

COMUNE DI BAONE

PIANO
DEGLI INTERVENTI
VARIANTE PUNTUALE
N° 4

PER RECEPIMENTO ACCORDO Nº 1

ELAZIONE TECNICA - ESTRATT

REDAZIONE urbanista Mauro COSTANTINI

responsabile UTC geometra Antonio BARALDO

Francesco CORSO

architetto Silvia STEVANIN

1

GENNAIO 2020

COMUNE DI BAONE

PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE PUNTUALE N. 4 PER RECEPIMENTO ACCORDO N. 1

RELAZIONE TECNICA - ESTRATTI

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 variante con D.C.C. n. 49 del 24.10.2019 il Comune di Baone ha adottato la variante Tecnica al PAT per adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativa al Consumo del suolo.

Con D.C.C. n. 56 del 28.11.2019 è stata approvata una variante ai sensi della L.R. 4/215 (Variante n. 2 - variante verde)

Con D.C.C. n. 48 del 24.10.2019 è stato illustrato al Consiglio il Documento del Sindaco con cui si propone l'adeguamento del Piano degli Interventi secondo i seguenti temi:

- interventi puntuali nel sistema consolidato e negli ambiti di edificazione diffusa
- interventi di trasformazione e riqualificazione
- adeguamenti normativi e cartografici
- proposte di modifica del piano ambientale

Nel Documento del Sindaco si è anche chiarito che questo percorso si configura come un'attività articolata che necessariamente dovrà realizzarsi per tappe e scansioni temporali successive e saranno quindi prodotti atti amministrativi anche distinti e separati, di volta in volta anche in ragione di eventuali urgenze, opportunità o scadenze dettate dalla normativa regionale.

In questo quadro è già stata prodotta una prima variante puntuale relativa alla normativa specifica riguardo alle fasce di rispetto cimiteriale adottata con D.C.C. n. 50 del 24.10.2019 (variante n° 3)

Va richiamato anche che la proposta del Documento del Sindaco è stata preceduta da una fase ricognitiva per la raccolta delle manifestazioni di interesse e proposte di accordo pubblico/privato pubblicato sul sito web del Comune già il 7 e l'8 luglio 2019, e ancora successivamente alla pubblicazione del Documento sul sito web del Comune è stato pubblicato l'avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse:



In coerenza ai principi di partecipazione e di concertazione previsti anche dalla L.R. 11/2004 in data 06.12.2019 presso la sala consigliare del Capoluogo si è svolto un incontro pubblico aperto alla cittadinanza, alle associazioni e ai cosiddetti "stakeholder", incontro seguito da una serie di altre occasioni divulgative in tutte le frazioni.

Fra le varie osservazioni, segnalazioni e contributi alcuni hanno riguardato il tema degli "interventi di trasformazione e riqualificazione" del Documento del Sindaco" che in merito specifica: "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 esiste, 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".

In merito va anche segnalato che aspetti perequativi e afferenti al "contributo straordinario" di cui all'art 16 punto d) ter del DPR 380/2001 e di definizione del "plus valore" su cui calcolare il contributo dovuto sono stati definiti con D.C.C. n° 61 del 17.12.2019 con cui si è aggiornata la precedente D.C.C. n° 44 del 30.09.2019.

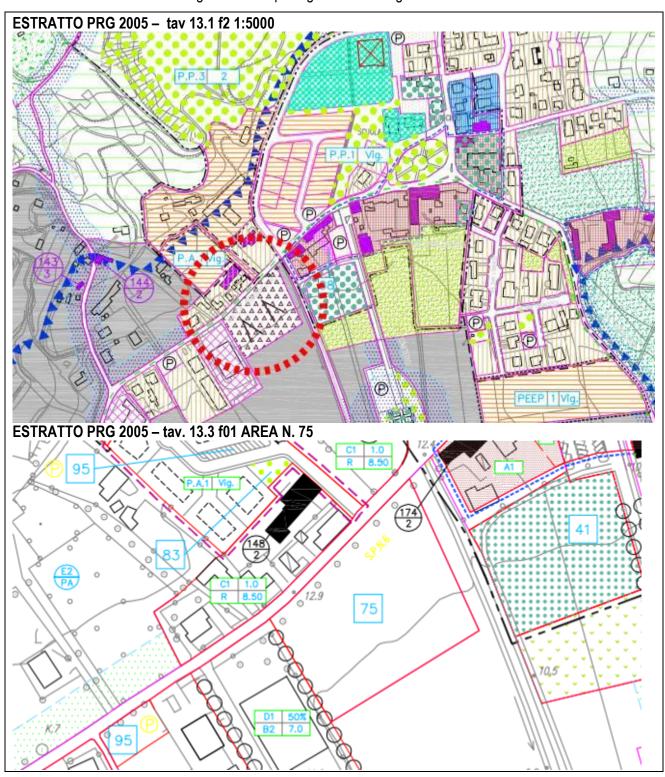
In questo quadro una specifica manifestazione di interesse si è stanziata un accordo pubblico/privato che è stato approvato dal C.C. con Deliberazione n. 70 del 23.12.2019.

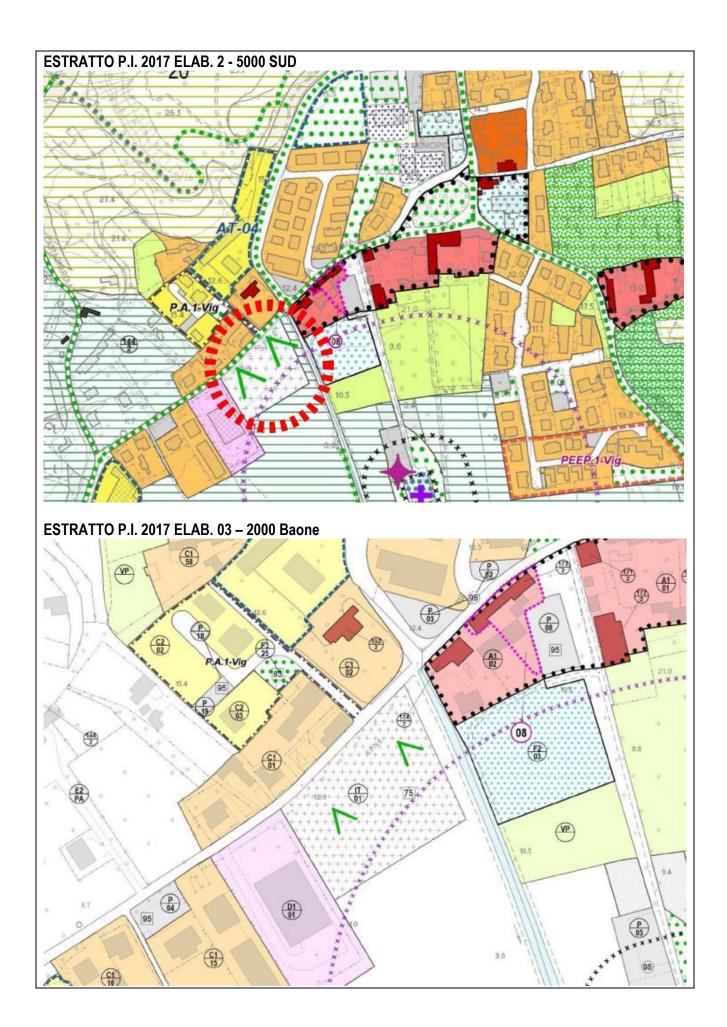
In forza di tale deliberazione si tratta oggi di adempiere all'impegno assunto di introdurre nel Piano degli Interventi vigente la conseguente modifica come approvato con l'accordo in oggetto.

CONTENUTO DELLA VARIANTE.

Come richiamato in premessa la presente variante è disposta al recepimento dell'accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014, accordo n. 1, proposto dalla ditta richiedente con richiesta formalizzata in data 18.12.2019 prot. 5632.

La modifica proposta è volta alla trasformazione di una precedente previsione del P.I., derivata dalla conferma della precedente previsione del PRG del 2005, relativa ad un'area destinata a "impianti tecnologici – impianto di distribuzione carburanti" all'ingresso del capoluogo da ovest lungo la S.P. 6

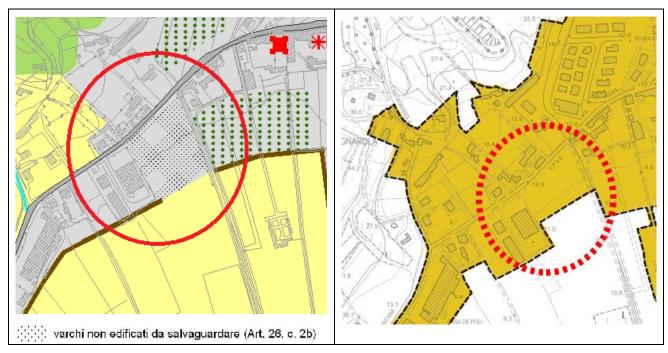




Appare evidente che l'attuale previsione risente della condizione ormai anacronistica che l'aveva probabilmente determinata, e ciò in primo luogo in relazione alle dinamiche settoriali relative alla distribuzione carburanti sempre più volta, anche in ragione della programmazione statale e regionale in materia, ad una progressiva riduzione del numero degli impianti, ma anche per una scelta localizzativa non propriamente conforme agli indirizzi regionali che prevedono per tali insediamenti una collocazione al di fuori del centro abitato. Infine una previsione così vincolante e limitante sicuramente risultava ormai inutilmente penalizzante per la ditta proprietaria dell'area.

Di fatto l'area viene a costituire attualmente un ambito di autentico sottoutilizzo rispetto all'istanza ormai affermata di limitare percorsi di urbanizzazione "espansivi" e di favorire al contempo la "densificazione" all'interno dei tessuti urbani consolidati (L.R. 14/2017).

In merito va rilevato che l'ambito in oggetto rientra pienamente all'interno del sistema urbano centrale sia secondo il Piano Ambientale dei Colli Euganei che identifica l'area come ambito di urbanizzazione consolidata, sia secondo il PAT vigente redatto secondo gli indirizzi regionali in merito che include l'area entro il sistema "consolidato" e infine sia secondo gli indirizzi regionali sul consumo del suolo come da Variante Tecnica al PAT ai sensi della L.R. 14/2017 come da seguenti estratti.



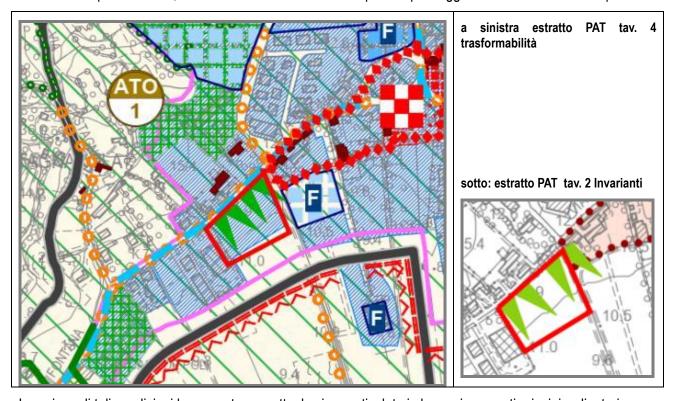
Va segnalato che Il Piano Ambientale indica per l'area in oggetto la definizione di varco inedificato da salvaguardare, con le seguenti indicazioni per gli ambiti di urbanizzazione controllata (ZUC):

Articolo 26 Attività ed insediamenti urbani

Estratto c. 2b.:

- 3) ridurre al minimo il consumo di suolo agricolo, sia con l'occupazione diretta che con la frammentazione dei fondi con le reti infrastrutturali, evitando espansioni a bassa densità, e favorendo invece il massimo compattamento dell'edificato, in modo da lasciare liberi i varchi residui tra i complessi edilizi, soprattutto ove indicati nella carta di piano;
- 4) migliorare la qualità complessiva dei nuovi contesti urbani con interventi sugli spazi, i servizi pubblici ed il verde, migliorando la consistenza e l'accessibilità (anche ciclopedonale ed anche per i portatori di handicap) dei parchi urbani da potenziare soprattutto ove segnalati nella tavola di piano, dando continuità ai corridoi ecologici ed ai sistemi di aree da mantenere prevalentemente vegetate (con copertura edificata non superiore al 10%), in rapporto diretto con le aree agricole del Parco, indicate nella tavola di piano;
- 5) non compromettere l'integrità, la visibilità e la leggibilità del paesaggio euganeo rispettando in particolare le configurazioni emergenti, i varchi ed i sistemi di relazioni visive che connotano le singole Unità di paesaggio, ed i limiti delle zone urbanizzate espressamente segnalati nella tavola di piano;

Tale indicazione è sempre stata tradotta dagli strumenti urbanistici comunali (PRG 2005 – PAT – PI avvallati dal Parco Colli) con l'indicazione di "cono visuale" in modo da determinare un disegno urbano non chiuso a formare una quinta urbana, bensì volto a determinare due aperture paesaggistiche verso il territorio aperto:



In ragione di tali condizioni la proposta progettuale viene articolata in base ai seguenti principi ordinatori:

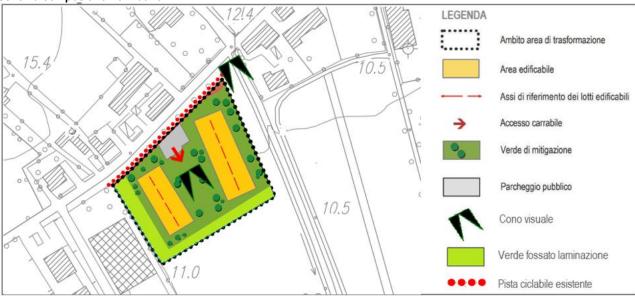
- 1. indice di copertura limitato al 10% della superficie dell'ambito (conforme anche al parametro previgente per l'impianto di distribuzione carburanti)
- 2. allineamento degli edifici previsti secondo assi ortogonali rispetto ai coni visuali in modo da garantire la "permeabilità percettiva verso il territorio aperto verso sud
- 3. limitazione alla impermeabilizzazione al fine di mantenere un elevato livello di naturalità delle superfici scoperte limitandone la pavimentazione al 20 della superficie stessa, favorendo così la prevalenza di componenti quali prato, giardino ed orto
- 4. mitigazione lungo i lati ovest e sud in corrispondenza dell'attuale affossamento che andrà mantenuto, recuperato e valorizzato anche ai fini dell'invarianza idraulica dell'ambito

L'esito di questo approccio si riassume nella predisposizione di una specifica scheda/progetto, secondo il modello già introdotto con il Piano degli Interventi del 2017 con:

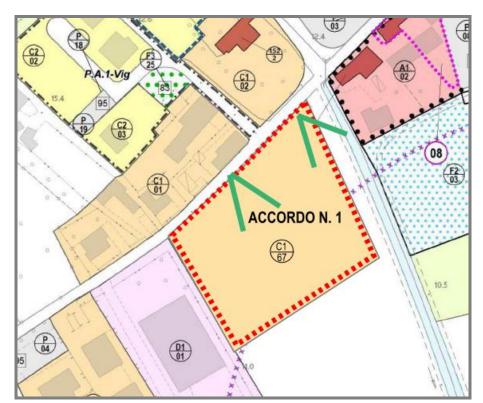
- formazione di un ambito di completamento residenziale mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n° 11
- superficie territoriale mq 7.145
- superficie coperta max. 10% di 7145: 714,50 mq
- volume massimo edificabile mc 5.100
- superficie ad uso pubblico: viabilità accesso mq 126
- parcheggio pubblico mg: 119
- pista ciclabile esistente mq 145 (parte in proprietà interna all'ambito)
- superficie scoperta:
 - verde di mitigazione da mantenere a superficie naturale permeabile per la quota minima del 80%,
 - superficie impermeabile e semipermeabile per pavimentazioni, accessi e arredi massimo 20% della superficie del lotto
 - superficie a verde perimetrale, fossato laminazione mg 1.195

La modalità di intervento indicata con la scheda progetto è quella del Permesso di Costruire Convenzionato, e questo anche al fine di limitare gli impatti delle infrastrutture che un intervento secondo la logica della "lottizzazione" inevitabilmente comporterebbe per un ambito che rimane comunque di delicata interpretazione.

Schema compositivo normativo:



Un particolare aspetto affrontato e discusso in sede istruttoria è stato quello relativo alle altezze degli edifici. La scelta urbanistica di individuare l'ambito come ZTO di tipo C1 di completamento soggetta aspecifica scheda progetto, coerente alle considerazioni fin qui richiamate riguardo alla modalità di intervento, ha comportato una sorta di allineamento dei parametri quali altezze e distanze dalla strada a quanto già in vigore



nel Piano vigente, come nel previgente PRG, che prevede (NTO vigenti art. 21):

- altezza massima degli edifici:
- ml 8,50
- distanza da strade:
 per le strade principali
 ml 10.50

Un diverso criterio risulterebbe ingiustificato rispetto ad un criterio di omogeneità di zona.

A fronte di questo quadro con la scheda progetto si semplicemente proceduto a precisarne gli aspetti tipologici normativi, andando a chiarire il contenuto compositivo, indicando esplicitamente:

L'altezza massima per l'edificazione è fissata in ml 8,50 in gronda e 9,50 in colme per un numero di piani fuori terra pari a due più livello mansardato

Individuare la linea di gronda come riferimento di misurazione per l'altezza permette di ricondurre il parametro all'aspetto effettivamente percepibile del fabbricato, diversamente da quanto accadrebbe secondo la prassi di conteggiarlo fino all'intradosso dell'ultimo solaio che in caso di solaio in andamento si indentifica con la quota media dell'ultimo piano, misura interna che non corrisponde alla reale percezione paesaggistica. Viene inoltre fissata anche l'altezza massima in colme, come ulteriore elemento di "controllo".

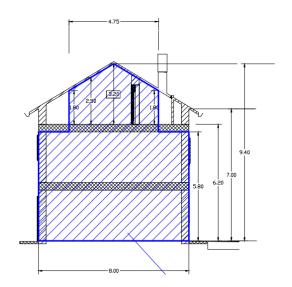
Ma ancor più rilevante per la valutazione dell'inserimento paesaggistico e della relazione con il contesto urbano dell'intervento è lo studio che ha determinato l'elaborazione della proposta progettuale, in relazione all'equilibrio ricercato fra le condizioni, i limiti dimensionali dati (limitazione di superficie coperta) e la scelta tipologica volta alla realizzazione di unità residenziali a carattere singolo (uni-bifamiliari, schiera):







In questi termini è proprio la scheda compositiva ribadita nella scheda normativa e chiaramente indicata in moduli residenziali secondo due linee compositive con tipologie da carattere uni – bifamiliari sul lato ovest, bifamiliari o a schiera sul lato est, a determinare l'immagine complessiva, tant'è che per il rapporto fra superficie copribile (mq 714,50) e volume edificabile (mc 5.100) la sagoma effettivamente realizzabile risulterà con altezza in gronda di circa 7 - 7,50 ml ed in colme di 9,40 ml rispetto al piano campagna.





Riassuntivamente appare ora utile richiamare in estratto le indicazioni e prescrizioni della scheda progetto:

INDICAZIONI e PRESCRIZIONI

Il progetto è relativo alla trasformazione di una precedente previsione volta all'insediamento di un impianto di distribuzione carburanti mediante la formazione di un ambito di completamento residenziale mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n° 11

L'edificazione è prevista secondo due linee compositive con tipologie da carattere uni – bifamiliari sul lato ovest, bifamiliari o a schiera sul lato est per complessivi mc 5.100 per una superficie coperta di mq 714,50, a formare un unico lotto urbanistico con distribuzione degli accessi privati interna

Particolare attenzione va posta alla conservazione dei coni visuali che il P.I. già recepisce dal PAT, per questo motivo l'organizzazione sedimi edificabili va orientata in modo parallelo all'esse dei coni visuali stessi verso la campagna, lasciando uno spazio prospettico centrale libero di almeno 35 ml fra le due linee del costruito, e con arretramento rispetto al confine della prospettiva sul cimitero.

La mitigazione dell'intervento dovrà avvenire mediante la conferma dell'area verde di pertinenza dell'affossamento esistente di perimetro (lati sud ovest e sud est) con funzione anche di laminazione idraulica, e la limitazione della superficie coperta edificabile al 10% della superficie totale dell'ambito.

Vanno contenute le opere di urbanizzazione al minimo necessario per garantire l'accessibilità al lotto, con formazione di un parcheggio pubblico di testa in base allo standard minimo di legge per mq 119. L'area scoperta interna al lotto edificabile andrà mantenuta a prato, orto, giardino, con una superficie permeabile naturale per almeno l'80 % della stessa.

L'altezza massima per l'edificazione è fissata in ml 8,50 in gronda e 9,50 in colme per un numero di piani fuori terra pari a due più livello mansardato.

Ac - 01

AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 – BAONE

Tipo di Zona	Residenziale di completamento					
Tipo di intervento	Permesso di costruire convenzionato come da accordo negoziato n. 1					
Destinazione di progetto	residenza					
Superficie scheda	mq 7.145					
Volume massimo ammesso	mc 5.100					
Superficie permeabile minima	Interna al lotto mq 3.876 perimetrale (fossato) mq 1.195					
Distanza dalla strada	ml 10,50					
Distanza dai confini	ml 5,00 – lato est ml 10,00					
Distanza dai fabbricati	ml 10,00					
	per cono visuale ml 35,00					
Numero piani massimo	2 + piano mansardato					
Altezza massima	ml 8,50 in gronda					
Abitanti teorici insediabili	n° 34					
DOTAZIONI STANDARD						
Verde pubblico	0					
Parcheggio pubblico	mq 119					
Pista ciclabile esistente	Mq 145					

In conclusione va rilevato e sottolineato che la proposta di modifica in oggetto contribuisce a perseguire i seguenti indirizzi urbanistici della pianificazione territoriale:

- A. <u>Miglioramento della qualità urbana con valorizzazione e rinforzo della residenzialità</u>; è infatti significativo rilevare che la nuova previsione comporterà un rinforzo della residenzialità del centro di Baone, a sostegno della struttura demografica, e del sistema socio economico, connesso alla residenzialità stessa;
- B. <u>Indirizzo delle dimensioni di incremento della capacità insediativa in percorsi di recupero di aree di sottoutilizzo;</u> è altrettanto significativo che tale "addizione" avvenga di fatto senza consumo del suolo in quanto l'area in oggetto è già urbanisticamente "destinata", e interviene a recuperare e trasformare una precedente previsione inattuata (e inattuabile), un "vuoto urbano" da riconsiderare rispetto anche agli indirizzi generali finalizzati al recupero, riordino e densificazione, piuttosto che all'espansione.

DIMENSIONAMENTO

La nuova previsione comporta un incremento di volume edificabile a destinazione residenziale pari a 5.100 mc. L'art. 56 delle NT del PAT prevedono per l'ATO 1 "Baone Capoluogo" il seguente dimensionamento del carico aggiuntivo ammesso e valutato dal PAT stesso:

	tto Norme Tecniche del PAT art 56 pag. 95						
A.T.O. T. BAONE OF	4FOLUUGO						
Carian ra	-:	45.44	Chandard unbanishis: /max				
Carico re	sidenziale aggiun	livo	Standard urbanistici (mq)				
Residenziale	mc	36.000	30 mq/ab				
Commerciale	mq	0	1 mg/ mg Slp				
Direzionale	mc	0	1 mq/ mq				
Produttivo	mq	0	10%				
Turistico	mc	0	15 mg/100 mc				
Abitanti teorici	num	240					
S.A.U. Trasformata	mq						
Aree di riqualificazione	mq						
Aree compromesse	mq						
Note							

Il nuovo volume previsto rientra quindi ampiamente entro i limiti previsti, e la tabella del carico residenziale aggiuntivo "residuale" pertanto risulta così aggiornata:

A.T.O. 1. BAONE CA	510000		
Carico res	sidenziale aggiun	tivo	Standard urbanistici (mq)
Residenziale	mc	36.000	30 mq/ab
Variante n. 4	mc	- 5.100	1 mq/ mq Slp
Residuo	mc	30.900	1 mg/ mg
Commerciale	mq	0	10%
Direzionale	mc	0	15 mq/100 mc
Produttivo	mq	0	
Turistico	mc	0	
Abitanti teorici	num	240	
Variante n. 4	num	- 34	
Residuo	num	206	
S.A.U. Trasformata	mq		
Aree di riqualificazione	mq		
Aree compromesse	mq		
Note			

In termini di consumo del suolo la presente Variante non introduce alcuno carico aggiuntivo in quanto interviene in abito di urbanizzazione consolidata della Tav 5 del PAT di cui alla variante tecnica del 2019.

Riguardo al dimensionamento delle aree a servizi, come desumibile dall'elaborato "dimensionamento" del P.I. del 2017 si configura la seguente situazione:

ABITANTI INSEDIATI E ABITANTI TEORICI

Abitanti residenti 01.01.2016	3 110
Abitanti teorici stimati da lotti di completamento in C1	703
Abitanti teorici da PAT (compreso residuo PRG vigente)	566
Abitanti teorici PI var. 1 (150 mc/ab)	100
Abitanti teorici PI var. 4 (150 mc/ab) 2020	34
Abitanti insediati + abitanti teorici PRG vigente + abitanti teorici PI var. 1 + abitanti teorici PI var.4	3 947

Al 2018 in realtà la popolazione residente risulta pari a 3060 unità. In questa sede si assume comunque il dato del 2016 per coerenza di calcolo rispetto alla verifica del dimensionamento, quale riferimento per la capacità insediativa del patrimonio edilizio esistente. Il dato in riduzione infatti può essere assunto come "frizionale" e non tale da determinare un minor fabbisogno di superfici a standard.

Standard	Realizzati	Non Realizzati	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti	Fabb Abitanti + abitanti teorici PRG vigente + abitanti teorici PI var 1 e var 4	Differenza tra realizzati e fabbisogno residenti	Differenza tra dotazione e fabbisogno Abitanti insediati + teorici PRG vigente + teorici PI var 1 e var 4
30 mq/ab	118.826	141.018	259.844	93.300	117.376	25.526	142.468
Fa (4.5 mq/abitante)	6.695	3.977	10.971	13.995	17.762	-7.000	-6.791
Fb (4.5 mq/abitante)	48.476	5.226	53.702	13.995	17.762	34.481	35.941
Fc (16.5 mq/abitante)	53.671	114.684	168.354	51.315	65.126	2.356	103.229
Fd (4.5 mq/abitante)	9.685	17.132	26.816	13.995	17.762	-4.310	9.055
Totale (30 mq/abitante)	118.826	141.018	259.844	93.300	118.410	25.526	141.434

	realizzati/ab residenti	dotazione/abitanti teorici PRG vigente +abitanti teorici PI var.1 e var 4
VERIFICA OFFERTA STANDARD	38	65,8

ESTRATTI

Estratto elab. 16 - dimensionamento zone C1 – aggiornamento:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C1

ZTO PI	Num. ZTO	Sup fondiaria (mq)	Superficie coperta esistente	Volume esistente stimato (mc)	indice fondiario mc/mq	Volume massimo realizzabile	Volume residuo potenziale stimato (mc)	Nuovi abitanti teorici stimati (150 mq/ab)
C1	1	4 234	1 008	6 047	1.0	4 234	0	0
C1	2	2 807	257	1 543	1.0	2 807	1 264	8
C1	3	2 442	363	2 176	1.0	2 442	266	2
C1	4	2 083	508	2 507	1.0	2 083	0	0
C1	5	3 153	541	3 243	1.0	3 153	0	0
C1	5	15 155	3 037	14 701	1.0	15 155	453	3
C1	6	10 017	1 778	9 521	1.0	10 017	496	3
C1	7	5 971	1 074	4 860	1.0	5 971	1 111	7
C1	8	2 414	343	2 060	1.0	2 414	355	2
C1	9	3 500	751	4 507	1.0	3 500	0	0
C1	10	8 538	1 441	7 650	1.0	8 538	888	6
C1	11	5 353	1 408	7 520	1.0	5 353	0	0
C1	12	2 930	579	3 208	1.0	2 930	0	0
C1	13	1 871	339	1 018	1.0	1 871	853	6
C1	14	3 960	654	3 926	1.0	3 960	33	0
C1	15	5 806	1 236	7 418	1.0	5 806	0	0
C1	16	2 903	463	2 154	1.0	2 903	748	5
C1	17	3 786	578	3 218	1.0	3 786	569	4
C1	18	7 972	1 472	8 548	1.0	7 972	0	0
C1	19	14 647	2 579	11 773	1.0	14 647	2 874	19
C1	20	8 750	1 422	9 127	1.0	8 750	0	0
C1	21	6 103	1 034	3 103	1.0	6 103	3 000	20
C1	22	701	1 003	5 685	1.0	701	0	0
C1	23	828	134	806	1.0	828	22	0
C1	24	14 538	2 256	12 898	1.0	14 538	1 640	11
C1	25	1 889	1 261	6 863	1.0	1 889	0	0
C1	26	4 084	499	2 350	1.0	4 084	1 733	12
C1	27	4 347	827	4 964	1.0	4 347	0	0
C1	28	3 770	130	389	1.0	3 770	3 382	23
C1	29	5 458	495	2 489	1.0	5 458	2 969	20
C1	30	12 904	2 629	13 609	1.0	12 904	0	0
C1	31	20 767	3 933	20 307	1.0	20 767	460	3
C1	32	17 000	2 700	13 478	1.0	17 000	3 522	23
C1-lotto	32	2 102	0	0	1.0	1 575	1 575	11
C1-lotto	32	2 154	0	0	1.0	1 575	1 575	11
C1	33	9 932	1 319	7 117	1.0	9 932	2 815	19
C1	34	15 730	2 066	9 459	1.0	15 730	6 271	42
C1	35	10 931	2 123	9 843	1.0	10 931	1 088	7
C1	36	31 056	4 416	18 873	1.0	31 056	12 182	81
C1	37	18 238	3 492	16 892	1.0	18 238	1 346	9
C1	38	19 372	3 222	13 061	1.0	19 372	6 311	42
C1	39	21 111	2 567	11 233	1.0	21 111	9 878	66
C1	40	21 753	2 258	8 858	1.0	21 753	12 895	86
C1	41	4 686	1 191	6 438	1.0	4 686	0	0
C1	42	12 737	1 285	7 077	1.0	12 737	5 660	38
C1	43	12 601	911	5 309	1.0	12 601	7 292	49
C1	44	866	182	1 089	1.0	866	0	0
C1	45	850	133	800	1.0	850	50	0
C1	46	9 037	1 989	11 535	1.0	9 037	0	0
C1	47	10 457	1 585	8 979	1.0	10 457	1 478	10
C1	48	1 538	181	815	1.0	1 538	723	5

ZTO PI	Num. ZTO	Sup fondiaria (mq)	Superficie coperta esistente	Volume esistente stimato (mc)	indice fondiario mc/mq	Volume massimo realizzabile	Volume residuo potenziale stimato (mc)	Nuovi abitanti teorici stimati (150 mq/ab)
C1	49	3 015	713	2 944	1.0	3 015	71	0
C1	50	5 730	950	5 699	1.0	5 730	32	0
C1	51	3 078	319	1 913	1.0	3 078	1 164	8
C1	52	2 818	844	5 067	1.0	2 818	0	0
C1	53	6 546	2 099	12 592	1.0	6 546	0	0
C1	54	3 531	959	5 752	1.0	3 531	0	0
C1	55	1 449	321	1 928	1.0	1 449	0	0
C1	56	9 177	2 021	12 127	1.0	9 177	0	0
C1	57	2 135	504	3 023	1.0	2 135	0	0
C1	58	2 261	306	1 836	1.0	2 261	425	3
C1	59	2 669	367	1 651	1.0	2 669	1 018	7
C1	60	3 820	705	4 231	1.0	3 820	0	0
C1	61	3 717	1 078	6 471	1.0	3 717	0	0
C1	62	2 136	319	1 916	1.0	2 136	220	1
C1-lotto	62	751	0	0	1.0	vedi PUA		
C1	63	1 843	608	3 646	1.0	1 843	0	0
C1-lotto	64	695	0	0	1.0	vedi PUA		
C1	65	18 900	2 991	16 359	1.0	18 900	2 542	17
C1	66	7 698	961	5 569	1.0	7 698	2 130	14
Tota	le	497 799	83 718	433 766		495 246	105 380	703
Var. 4 - 2	020							
C1 acc.1	67	7 145	0	0	0,7	5 100	5 100	34
Somn	iano	504 944	83 718	433 766		500 346	110 480	737

P.I. VARIANTE n° 4 2020 - SCHEDA PROGETTO - ACCORDO N.

CATASTO

CTR

Ac - 01 AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 – BAONE

PROPOSTA: Formazione di un ambito di completamento residenziale mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004

inedificato da salvaguardare che viene tradotta nel PAT in una indicazione di Urbanizzazione Controllata del Piano Ambientale con prescrizione di varco cono visuale su ambito di urbanizzazione consolidata per cui, come per le zone prevalentemente vegetate del P.A, l'indice di copertura può essere ricondotto di superficie complessiva di mq 7.145, rientra in Zona L'ambito.

STATO ATTUALE: per l'area il PRG previgente ed il P.I. del 2017 determinano allo stato attuale l'area si presenta libera, in piano, con un fossato di perimetro una destinazione d'uso per impianti tecnologici - impianti distribuzione carburanti (art. 44 NTO, indice copertura 10%) con prescrizione di coni visuali nei lati ovest e sud, e confina sul lato nord con la S.P. n. 6 e la pista ciclabile esistente

ad un massimo del 10% della superficie dell'ambito

ESTREMI DELL'ACCORDO: D.C.: n. 70 del 23.12.2019

superficie territoriale mg 7.145 PARAMETRI

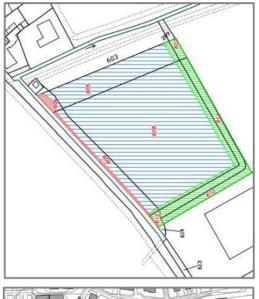
superficie ad uso pubblico: viabilità accesso mg 126 superficie coperta max. 10% di 7145: 714,50 mg volume massimo edificabile mc 5.100

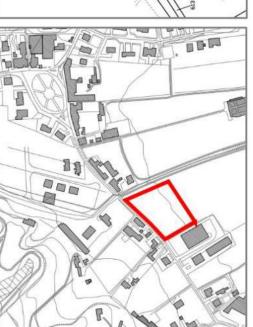
pista ciclabile esistente mq 145 (in proprietà interna all'ambito) parcheggio pubblico mq: 119

- verde di mitigazione da mantenere a superficie naturale permeabile superficie scoperta:
- superficie impermeabile e semipermeabile per pavimentazioni, accessi e arredi massimo 20% della superficie del lotto per la quota minima del 80%,
 - superficie a verde perimetrale, fossato laminazione mq 1.195



(2)



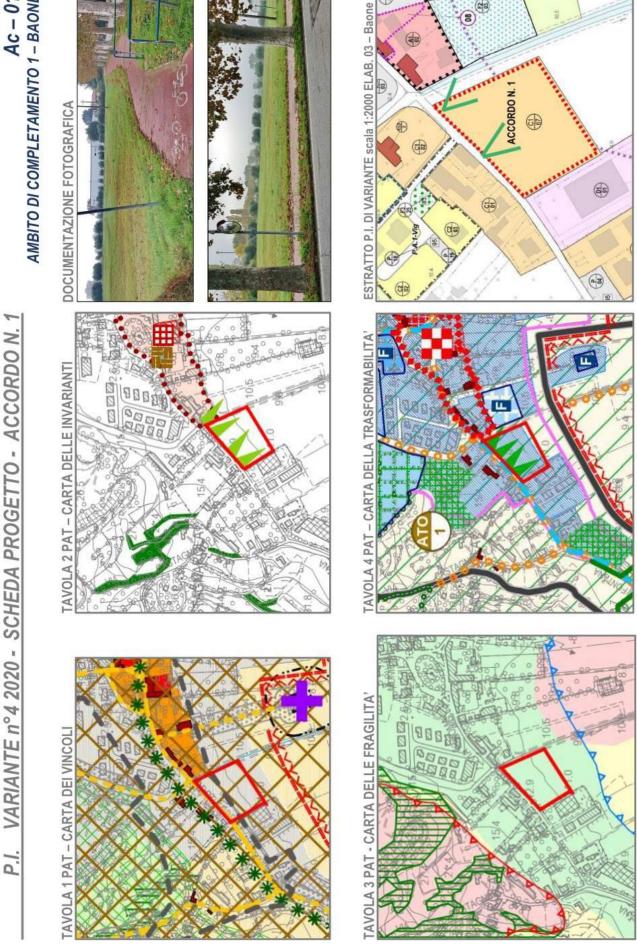




1

Ac - 01

AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 – BAONE



P.I. VARIANTE n° 4 2020 - SCHEDA PROGETTO - ACCORDO N. 1

INDICAZIONI e PRESCRIZIONI

residenziale mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 Il progetto è relativo alla trasformazione di una precedente previsione volta all'insediamento di un impianto di distribuzione carburanti mediante la formazione di un ambito di completamento della legge regionale 23 aprile 2004 n° 11

schiera sul lato est per complessivi mc 5.100 per una superficie tipologie da carattere uni - bifamiliari sul lato ovest, bifamiliari o a L'edificazione è prevista secondo due linee compositive con coperta di mq 714,50, a formare un unico lotto urbanistico con distribuzione degli accessi privati interna

visuali stessi verso la campagna, lasciando uno spazio prospettico Particolare attenzione va posta alla conservazione dei coni visuali centrale libero di almeno 35 ml fra le due linee del costruito, e con che il P.I. già recepisce dal PAT, per questo motivo l'organizzazione sedimi edificabili va orientata in modo parallelo all'esse dei coni arretramento rispetto al confine della prospettiva sul cimitero.

perimetro (lati sud ovest e sud est) con funzione anche di L'altezza massima per l'edificazione è fissata in ml 8,50 laminazione idraulica, e la limitazione della superficie coperta La mitigazione dell'intervento dovrà avvenire mediante la conferma dell'area verde di pertinenza dell'affossamento esistente di edificabile al 10% della superficie totale dell'ambito.

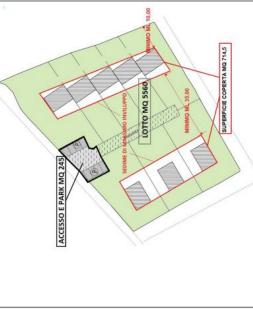
Vanno contenute le opere di urbanizzazione al minimo necessario per garantire l'accessibilità al lotto, con formazione di un parcheggio pubblico di testa in base allo standard minimo di legge per mq 119. L'area scoperta interna al lotto edificabile andrà mantenuta a prato, orto, giardino, con una superficie permeabile naturale per almeno l'80 % della stessa.

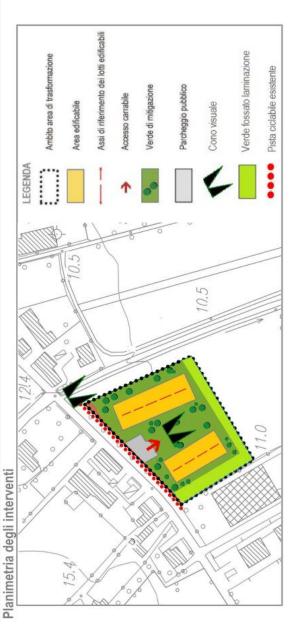


gronda e 9,50 in colme per un numero di piani fuori terra pari a due più livello mansardato. ⊒.

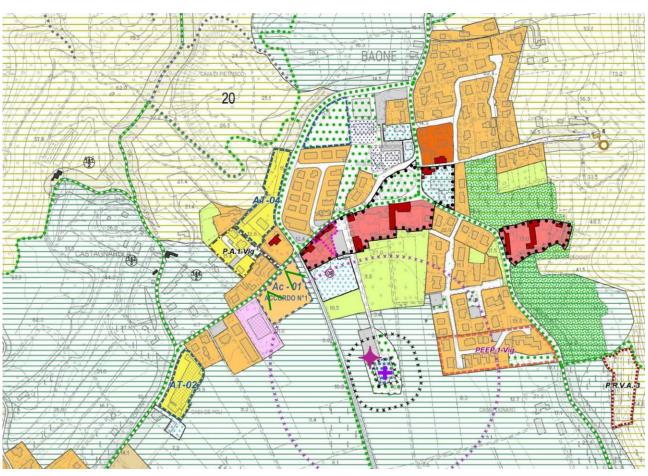
costruire ne da Residenziale di completamento perimetrale (fossato) mq 1.195 AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 – BAONE ml 5,00 - lato est ml 10,00 come per cono visuale ml 35,00 Interna al lotto mg 3.876 accordo negoziato n. 1 2 + piano mansardato ml 8,50 in gronda convenzionato mq 7.145 residenza mc 5.100 ml 10,50 ml 10,00 mq 119 Mq 145 n° 34 Volume massimo ammesso DOTAZIONI STANDARD Destinazione di progetto Abitanti teorici insediabili Pista ciclabile esistente Numero piani massimo Distanza dai fabbricati Superficie permeabile Distanza dalla strada Parcheggio pubblico Distanza dai confini Superficie scheda Tipo di intervento Altezza massima Verde pubblico Tipo di Zona minima

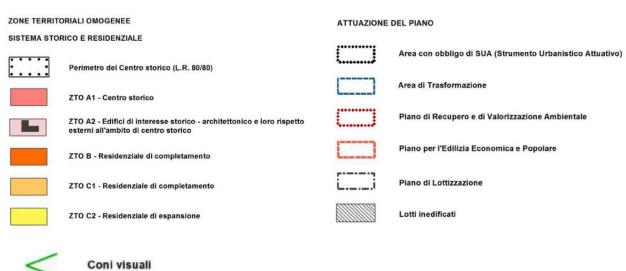
Schema compositivo del lotto edificabile:



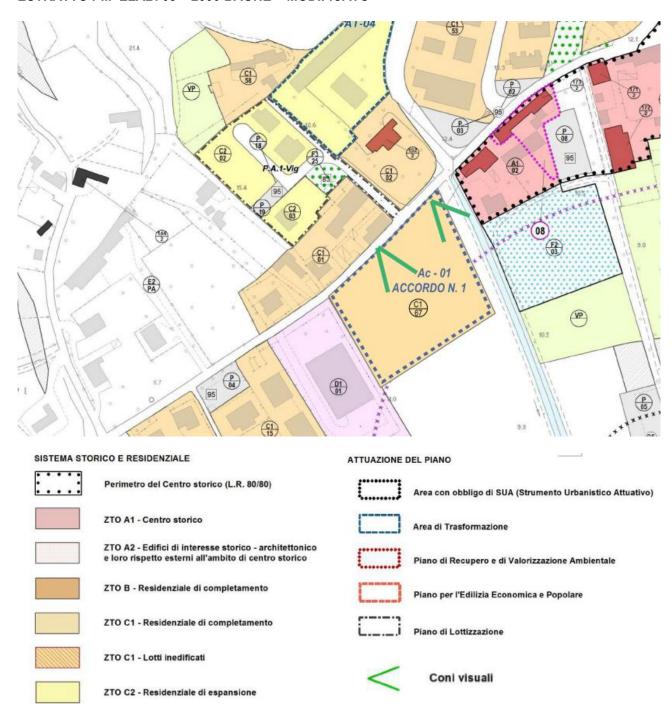


ESTRATTO P.I. ELAB. 02 - 5000 SUD - MODIFICATO





ESTRATTO P.I. ELAB. 03 - 2000 BAONE - MODIFICATO



Estratto NTO art. 21 - modifica in rosso

ART. 21 - ZTO C1 COMPLETAMENTO EDILIZIO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

-	Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
-	Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
-	Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
-	Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
-	Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
-	Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B per le quali il PI
prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti liberi edificabili,
l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- In tali zone il piano si attua attraverso l'intervento edilizio diretto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del presente articolo e delle altre norme ad esso collegate.
- Nelle zone residenziali di completamento C1 oltre agli interventi sull'edilizia esistente di cui all'art. 17, sono
 consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento nel rispetto della densità
 fondiaria e dell'altezza della zona:
- Gli indici e i parametri da osservare nelle edificazioni in questa zona sono i seguenti:

-	indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 1.00
-	altezza massima	m. 8.50
-	distanza dalla strada per le strade principali	m. 10.50
-	distanza dalla strada per le strade minori ovvero per quelle con sede (esclusi i marciapiedi)	di larghezza non
	superiore a m. 6.00	7.50
-	distanza dai confini	
-	distanze dai fabbricati tra pareti finestratenon infer	riore a m. 10.00
	distanze dai fabbricati in caso di pareti prospicienti non finestratenon infe	

- Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per le residenze indicate all'art. 6.
- La nuova edificazione potrà essere ammessa alla distanza dai confini inferiore a quella sopra precisata, previo accordo tra le parti con vincolo di asservimento urbanistico registrato e trascritto.
- 7. Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessate da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dal P.I., il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite di zona, quando tale limite non sia un confine tra proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Nell'area C1/R (di cui alle osservazioni 15 e 62 del PRG approvato con DGR 1139/2005) gli interventi devono sottostare alle seguenti prescrizioni:
 - l'accessibilità all'area deve avvenire dalla viabilità interna alla lottizzazione;
 - il nuovo volume edificabile, nel rapporto di 1.0 mc/mq deve essere eseguito in aderenza al fabbricato esistente;
 - tutte le opere di urbanizzazione a servizio del nuovo volume, devono essere allacciate alla lottizzazione esistente;
 - gli interventi di edificazione sono subordinati alla esecuzione di puntuali indagini geologiche e geotecniche che attestino l'assenza di rischio per la sicurezza delle costruzioni.

LOTTI INEDIFICATI

- All'interno delle zone C1, il P.I. conferma i lotti inedificati già presenti nello strumento precedente, utilizzabili per nuova edificazione mediante intervento diretto.
- Le aree individuate contengono i lotti indicati nelle tavole 1 (scala 1:5.000) e tavola 2 (scala 1:2.000) di P.I. e consentono l'edificazione massima, per singola area, riportata nella seguente tabella:

n. lotti	Superficie fondiaria	Volume massimo	Indice Fondiario
5 - 6	Mq. 4.250	mc. 3.150	Mc/mq. 0.74

- 11. La destinazione d'uso è quella residenziale, come definita dalle presenti norme.
- 12. E' consentita l'edificazione a blocco isolato di fabbricati mono o plurifamiliari.
- 13. I parametri da osservare nelle edificazioni in questi lotti sono i seguenti:

-	altezza massimam.	7.50
-	distanza dalla stradam. 10	
-	distanza dai confinim.	5.00
	distanze dai fabbricati	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 14. Per i lotti inedificati numero 8 (piano di lottizzazione le Campanate Valle San Giorgio) e numero 9 (PEEP Le Fiorentine Calaone) i volumi, e/o gli indici di edificazione fondiaria di riferimento per l'edificazione, sono quelle dei relativi piani attuativi approvati e convenzionati.
- Per l'ambito della ZTO C1/67 valgono le norme specifiche di cui alla scheda Ac-01 dell'elaborato 14 Schede Aree di Trasformazione. Per quanto non specificamente previsto dalla scheda valgono le norme generali di Piano

ELABORATI:

- 1. elazione Tecnica estratti
- 2. Tav. P.I. ELAB. 02 5000 SUD MODIFICATO estratto
- 3. Tav. P.I. ELAB. 03 2000 BAONE MODIFICATO- estratto
- 4. Elab. 15 NTO MODIFICATO- estratto art. 21
- 5. Elab. 16 dimensionamento MODIFICATO- estratto
- 6. Elab. 14 schede aree di trasformazione MODIFICATO- estratto
- 7. Verifica assoggettabilità VAS
- 8. Dichiarazione non necessità VINCA Allegato E Allegato F Relazione
- 9. VCI asseverazione compatibilità idraulica