

COMUNE DI BAONE

Provincia di Padova

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. **48** del **24-10-19**

Sessione Straordinaria di Prima convocazione -Seduta Pubblica

Oggetto: **MODIFICHE AL P.I. DEL COMUNE DI BAONE - PRESENTAZIONE DEL DOCUMENTO DEL SINDACO**

L'anno **duemiladiciannove** addì **ventiquattro** del mese di **ottobre** alle ore **20:30**, presso la Sala Consiliare, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla trattazione dell'argomento sono presenti (P) e assenti (A) i Signori:

Cognome e nome	Presenza	Cognome e nome	Presenza
CORSO FRANCESCO	P	GALLANA LAURA	P
FERRARETTO SIMONE	P	BIANCHIN ALESSANDRO	A
BONATO ERICA	P	MAGAROTTO EMILIANO	A
BUSON ANTONELLA	P	BONATO GIOVANNA	A
FERRARETTO VANNJ	P	GREGGIO ALESSANDRO	P
ROVARIN SILVIA	A	TRIMARCHI ANTONINO	P
NICOLINI VALTER	P		

Assiste alla seduta: CHIRICO DR.SSA GIUSEPPA SEGRETARIO COMUNALE del Comune.

Il Presidente CORSO FRANCESCO, nella sua qualità di Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a discutere sull'oggetto sopra indicato posto all'ordine del giorno.

Vengono designati i tre scrutatori Sigg.

FERRARETTO SIMONE

FERRARETTO VANNJ

GREGGIO ALESSANDRO

VERBALE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

Il Presidente

F.to CORSO FRANCESCO

Il SEGRETARIO COMUNALE

F.to CHIRICO DR.SSA GIUSEPPA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. 389 Art. 124 TUEL - D.Lgs. 267/00
Reg. Pubbl.

Si certifica che copia della presente delibera viene pubblicata all'Albo Comunale il

- 5 NOV 2019

e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi

Addì

- 5 NOV 2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to CHIRICO DR.SSA GIUSEPPA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

PER USO AMMINISTRATIVO

Baone, addì

- 5 NOV 2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
CHIRICO DR.SSA GIUSEPPA

8

2005 100

Il Sindaco illustra l'allegato documento, che costituisce il primo atto della procedura di adozione e approvazione delle modifiche al piano degli interventi, e stabilisce gli obiettivi del piano stesso. Informa che l'Unione dei Comuni dei Colli Euganei con determinazione ha incaricato l'Arch. Costantini qui presente e che ringrazia per la redazione del Piano degli Interventi del Comune di Baone. Prima di partire con il P.I. è necessario che il documento del Sindaco venga presentato al Consiglio Comunale. Prima di arrivare a questa tappa, questa estate avevamo fatto due avvisi esplorativi per capire se c'era tra la comunità di Baone l'esigenza di mettere mano di nuovo al P.I., raccogliendo anche le indicazioni dell'Ufficio Tecnico di tante piccole imperfezioni da correggere nel precedente. Ci sono state parecchie dimostrazioni di interesse e quindi, dopo aver preso visione di questo si parte con il nuovo P.I. Per dare risposta a quelle che sono le istanze dei cittadini e che dovranno essere riproposte. La procedura è che vi sarà un avviso pubblico e da quel momento ufficiale in cui i cittadini dovranno presentare le osservazioni e richieste di intervento. Un'esigenza che nasce anche dalla necessità di andare a risolvere alcuni problemi, esempio di aggiornare lo strumento urbanistico al P.A.I. "Piano di assetto idrogeologico" che è stato recepito dal P.A.T. nella versione originaria quella del 2012. Poi ci è stata una successiva versione del PAI che cambia abbastanza completamente le prescrizioni relative al PAI precedente che non è più in vigore. E' un dato importantissimo. E' un'esigenza importante di adeguare questo strumento alla realtà del PAI attuale, che sarà oggetto di una successiva deliberazione che porteremo in Consiglio Comunale. E' un adeguamento alla L.R. 14/2017 cosiddetta "consumo del suolo" che cambia il criterio di valutazione. La Regione Veneto ci dà a una cifra di 4,64 ettari, sui quali si possono costruire/intervenire. Anche le varianti verdi che noi andiamo ad approvare andranno ad aumentare la cifra. Mi riallaccio al nuovo Regolamento di alienazioni che prevede il registro dei crediti edilizi. E' importante ribadire che questo documento si colloca nel pieno rispetto delle previsioni da una parte del PAT e dall'altra del Piano Ambientale del Parco Colli Euganei in quanto il nostro territorio è totalmente inserito all'interno del Parco. Tutte le nostre previsioni espansive devono collimare con le previsioni del Piano Ambientale del Parco e con quelle del PAT. Non andiamo a stravolgere. Ci inseriamo nel rispetto di quelle norme che ci vengono dal territorio.

Costantini: il PAT dà le indicazioni strategiche, limita i paletti entro i quali poi i Comuni operano, infatti si chiamano "norme tecniche operative" anche perchè questo non va più in Regione o in Provincia. E' coerente con il PAT ed è competenza del Consiglio Comunale. Già il Comune di Baone si è dotato del primo Piano degli Interventi, quindi il grosso lavoro di traduzione del vecchio PRG, delle vecchie norme, degli istituti e successivi aggiornamenti è stato fatto. L'obiettivo sostanziale di tutta la riforma della legge urbanistica è quella di dare maggiore operatività ai Comuni. Una volta per una variante si aspettavano 2/3 anni. Stabiliti i paletti, stabilite le regole e sono nel PAT, fatta la prima variante che ha comunque riorganizzato la struttura, l'idea è quella di procedere per step successivi ad adeguamenti puntuali che permettano di recuperare una capacità amministrativa, cioè di gestione delle proprie risorse. Quindi diventa di fatto più facile per me lavorare in termini di verifica di compatibilità o meno con il PAT. Tutti gli altri punti li ha già segnalati il Sindaco, quali saranno gli obiettivi, gli aggiornamenti puntuali, modifiche di norme, verifiche di eventuali istanze in quanto le dinamiche si effettuano nel tempo. Questa processualità nell'operatività del Comune va portata avanti per step. Mentre i primi PAT lo davano come criterio, come modalità al riguardo della perequazione, oggi c'è una legge chiara e tonda dello Stato, l'art. 16 che è stato integrato dalla legge quadro. Il P.A. È ancora un Piano basato sulla zonizzazione, mentre il PAT fa valutazioni molto più articolate e dinamiche, così come la legge 14/2017. Le due cose si scontrano. Mentre per le modifiche che normalmente sono di piccolo cabbottaggio si prevede una procedura separata che non vada ad inficiare il percorso amministrativo di tutte le altre: può essere presentato al Parco con una richiesta di variante parziale. Ci si arriverà in Consiglio con una proposta di accordo. Dà la possibilità

all'Amministrazione di muoversi cosa che fino ad adesso non era possibile con una variante con tempi biblici.

Sindaco: volevo fare una ulteriore riflessione all'intervento dell' Arch. Costantini. Ha giustamente citato l'esigenza di andare a proporre piccole varianti che riguardano il Piano Ambientale del Parco. Volevo sottolineare che vi è un'incongruenza tra questa nuova filosofia della Regione che parla di consumo del suolo e il P.A. che parla di zonizzazione. Faccio un esempio molto pratico: l'ex fabbrica Canguro ci ha fatto una proposta di diminuzione da 29.000 mc a circa 8.000 mc. E' una diminuzione notevole del volume. Però non è possibile realizzarla perchè in contrasto con il Piano Ambientale del Parco. Per realizzare una diminuzione di volume bisogna variare il Piano Ambientale perchè una realizzazione della residenzialità non è conforme alle previsioni del P.A.

Chiusa la discussione.

COMUNE DI **BAONE**

PROVINCIA DI PADOVA

SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI – 2019

DOCUMENTO DEL SINDACO



IL SINDACO: FRANCESCO CORSO

consulenza: urbanista dott. Mauro Costantini

PREMESSA

Con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n 109 del 18 luglio 2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Baone, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 in data 26.05.2010.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 28 settembre 2017 è stata quindi approvata la prima variante del Piano degli Interventi che ha rappresentato una prima tappa sostanziale del progressivo allineamento dell'intero PRG alle indicazioni del PAT, quali la struttura normativa il sistema delle previsioni e indicazioni puntuali del PRG vigente.

Con il Piano del 2017 si è quindi definita la struttura d'impianto del nuovo strumento urbanistico comunale, in coerenza al PAT approvato.

Sempre con il primo Piano degli Interventi si sono affrontati alcuni temi specifici, espressi nel "Documento del Sindaco" che qui si richiamano in sintesi:

- Adeguamento al PAT anche secondo le prescrizioni intervenute in sede di approvazione del PAT stesso;
- Aree di Urbanizzazione Consolidata: interventi di qualificazione dei luoghi centrali, riqualificazione urbana e connessione;
- Edificazione Diffusa e lotti a volumetria predefinita;
- Accordi Pubblico-Privato e Aree di trasformazione;
- Recupero edifici/rustici abbandonati/dismessi in territorio agricolo;

Si tratta ora di proseguire nel percorso di aggiornamento/adeguamento dello strumento di pianificazione comunale già avviato, anche rispetto alle più recenti evoluzioni disciplinari in campo urbanistico e ai bisogni insediativi reali riscontrabili e o emersi più recentemente. Vanno infatti richiamati i più recenti indirizzi normativi regionali dettati dalla L.R. n. 14 del 6 giugno 2017 che ha fissato un limite al consumo del suolo in riguardo alle espansioni del sistema urbano "consolidato", limite definito poi con la DGR 668 del 15 maggio 2018 in mq 46.400 come da seguente prospetto:

Estratto DGR 668/19 all. C

				CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI					
ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (7=0,5%; 3=0%; 4=0,5%)	Variazione per tensione abitativa (non=0%; 0=0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001=0,05=0,50%; 0,004=0,10=1%; 0,11=1,4=1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
13	28009	Baone	Padova	8,33	5,00	93,24%	4,66	0,50%	0,00%	-1,00%	4,64	

Con la L.R. 14 del 04 aprile 2019 sono inoltre stati definiti aspetti e condizioni relative al tema della riqualificazione urbana e del “credito edilizio”, alle opere incongrue e alla rinaturalizzazione, con il registro elettronico di crediti edilizi.

Va infine richiamato anche il percorso di revisione della normativa specifica del Regolamento Edilizio prevista con il nuovo Regolamento Edilizio Tipo di cui alla DGRV 1896/2017.

In questo contesto generale, che già presenta elementi di novità e “processualità” rispetto ai temi della riforma urbanistica, si inserisce anche il modello amministrativo introdotto dalla L.R. 11/2004 in cui il “vecchio PRG” viene diviso fra il livello strategico del PAT ed il livello operativo del P.I.. Questo approccio permette di affrontare il tema della pianificazione e programmazione di livello comunale secondo criteri di processualità e diretta relazione con la dimensione gestionale del Piano, in una relazione stretta fra bisogni – strategie – interventi.

La legge urbanistica regionale introduce l’obbligo da parte del Comune di produrre, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale (ora “Piano degli Interventi” – P.I.), il cosiddetto Documento del Sindaco che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio, esprime e delinea la dimensione operativa della pianificazione comunale.

Il Documento del Sindaco, esposto al Consiglio Comunale, rappresenta quindi l’avvio della redazione del Piano degli Interventi, coinvolgendo, sin dall’inizio, i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, ed i cosiddetti portatori di interesse in genere, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

Il Piano degli Interventi deve inoltre garantire la coerenza dello sviluppo con le indicazioni contenute nel PAT e porre particolare attenzione a temi di valenza ambientale quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei valori storici, paesaggistici e ambientali del territorio comunale;

Parallelamente alla redazione della variante al Piano degli Interventi saranno anche prodotti l’aggiornamento “tecnico” del PAT riguardo al dimensionamento della quantità di suolo trasformabile, precedentemente stimato in superficie agraria utilizzata (SAU) e ora, in forza della L.R. 14/2017, riferito al “suolo impermeabilizzato” secondo i limiti dettati dalla DGR 668/2018.

Sempre parallelamente al P.I. sarà infine adeguato il Regolamento Edilizio vigente (per step successivi, come meglio descritto ai paragrafi seguenti) di cui alla DGRV 1896/2017.

IL METODO DELLA SECONDA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

In via preventiva, a titolo ricognitivo, l'Amministrazione Comunale ha già avviato una fase esplorativa per la raccolta delle manifestazioni di interesse e proposte di accordo pubblico/privato per la formazione della Variante 2 del P.I., pubblicato sul sito web del Comune già il 7 e l'8 luglio 2019.


COMUNE di BAONE
(Provincia di Padova)

Prot. n. 2832 N. 268 Reg. Pubbl.

**AVVISO ESPLORATIVO
PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE
PER LA FORMAZIONE DELLA
VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la Legge Regionale 21/04/2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e la materia di paesaggio" con la quale la Regione ha articolato la pianificazione urbanistica in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI);

PREMESSO che il Comune di Baone è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato in Conferenza dei Servizi con la Provincia di Padova in data 18/07/2013 delibera n° 109 e di piano degli interventi approvato con delibera di C.C. n. 24 del 28/09/2017;

VISTA la delibera di G.C. del Comune di Baone n. 22 del 27 giugno 2019, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato lo schema del presente atto;

AVVISA

che, al fine di avviare una prima fase ricognitiva, è possibile presentare proposte per la formazione della variante n° 2 al Piano degli Interventi (PI), in coerenza con quanto già stabilito dal PAT

INVITA

i proprietari di immobili (edifici o terreni) che intendano attuare trasformazioni volte a titolo esemplificativo e non esaustivo a:

- modifiche alla zonizzazione conseguenti alla ricognizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e di edificazione diffusi nei limiti stabiliti dal P.A.T.;
- modifiche del limite di zona che ne favorisca la migliore organizzazione nel rispetto del disseminamento del PI;
- recupero anche mediante cambio di destinazione d'uso, degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
- individuazione/riclassificazione di aree destinate a servizi di interesse generale;
- interventi di riqualificazione/ricostruzione architettonica o urbanistica;
- interventi di valorizzazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente, anche di modifica della destinazione di edifici;
- interventi di completamento di aree di urbanizzazione consolidata e di edificazione diffusa;
- riconversione delle aree edificabili ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 4/2011, affinché siano prive della potenzialità edificatoria;
- interventi per la realizzazione di altre azioni strategiche del P.A.T. (parchi, servizi, rete ecologica, ecc.);

o presentare le proprie proposte.

Le proposte dovranno essere presentate in carta semplice e dovranno riportare necessariamente i seguenti dati:

- i dati del richiedente e la descrizione della richiesta;
- l'individuazione catastale degli immobili interessati (elenco dei mappali ed estratto di mappa con individuazione cartografica);
- estratto del PRG vigente con individuazione dell'area oggetto di richiesta;
- estratto della Tavola n. 4 del PAT "Carta della Trasformabilità approvata" e n. 3 del PAT "Carta delle fragilità" con individuazione dell'area;
- documentazione fotografica;

ed essere inviate entro il giorno 16 settembre 2019 all'indirizzo di PEC (posta elettronica certificata) baone.pa@comune.baone.pd.it oppure con consegna all'Ufficio Protocollo Comunale, durante gli orari di apertura dello stesso.

Baone, lì 08/07/2019

Il responsabile del servizio urbanistico, edilizia privata, ambiente Supp. attività produttive e estero dell'Unione Comuni Colli Euganei geom. Paolo Federico




COMUNE di BAONE
(Provincia di Padova)

Prot. n. 2833 N. 269 Reg. Pubbl.

**AVVISO ESPLORATIVO
PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE
DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la Legge Regionale 21/04/2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" con la quale la Regione ha articolato la pianificazione urbanistica in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI);

PREMESSO che il Comune di Baone è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato in Conferenza dei Servizi con la Provincia di Padova in data 18/07/2013 delibera n° 109 e di piano degli interventi approvato con delibera di C.C. n. 24 del 28/09/2017;

VISTA la delibera di G.C. del Comune di Baone n. 22 del 27 giugno 2019, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato lo schema del presente atto;

AVVISA

che, al fine di avviare una prima fase ricognitiva, è possibile presentare proposte di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in coerenza con quanto già stabilito dal PAT

INVITA

i proprietari di immobili (edifici o terreni) che intendano attuare trasformazioni volte a titolo esemplificativo e non esaustivo a:

- interventi urbanistici o/o edifici in variante al vigente PI ma compatibili con il vigente PAT;
- interventi produttivi in variante o/o diversa al vigente P.I. di cui al DPR n. 160/2010 come modificato ed integrato dalla L.R. 50/2012;

o presentare le proprie proposte.

Le proposte dovranno essere presentate in carta semplice e dovranno riportare necessariamente i seguenti dati:

- i dati del richiedente e la descrizione della richiesta;
- l'individuazione catastale degli immobili interessati (elenco dei mappali ed estratto di mappa con individuazione cartografica);
- estratto del PRG vigente con individuazione dell'area oggetto di richiesta;
- estratto della Tavola n. 4 del PAT "Carta della Trasformabilità approvata" e n. 3 del PAT "Carta delle fragilità" con individuazione dell'area;
- documentazione fotografica;

ed essere inviate entro il giorno 16 settembre 2019 all'indirizzo di PEC (posta elettronica certificata) baone.pa@comune.baone.pd.it oppure con consegna all'Ufficio Protocollo Comunale, durante gli orari di apertura dello stesso.

Baone, lì 08/07/2019

Il responsabile del servizio urbanistico, edilizia privata, ambiente Supp. attività produttive e estero dell'Unione Comuni Colli Euganei geom. Paolo Federico

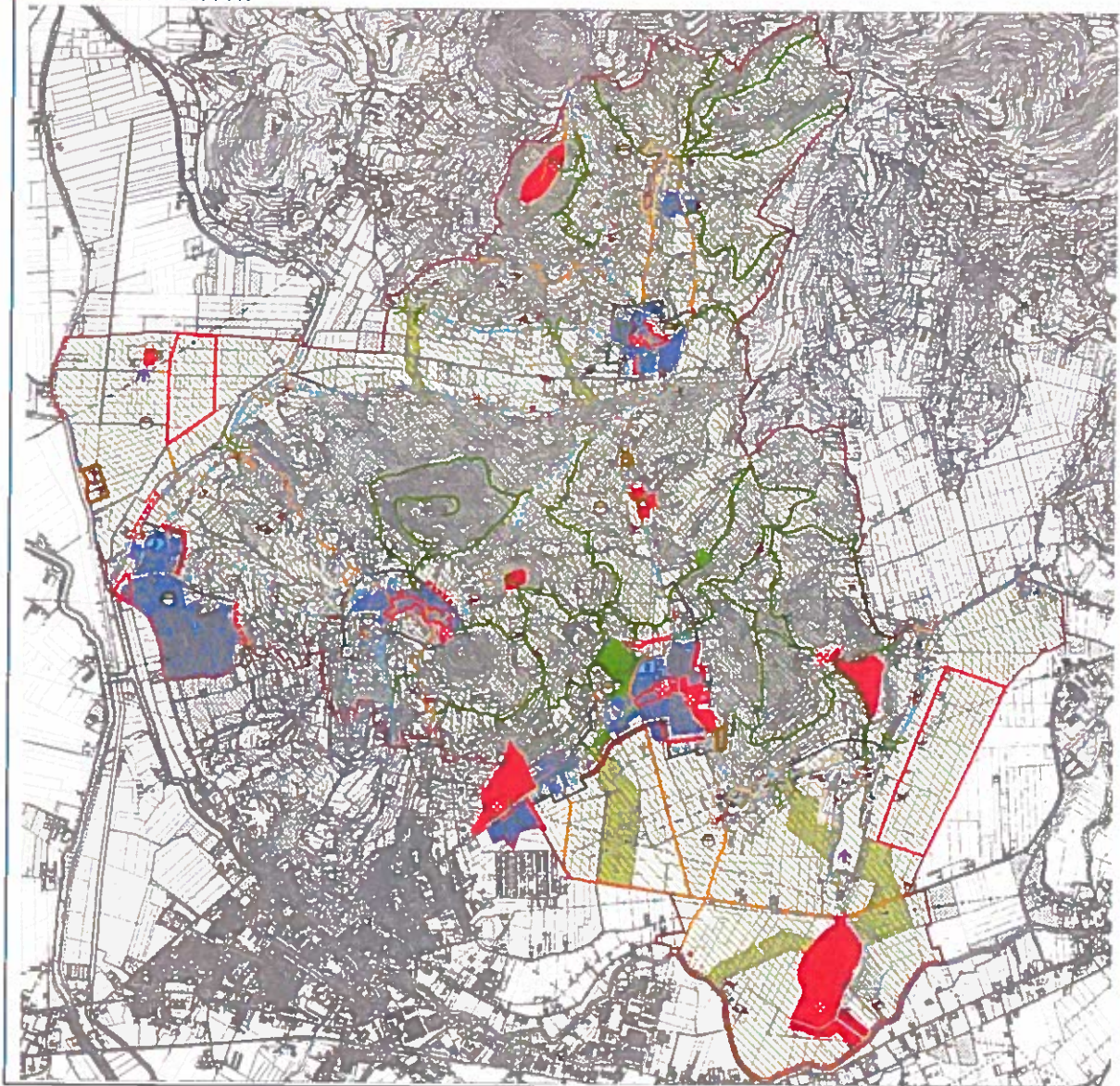


Questa fase ricognitiva ha fin qui permesso di raccogliere indicazioni e segnalazioni che in qualche modo rappresentano, almeno in parte, espressione dei bisogni e delle dinamiche reali relativamente al tema della trasformazione urbanistica. Una sorta di prima lettura della

“domanda” del territorio su cui avviare il percorso di progressivo adeguamento della pianificazione comunale, a cui si aggiunge l’esperienza amministrativa della prima fase di applicazione del P.I. del 2017 e del PAT che contribuisce a delineare aspetti specifici che richiedono approfondimento o adeguamento della struttura normativa vigente.

Questi aspetti vanno quindi affrontati in termini di “compatibilità” sia rispetto alla normativa urbanistica generale, sia rispetto ai principi e alle indicazioni specifiche della pianificazione sovraordinata a P.I., in particolare il PAT e il vigente Piano Ambientale del Colli Euganei.

Estratto tav. 4 del PAT



Da questo scenario derivano i temi che sostanziano la seconda variante al Piano degli interventi del Comune di Baone e che di seguito vengono richiamati.

Sulla variante intervengono inoltre i temi relativi agli aspetti perequativi di cui all’art. 4 del PAT e del “contributo straordinario” previsto dall’art 16 punto d) ter del DPR 380/2001 come

modificato con legge 164/2014¹. Tali aspetti sono disciplinati attraverso atti amministrativi specifici e conseguenti, sia riguardo ai temi dell'intervento diretto, sia riguardo a quello degli accordi procedimentali ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, di cui alle Delibere n. 28 del 11.12.2017 e n. 44 del 30.09.2019

¹ estratto articolo 16.4 ter del D.P.R. 380/2001:

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

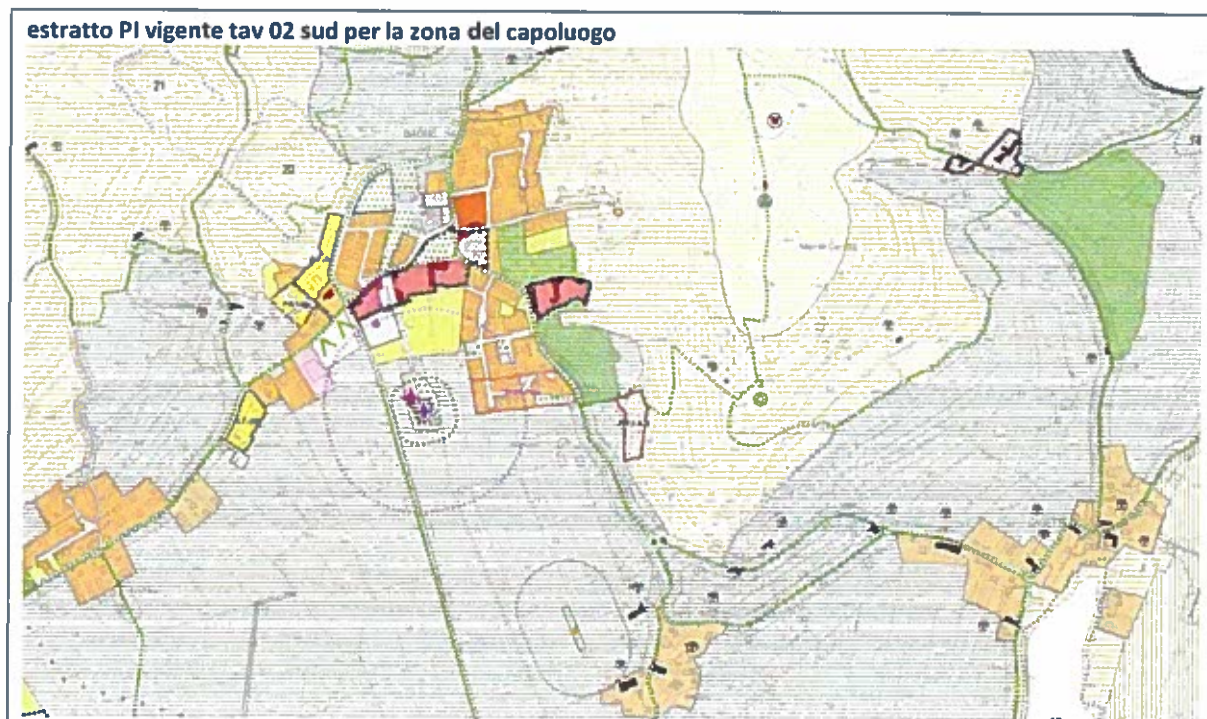
....
d-ter) alla valutazione del **maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso**. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in **misura non inferiore al 50 per cento** tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

I TEMI DELLA SECONDA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di Baone si articolerà quindi su seguenti temi:

INTERVENTI PUNTUALI NEL SISTEMA CONSOLIDATO E NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Con la prima fase ricognitiva sono emerse alcune necessità specifiche di integrazione delle previsioni vigenti negli ambiti di edificazione "consolidata" che nel P.I. si rappresentano principalmente nelle zone territoriali omogenee di tipo urbano quali le ZTO A – B – C, nella zone esterne ai centri abitati quali in nuclei rurali riconosciuti come "edificazione diffusa" nel PAT e tradotte nelle ZTO E4 nel P.I.



Si tratta principalmente di modifica o interazione delle previsioni puntuali, di completamento o integrazione del tessuto insediativo residenziale, che afferiscono prevalentemente alla dimensione "diretta" e ad un fabbisogno abitativo specifico dei residenti, ovvero quel percorso in cui committente destinatario finale dell'opera coincidono.

Le eventuali nuove previsioni e relativi "benefici" saranno soggetti al contributo straordinario di cui all'art 16 punto d) ter del DPR 380/2001 e alle specifiche deliberazioni amministrative vigenti D,C

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Di tratta di interventi di modifica della previsione urbanistica attuale che in qualche modo superano la soglia dell'intervento puntuale o diretto, afferiscono ad una dimensione più "professionale" e di mercato della produzione edilizia, ovvero un percorso in cui committente destinatario finale dell'opera non coincidono.

Questo tema sarà affrontato principalmente mediante un approccio per "accordi" ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e sarà rivolto prevalentemente al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, delle aree di sottoutilizzo, alla riqualificazione delle opere incongrue o degli ambiti di degrado, agli ambiti di ridisegno urbano. La forma sarà quindi quella della "scheda norma" (già introdotta con il P.I. 2017) conseguente alle modalità di accordo previste dalla Legge.

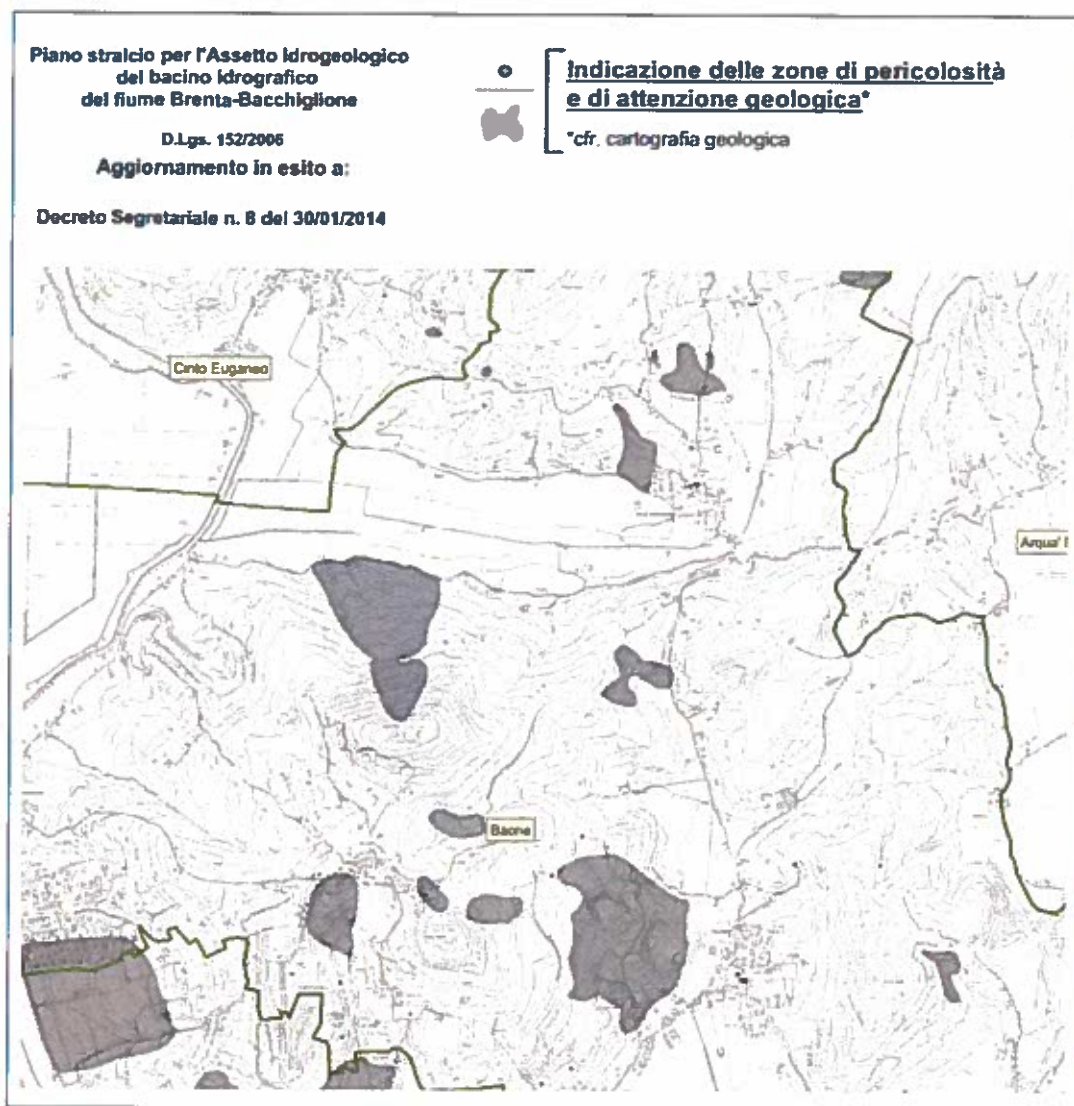
Su questo aspetto intervengono anche i più recenti sviluppi della disciplina urbanistica regionale in particolare per quanto riguarda il credito edilizio, le opere incongrue, la rinaturalizzazione di cui alla L.R. 14/2019, su cui saranno valutati gli eventuali percorsi di riqualificazione realizzabili.

In questo l'art. 4 della L.R. 14/2019 introduce ulteriori strumenti operativi e di lettura riguardo la riqualificazione urbana delle opere incongrue ed i crediti edilizi che permettono di realizzare nuovi percorsi concordati pubblico-privato sempre più efficaci anche in termini di "qualità" urbanistica ed architettonica, e coerenti alle dinamiche socio economiche reali del territorio, in cui interesse pubblico e interesse privato concorrono al perseguimento degli obiettivi di corretta gestione del territorio delineati con il PAT.

ADEGUAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI

Anche a partire dall'esperienza fin qui maturata nell'applicazione del P.I. 2017 appare oggi necessario approfondire alcuni aspetti della struttura normativa, in particolare riguardo a:

- ▶ sistema dei vincoli riguardo la compatibilità geologica del PAT anche in ragione dei decreti segretariali del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta Bachiglione (PAI 2014) successivi all'adozione del PAT



- ▶ sistema dei vincoli riguardo alle fasce di rispetto cimiteriale, secondo gli indirizzi dell'art 41 comma 4 bis della L.R. 11/2004 modificato con alla L.R. 30/2016 e oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del

regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265², considerando i pregressi decreti di vincolo determinati dall'autorità competente (ex medico provinciale – USSL)

- ▶ primo adeguamento del Regolamento Edilizio vigente su alcuni particolari aspetti riscontrati dagli uffici comunali; si tratta di una prima “semplificazione” di norme particolari, determinata anche dall'urgenza, a prescindere dai temi del RET - di cui alla DGRV 1896/2017 (che sarà affrontato in modo specifico come richiamato di seguito)

Andranno inoltre sistemati e allineati alcuni problemi di trasposizione cartografica, a correzione di meri errori nella rappresentazione del sistema delle previsioni pregresse e consolidate, accertati dagli uffici comunali in corso di prima applicazione del P.I. 2017.

²estratto 'art.338, c. 5, R.D. 27 luglio 1934 n. 1265:

“il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi di ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.

PROPOSTE DI MODIFICA DEL PIANO AMBIENTALE

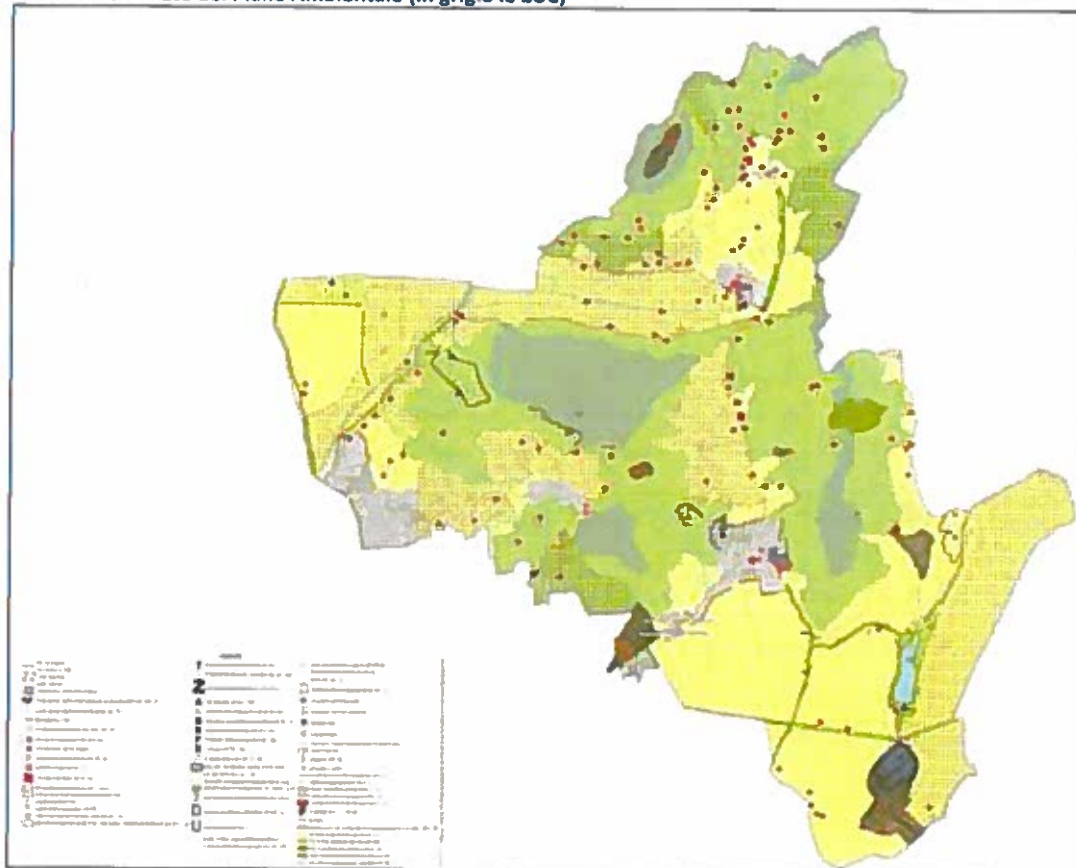
Il Piano Ambientale vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 74 del 7 ottobre 1998, risente di alcuni limiti derivanti dalla metodologia stessa di redazione connessi all'approccio ad una forma di "zoning" ormai superata anche dalla riforma delle Legge Urbanistica Regionale della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.

In particolare la cosiddette "Zone di Urbanizzazione Controllata – ZUC" rappresentate nel Piano Ambientale derivano da una "fotografia" dei piano comunali vigenti alla redazione del P.A.

La normativa del Piano Ambientale introduce comunque margini di elasticità, in particolare all'articolo 4 punto 2 lettera a), che consentono limitate modifiche al perimetro delle ZUC mediante un percorso di Variante al P.A.

Altro aspetto riguarda il recupero delle opere incongrue esterne alle ZUC e delle attività produttive fuori zona, in particolare riguardo alle destinazioni d'uso ammissibili per il recupero dei manufatti esistenti, eventualmente connesse a percorsi di riduzione degli impatti, mitigazione e parziale rinaturalizzazione che sono invece uno dei temi introdotti con la L.R. 14/2019.

Estratto elaborato del Piano Ambientale (in grigio le ZUC)



Questo aspetto in alcune particolari situazioni comporta che alcune proposte o richieste di intervento, pur risultando compatibili con il PAT e con i parametri di sostenibilità ambientale della VAS approvata con il PAT, possono risultare incoerenti al Piano Ambientale, ed essere affrontabili solo attraverso un percorso di variante parziale al PA ai sensi dell'art. 7 comma 3 della legge istitutiva, ovvero variante semplificata che comunque conclude il suo iter con deliberazione della Giunta Regionale³.

Si tratta di un iter complesso che spesso ha scoraggiato le Amministrazioni Comunali, ma che ora si intende percorrere a partire da una raccolta e verifica delle eventuali proposte in merito da parte di cittadini od operatori. Qualora queste risultino condivisibili e accoglibili (in termini di compatibilità al PAT e sostenibilità ambientale) potranno quindi essere formalizzate compiutamente e trasmesse all'Ente Parco Colli Euganei per l'avvio della procedura di variante semplificata.

Si tratta di un percorso che resterà necessariamente indipendente dagli altri temi della Variante al Piano degli Interventi, anche per non sovrapporre tempi e modalità fra loro diversi e asincroni.

³ estratto art. 7 L.R. 38/89:

3. Le varianti parziali che non incidono sui criteri informativi e sulle caratteristiche essenziali del piano ambientale e che non modificano i contenuti di cui al comma 2 dell'art. 3, sono adottate con il voto favorevole della maggioranza dei componenti il Consiglio dell'Ente parco e sono approvate dalla Giunta regionale, sentita la Commissione tecnica regionale integrata ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40

Si tratta dell'adeguamento di strumenti che non fanno parte direttamente della struttura del Piano degli Interventi quali il PAT e il Regolamento Edilizio.

Variante tecnica del PAT

Ai sensi della normativa allora vigente e degli atti di indirizzo regionali uno degli aspetti fondamentali del PAT è dato dalla quantificazione della Superficie Agraria Utilizzata (SAU) trasformabile in forza delle strategie e dei criteri di sostenibilità elaborati con il PAT stesso. Con l'entrata in vigore della Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" (24 giugno 2017), sono state introdotte sostanziali modifiche riguardo il dimensionamento dei piani urbanistici generali, sia riguardo le quantità "trasformabili", sia riguardo ai parametri su cui verificare tali quantità, con cui di fatto viene superato il riferimento alla Superficie Agraria Utilizzata (SAU) del PAT redatti in precedenza. Il parametro fondamentale del PAT ovvero la Superficie Agraria Utilizzata (SAU), con la L.R. 14/2017 è sostituito da un altro: la "superficie naturale o seminaturale," ovvero quella "non impermeabilizzata", spostando così l'attenzione sulla compatibilità idrogeologica e sul bilancio "ecosistemico" nell'uso territorio, che è, e rimane, una risorsa limitata, non riproducibile, da salvaguardare. Da ciò deriva un sempre maggiore attenzione ai temi del recupero, del riuso, della riqualificazione urbana e della qualità degli interventi, aspetti per altro già introdotti nei criteri di sostenibilità proposti dal PAT.

Con la DGRV 668 del 15 maggio 2018 si è concluso il periodo transitorio inizialmente previsto dalla L.R. 14/2017 e per ciascun Comune della Regione viene stabilito il "contingente" in termini di espansione urbana derivato dal percorso di rilevamento pregresso.

Per il Comune di Baone il contingente è stabilito in 4,64 ha, comprensivo delle previsioni del PRG (P.I.) vigente non attuate, ovvero il cosiddetto "programmato" che va oltre il sistema "consolidato" rilevato alla data del 16 giugno 2017.

Deriva quindi la necessità, stabilita anche dall'articolo 13 punto 10 della L.R 14/17⁴ di adeguare lo strumento urbanistico del PAT alla nuova normativa regionale.

Regolamento Edilizio Tipo

Nella disciplina urbanistica il "Regolamento Edilizio" rappresenta un documento a lato del Piano Regolatore, in quanto la normativa che esprime ha carattere generale e non specifico e legato al territorio come invece le Norme Tecniche Operative o di Attuazione.

Con la di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali del 20 ottobre 2016, è stata definita l'intesa riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Il RET risulta composto dallo "schema di Regolamento Edilizio Tipo", dalle "Definizioni Uniformi" e dalla "Raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia". In particolare l'articolo 2, comma 4 dell'Intesa prevede che il recepimento delle Definizioni Uniformi non debba comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti che continueranno ad essere regolate dai piani comunali vigenti ovvero adottati, c.d. principio della "invarianza urbanistica". Con provvedimento n. 669 del 15 maggio 2018 la Giunta regionale del Veneto ha approvato Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (RET). Rimane che il tema dell'invarianza urbanistica ancora oggi appare di difficile interpretazione ed applicazione, e il dibattito disciplinare in merito non ha ancora delineato un approccio uniforme e coerente. Pertanto l'adeguamento generale del Regolamento Edilizio del Comune di Baone sarà prodotto appena si acquisiranno sufficienti certezze in merito, anche di concerto con l'attività di coordinamento e approfondimento in atto da parte della Provincia di Padova.

Registro Comunale Elettrico dei Crediti Edilizi (RERED)

L'art. 4 della L.R. 14/2019 (fra l'altro) prevede l'istituzione del Registro Comunale Elettrico dei Crediti Edilizi (RERED), ovvero una "evoluzione" del Registro dei Crediti Edilizi già previsto e introdotto con il P.I. del 2017. La forma pubblicamente

⁴ estratto art 13 punto 10 LR 14/17: ... i comuni approvano la variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 e, contestualmente alla sua pubblicazione, ne trasmettono copia integrale alla Regione.

consultabile, unitamente alle altre indicazioni operative della L.R. 14/2019, del nuovo Registro dovrebbe quindi favorire una maggiore operatività di questo strumento (introdotto già con la L.R. 11/2004) a vantaggio delle operazioni di recupero urbano e della conseguente limitazione nel consumo del suolo. Allo stato attuale la Regione non ha ancora fornito gli atti di indirizzo previsti dall'art. 4 della Legge. Pertanto la redazione RECRED del Comune di Baone sarà prodotta appena si acquisiranno le necessarie indicazioni regionali in merito.

SCANSIONI OPERATIVE

Appare evidente che l'insieme dei temi in oggetto, se da un lato delinea un percorso complessivo di aggiornamento/adeguamento della pianificazione comunale, dall'altro si configura come un'attività articolata che necessariamente dovrà realizzarsi per tappe e scansioni temporali successive. Una sorta di processualità coordinata attorno al tema unitario fin qui delineato.

Saranno quindi prodotti atti amministrativi anche distinti e separati, di volta in volta anche in ragione di eventuali urgenze, opportunità o scadenza dettate dalla normativa regionale.

