possono essere così sintetizzati:

- occupazione di suolo;
- nuova edificazione;
- riduzione ambiente naturale;
- emissioni da veicoli;
- emissioni da impianti di riscaldamento;
- emissioni sonore;
- traffico indotto.

Le mitigazioni che verranno adottate in fase di esercizio sono riportate nelle schede che seguono.

Atmosfera	
Stato attuale:	Lo stato di qualità dell'aria, come evidenziato dal Rapporto Ambientale della VAS del PI di Padova, ha registrato nel 2020 una riduzione delle emissioni di buona parte degli inquinanti atmosferici ma risulta ancora critica in relazione a particolato PM10 e PM2.5, benzo(a)pirene, ossidi di azoto e ozono.
Impatti determinati dalla Variante Normativa	I contributi all'inquinamento atmosferico provenienti dal cambio di destinazione d'uso rimangono invariati (impianti di riscaldamento e traffico veicolare) e con la medesima intensità, si sottolinea tuttavia che, rispetto ai residenti, gli studenti prediligono gli spostamenti a piedi, in bici e con i mezzi pubblici.
Mitigazioni previste	A mitigazione dell'impatto gli edifici saranno dotati di pompe di calore ad alta efficienza energetica con compressore del tipo ad inverter. Saranno inoltre previsti oltre ad impianti fotovoltaici in copertura anche tetti verdi, che non solo miglioreranno il rendimento di questi ultimi, ma apporteranno ulteriori benefici quali la mitigazione del microclima, il risparmio energetico e la riduzione dell'inquinamento atmosferico.

Ambiente idrico	
Stato attuale:	Lo stato di qualità delle acque superficiali più prossime all'area di interesse, dalle analisi ARPAV del 2019, è stato classificato come scarso, mentre alle acque sotterranee, dall'Allegato A alla DGR n. 1139/2022 e dall'Allegato A alla DGR n. 234/2022, è stato assegnato uno stato chimico e quantitativo buono.
Impatti determinati dalla Variante Normativa	I contributi all'inquinamento dell'ambiente idrico provenienti dal cambio di destinazione d'uso rimangono invariati (scarichi urbani e dilavamento superficie impermeabilizzata) e con la medesima intensità.
Mitigazioni previste	A mitigazione dell'impatto gli edifici nelle aree esterne e nei tetti verdi saranno ricavati dei bacini di laminazione che consentiranno di ridurre la quantità e la velocità del deflusso delle acque meteoriche. Viene inoltre realizzato un accumulo idrico per il riutilizzo dell'acqua piovana ai fini irrigui delle aree verdi.

Suolo e sottosuolo	
Stato attuale:	L'area ha registrato nel 2007 alcuni superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione sia per il terreno che per le acque di falda,

AGRIFUTURA S.r.l.

Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova

	determinando così la sua qualifica a sito potenzialmente inquinato. L'area è stata dunque oggetto di Analisi del Rischio sanitario-ambientale sito-specifica e Messa in Sicurezza Permanente approvata con Determinazione n. 2021/89/0109 dal Comune di Padova. Il progetto di Messa in Sicurezza Permanente prevede la stessa di un telo TNT, una geogriglia in polipropilene e uno strato di 50 cm di materiale terroso.
Impatti determinati dalla Variante Normativa	La modifica normativa della destinazione d'uso da residenziale a studentato non comporta variazioni rispetto agli impatti attesi per la matrice suolo e sottosuolo o modifiche al progetto di Messa in Sicurezza Permanente autorizzato.
Mitigazioni previste	Non sono previste ulteriori mitigazioni

Biodiversità	
Stato attuale:	L'area è inserita in un contesto urbanizzato al limite nord del centro storico di Padova e del Parco delle Mura, che presenta alberi di alto fusto alcuni dei quali monumentali. Il sito Rete Natura 2000 più vicino all'area dista 3,8 km a nord; si tratta del sito IT3260018 "Grave e Zone umide del Brenta".
Impatti determinati dalla Variante Normativa	La modifica della destinazione d'uso dell'area da edilizia residenziale a studentato non comporta ulteriori impatti sulla componente biodiversità.
Mitigazioni previste	A mitigazione dell'impatto si prevede l'installazione di tetti verdi sugli edifici di nuova realizzazione, che favoriscono la biodiversità.

Paesaggio	
Stato attuale:	La città di Padova rientra nell'ambito paesaggistico del PTRC "Pianura Agropolitana Centrale". L'area di interesse appartiene al tessuto urbanizzato al limite tra il centro storico ed il Parco delle Mura con la rete ferroviaria e la circonvallazione cittadina. Non si rilevano nei pressi della zona con visuali o elementi di pregio appartenenti ai siti UNESCO, al sistema delle Ville Venete, ai parchi e ai giardini di rilevanza storica/naturalistica e ai siti dell'archeologia industriale.
Impatti determinati dalla Variante Normativa	La modifica normativa del Piano degli Interventi per il cambio di destinazione d'uso da residenziale a studentato non comporta variazioni rispetto agli impatti attesi.

Mitigazioni previste	Particolare attenzione verrà posta alla progettazione architettonica degli edifici per il particolare contesto in cui sono inseriti.
----------------------	--

Ambiente fisico	
Stato attuale:	L'inquinamento luminoso nella città di Padova, come indicato nella mappa della brillantezza regionale elaborata da ARPAV, è molto alto. L'inquinamento elettromagnetico dell'area, secondo il monitoraggio ARPAV presso via Belfiore 6, rispetta il valore di attenzione del DPCM 08/07/2003. L'area di interesse è stata classificata dalla Zonizzazione Acustica Comunale come appartenente alla classe IV, per la quale i limiti di emissione sono 60 db(A) diurno e 50 db(A) notturno e di immissione 65 db(A) diurno e 55 db(A) notturno.
Impatti determinati dalla Variante Normativa	La modifica normativa del Piano degli Interventi per il cambio di destinazione d'uso da residenziale a studentato: <ul style="list-style-type: none"> - per quanto riguarda l'impatto acustico non comporta variazioni rispetto agli impatti attesi, come dimostrato dalla Relazione Previsionale di Clima Acustico del 16/06/2023, relativa al progetto di realizzazione dello studentato a seguito del cambio della destinazione d'uso, che ha evidenziato la conformità dei livelli di rumore previsti con i limiti normativi; - per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, il progetto delle aree esterne accompagnato da una specifica Relazione di verifica ai sensi della L.R. 17/2009 è già stato autorizzato da ARPAV con i pareri N. 23LUM074 e N. 23LUM085.
Mitigazioni previste	Non sono previste ulteriori mitigazioni.

Ambiente antropico	
Stato attuale:	Il contesto in cui si inserisce l'area di interesse è caratterizzato dalla presenza a sud del Parco delle Mura e del centro storico e a nord dalla circonvallazione cittadina e dai binari della rete ferroviaria (la stazione di Padova dista 700 m in linea d'aria). La zona presenta un collegamento ciclabile lungo il Parco delle Mura.
Impatti determinati dalla Variante Normativa	I contributi all'impatto dell'ambiente antropico a seguito del cambio di destinazione d'uso rimangono invariati (traffico urbano), si sottolinea tuttavia che, rispetto ai residenti, gli studenti prediligono gli

AGRIFUTURA S.r.l.

Variante normativa al Piano degli Interventi con P.U.A. di iniziativa privata per cambio di destinazione d'uso parziale da edilizia residenziale a edilizia turistico/ricettiva (studentato) dell'U.d.S. T7 – Comune di Padova

	spostamenti a piedi, in bici e con i mezzi pubblici e pertanto ci si può attendere un minor impatto sul sistema stradale.
Mitigazioni previste	La realizzazione dei parcheggi sotto il cavalcavia di Via Dalmazia consente di mantenere un ampio spazio verde verso il Parco delle Mura con effetti positivi sulla qualità dell'ambiente.