



COMUNE DI BAONE

Provincia di Padova

**VARIANTE
PARZIALE N° 22 AL
P.I. AI SENSI ART. 18
L.R. N. 11/04 PER
RICLASSIFICAZIONE
PARTE DI Z.T.O. DA
F3 A F1**

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

IL SINDACO
Francesco CORSO

RESPONSABILE UTC
architetto LEILA VILLANI

REDAZIONE
RESPONSABILE UTC
architetto LEILA VILLANI
NOVEMBRE 2024

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 le 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. 4/2015 (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 sono già state prodotte alcune varianti puntuali relative a:

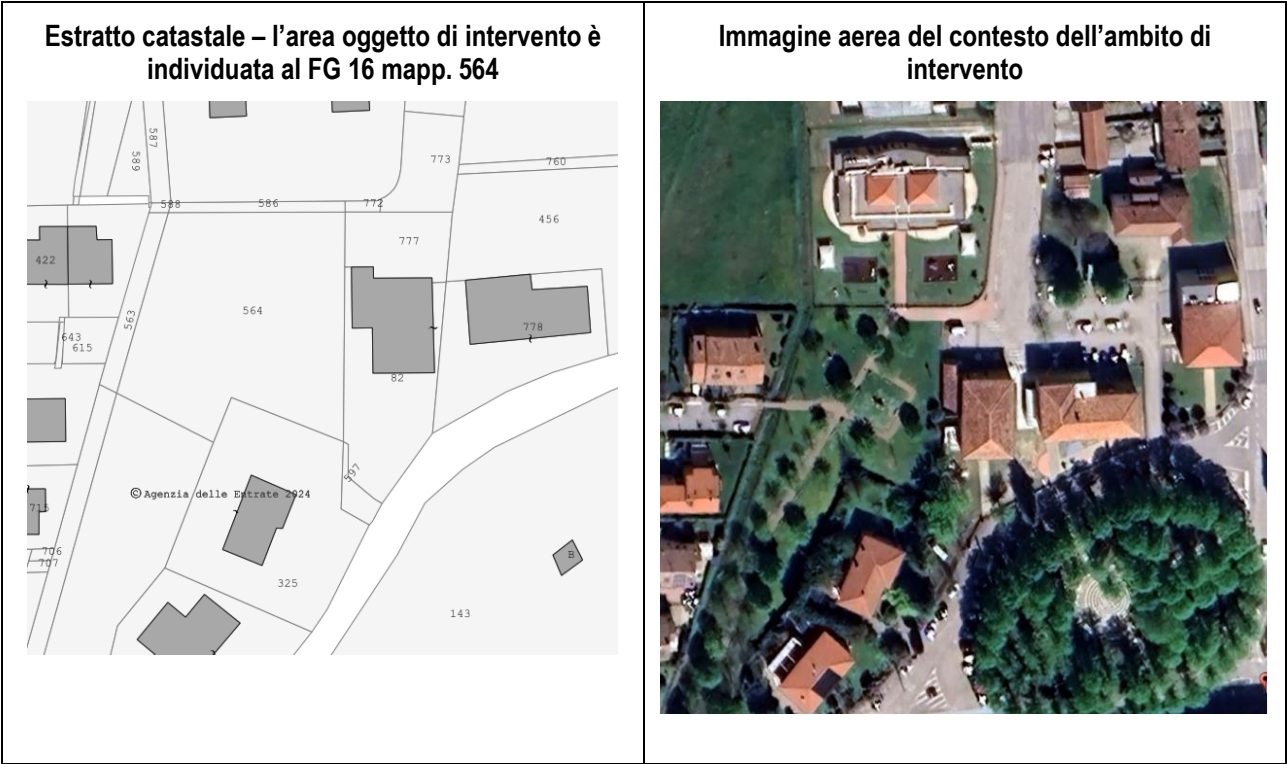
- variante n° 3 – per adeguamento normativa specifica riguardo alle fasce di rispetto cimiteriale adottata con D.C.C. n. 50 del 24.10.2019 approvata con D.C.C. n. 4 del 31.01.2020;
- variante n. 4 per recepimento di un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 approvata con D.C.C. n. 79 del 15.09.2020;
- variante n. 5 per adeguamento al P.A.I. – compatibilità geologica approvata con DCC 42 del 29.05.2020;
- variante n. 6 per modifica alle NTO all'art. 33 zone di nucleo rurale E4 approvata con D.C.C. 43 del 29.05.2020;
- variante n. 7 per integrazione del Prontuario della Qualità Architettonica per precisazione caratteri tipologici D.C.C. n. 118 del 22/12/2020;
- Variante parziale n. 8 per modifica art. 43 delle NTO approvata con D.C.C. n.119 del 22/12/2020;
- Variante n. 9 – Variante Verde ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 approvata con D.C.C. n.120 del 22/12/2020;
- Variante n. 2 bis punto 1 per riconoscimento ammessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e per modifica di grado di protezione di edificio testimoniale approvata con D.C.C. n.12 del 16/03/2021;
- Variante 2 bis punto 2 per modifiche puntuali a recepimento di per recepimento di 2 accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 adottata con D.C.C. 85 del 30.09.2020;
- variante n. 2bis 1A per modifica grado protezione, approvata con D.C.C. n.12 del 16/03/2021;
- variante n. 2bis 1C approvata con D.C.C. n.18 del 30/03/2021; 1D approvata con D.C.C. n.19 del 30/03/2021; 1E approvata con D.C.C. n.20 del 30/03/2021; 1F approvata con D.C.C. n.21 del 30/03/2021, per schedatura annessi non funzionali al fondo;
- variante n. 2bis 2 per modifiche puntuali alla zonizzazione, approvata con D.C.C. 29 del 06/05/2021;

- Variante n. 10 - modifica puntuale per trasformazione da zona F3 a zona C1 per ricavo lotto edificabile di proprietà del comune di Baone approvata con D.C.C. 28 del 06/05/2021;
- Variante n. 11- previsione di un collegamento ciclopedonale fra il quartiere San Lorenzo e il centro urbano, riclassificazione dell'edificio della ex scuola di Rivadolmo, nuova rotatoria a Rivadolmo, adeguamento normativo per interventi in fascia di rispetto stradale, ampliamento zona PEEP del capoluogo e recepimento di 4 accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004; approvata con DCC n. 28 del 06.05.2021;
- Variante n. 12 – per due modifiche puntuali al P.I. (scheda edificio tutelato n. 189 e recupero annesso rustico non funzionale n. 16) adottato con D.C.C. n. 68 del 28/09/2021;
- Variante n. 13 – per quattro modifiche puntuali al P.I. (ampliamento di zona per lotto edificabile, modifica cartografica tracciato percorso pedonale, individuazione di “ambiti di tutela del paesaggio di pianura”, varianti verdi) adottata con D.C.C. n. 78 del 26/10/2021.
- Variante n. 14 per modifiche puntuali adottata con D.C.C. n. 14 del 03/03/2022;
- Variante n. 15 per RECRED - Individuazione manufatti incongrui adottata con D.C.C. n. 56 del 12/07/2022;
- Variante n. 16 per riconoscimento e cambio d'uso di annesso rustico non funzionale adottato con D.C.C. n. 84 del 21/12/2022
- Variante n. 17 decadenza validità previsioni relative alle aree di trasformazione/espansione soggette a strumenti urbanistici attuativi non approvati D.G.C. n. 55 del 13.07.2022
- Variante n. 18 inserimento previsione pista ciclopedonale Rivadolmo "tra natura e cultura " approvato con D.C.C. n. 83 del 21/12/2022
- Variante n. 19 per individuazione di zona F a servizi per verde privato attrezzato a parco e giardino, attività sportive e culturali, attività ricreative e similari, a gestione privata, riqualificazione e recupero cava “monte Murale” mediante un percorso di accordo pubblico/privato, approvata con DCC n. 35 del 14.06.2024;
- Variante n. 20, per recepimento proposte di accordi di pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, varianti verdi e modifica alle NTO artt. 21 – 47, adottata con DCC n. 5 del 12.02.2024

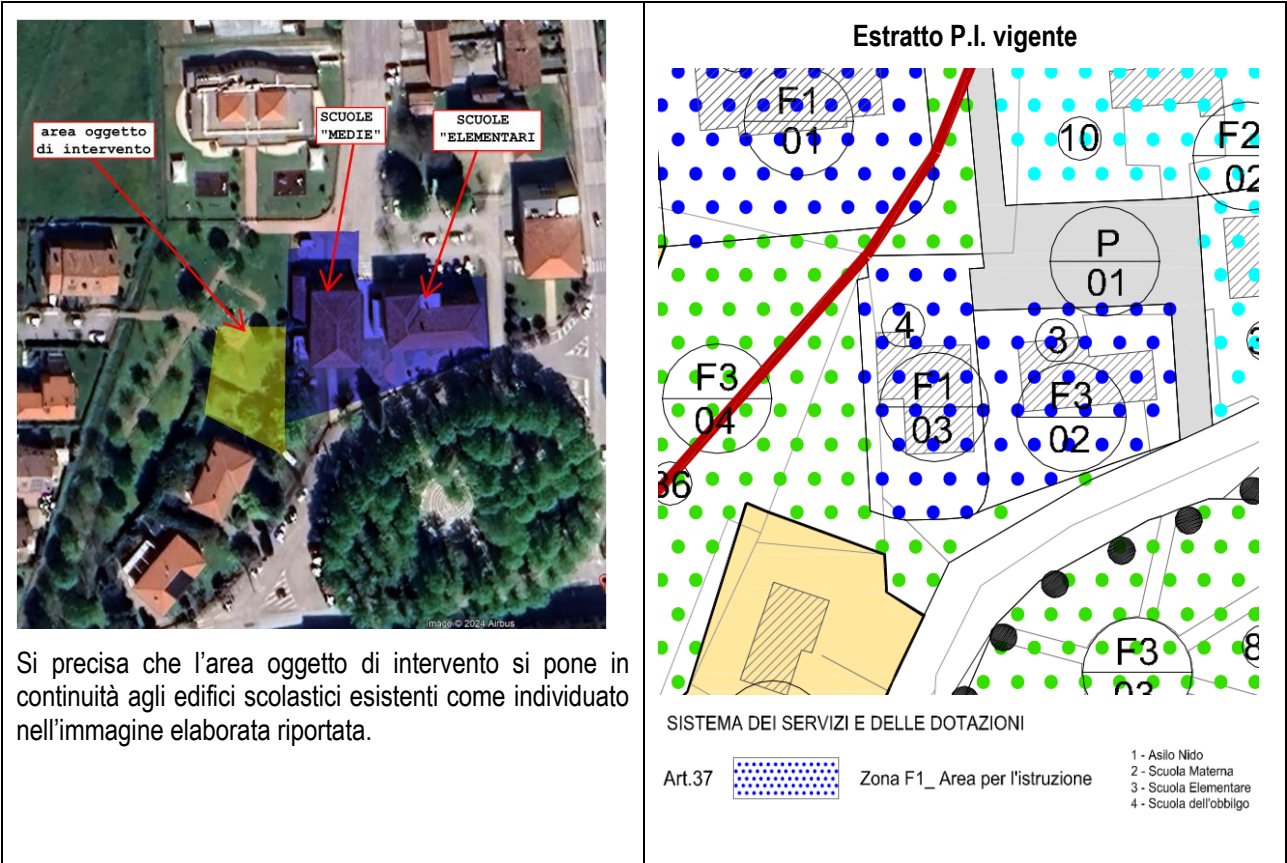
La proposta interviene nell'attività programmatica dell'Amministrazione Comunale anche in considerazione degli scenari determinatisi con PNRR, e si rende opportuna per favorire i successivi percorsi di progettazione e realizzazione di opere pubbliche per il miglioramento complessivo della dotazione dei servizi alla popolazione.

La Variante consiste quindi nell'ampliamento della ZTO F1/03 esistente (Aree per l'istruzione) al fine di realizzare una mensa scolastica a servizio delle scuole “medie” ed “elementari” esistenti e adiacenti. Il comune di Baone dispone della proprietà dell'area oggetto di ampliamento e la classifica nello strumento urbanistico vigente (P.I.) all'interno della ZTO F3/04 (Aree attrezzate a parco gioco e sport). Di fatto si tratta di una semplice modifica della tipologia di standard.

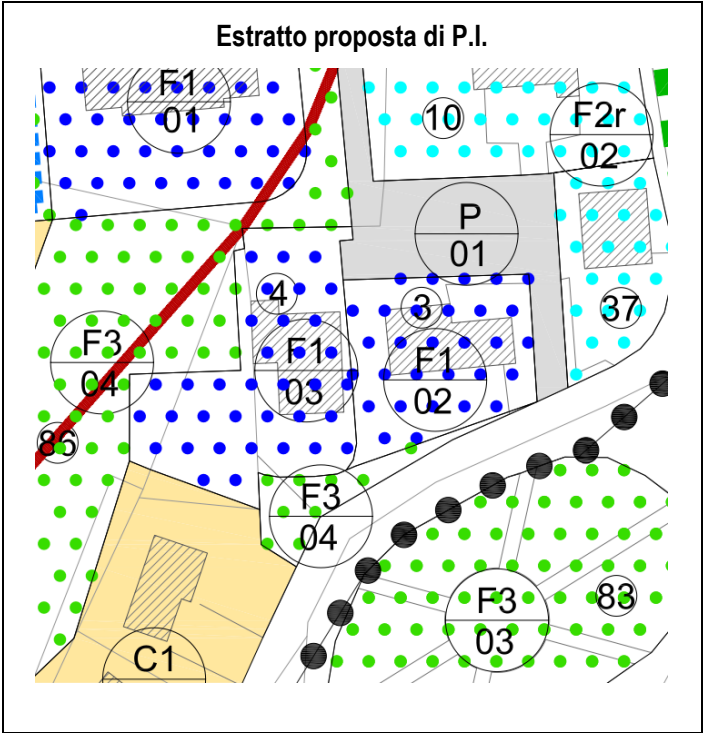
Si riportano di seguito le immagini aeree e gli estratti catastali utili a comprendere al meglio il contesto urbanistico in cui si inserisce l'oggetto della Variante:



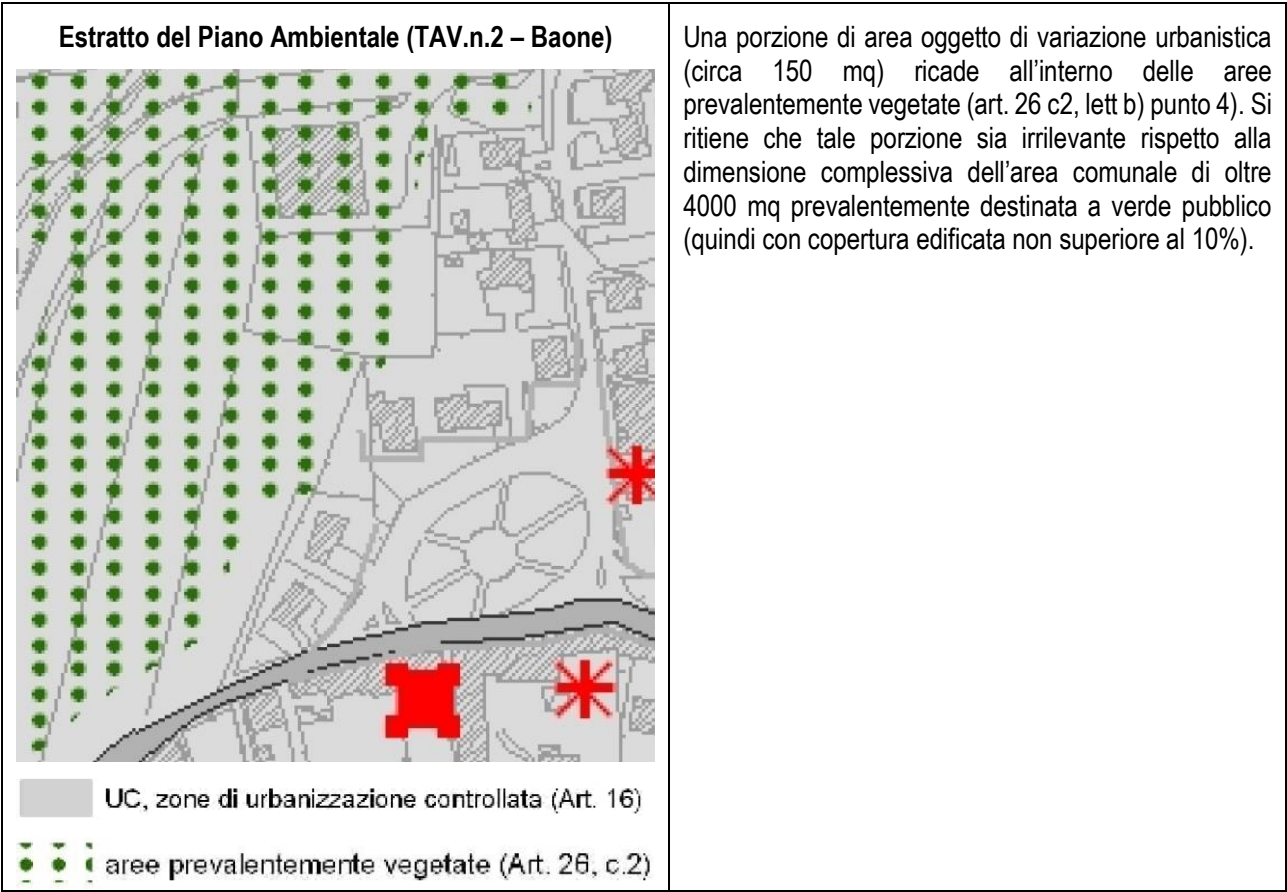
Come di seguito rappresentato si precisa che l'oggetto di variante si colloca in ambito di proprietà comunale, nel capoluogo del paese ed in un contesto di edifici pubblici (scuole – municipio – palestra comunale) e spazi pubblici “del tempo libero” (parco - piazza).



La proposta è quindi quella di ampliare la ZTO F1 esistente ad ovest al fine di realizzare una mensa scolastica così come di seguito rappresentato.



Prima di una verifica di compatibilità con il PAT si procede con l'analisi della tavola di Piano Ambientale che indica l'area oggetto di variazione urbanistica all'interno delle ZUC (Zone di urbanizzazione consolidata).



Per quanto riguarda la compatibilità con il PAT si riportano gli estratti delle canoniche 4 tavole e quella degli ambiti di urbanizzazione consolidata (L.R. 14/2017) ovvero la tavola 5 del PAT:

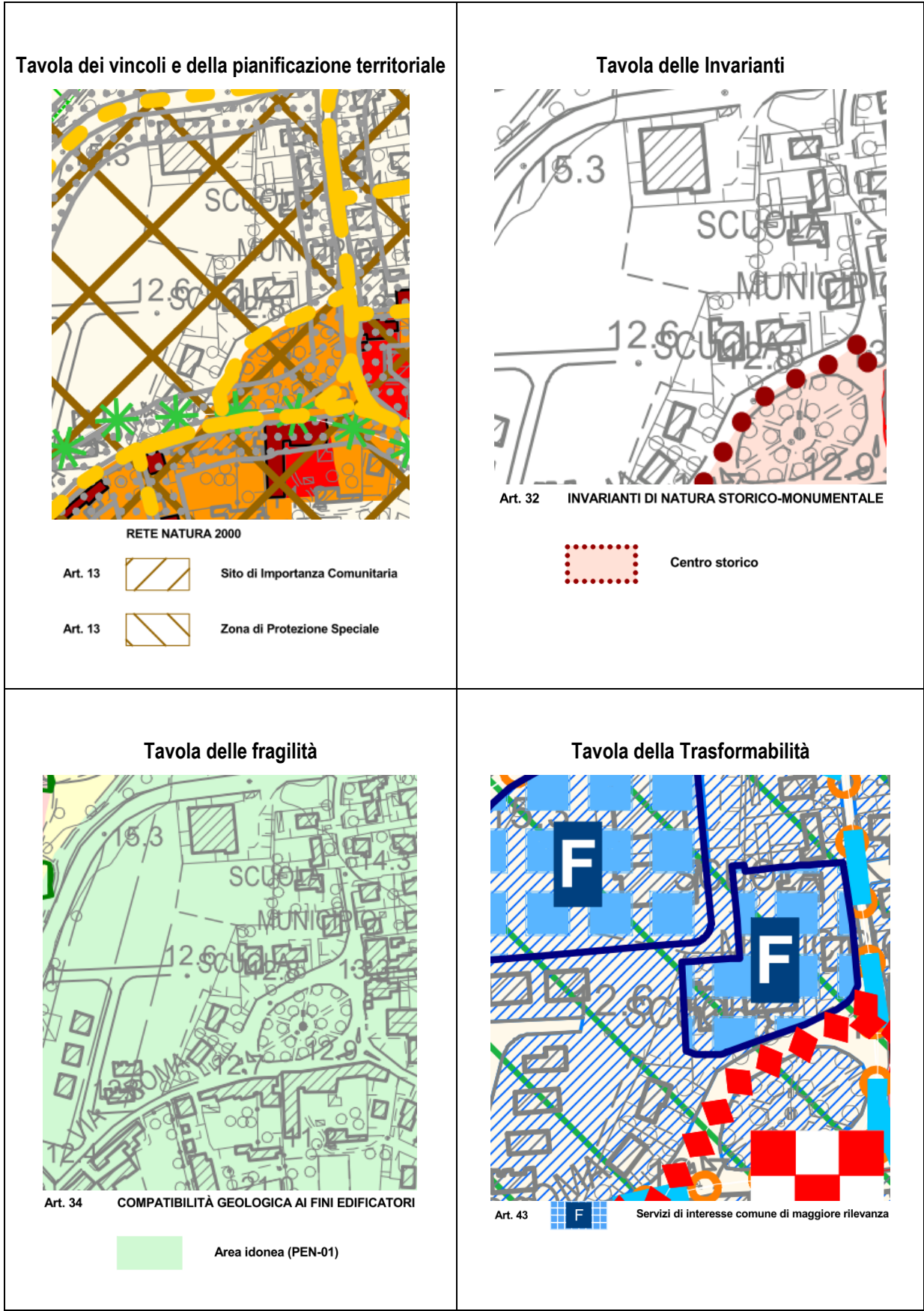


Tavola degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata



Perimetro ambiti di urbanizzazione consolidata

Per quanto riguarda la Tavola dei vincoli si rileva che l'ambito oggetto di variazione urbanistica è ubicato all'interno del sito della Rete Natura 2000 relativo ai Colli Euganei.

La tavola delle invarianti non rileva invece alcuna invariante nell'ambito oggetto di modifica.

La tavola delle fragilità valuta l'area come idonea all'edificazione.

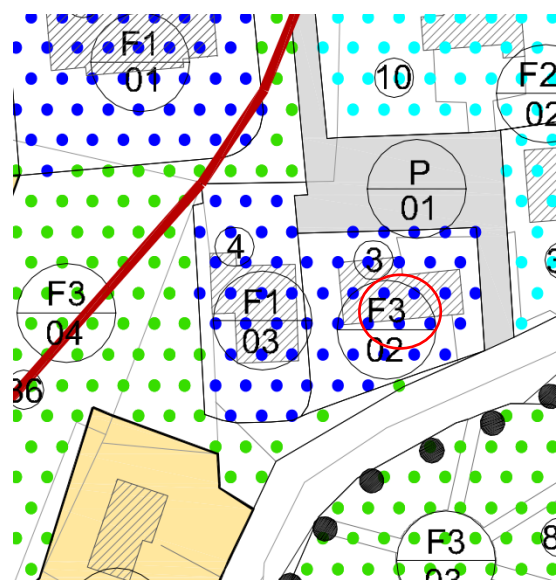
La tavola della trasformabilità rileva la presenza della Zona F esistente relativa agli istituti scolastici e rispetto alla quale, l'ambito oggetto di variazione, si pone in continuità.

La tavola n. 5 invece individua l'area all'interno del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la modifica quindi non determina consumo di suolo e non incide sul contingente assegnato a ciascun comune dalla Regione Veneto con la DGR 668/2018.

Si precisa infine che il vigente PGRA non rileva alcuna criticità idraulica per l'ambito in questione.

Si procede infine alla correzione del refuso cartografico riguardante l'indicazione di area "F3" in corrispondenza della Scuola elementare esistente così come di seguito segnalato. Si precisa che si tratta di un mero errore cartografico in quanto la campitura corrispondente all'area F1 è coerente.

Estratto P.I. vigente

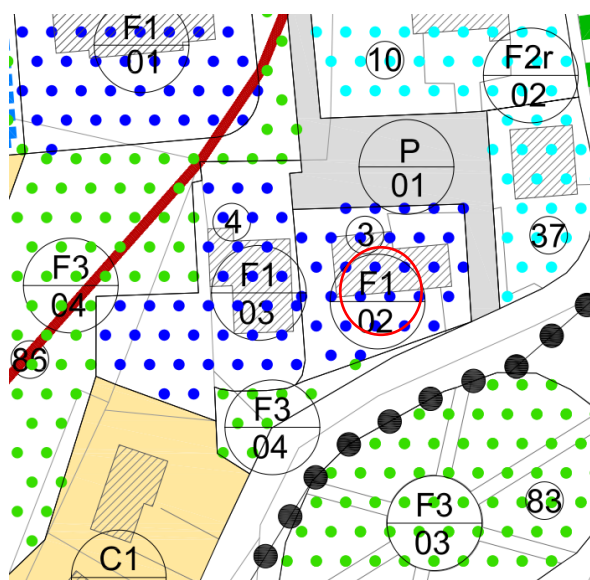


SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI

Art.37  Zona F1_ Area per l'istruzione

- 1 - Asilo Nido
- 2 - Scuola Materna
- 3 - Scuola Elementare
- 4 - Scuola dell'obbligo

Estratto proposta di P.I.



SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI

Art.37  Zona F1_ Area per l'istruzione

- 1 - Asilo Nido
- 2 - Scuola Materna
- 3 - Scuola Elementare
- 4 - Scuola dell'obbligo

Il passaggio successivo è quello di adeguare il repertorio normativo del Piano. Si delinea quindi la seguente variazione sul dimensionamento del piano. Si riporta quindi un estratto del Repertorio normativo delle zone omogenee aggiornato alla presente variazione. Deriva che il nuovo repertorio normativo indicherà:

- per la ZTO F1/03 un incremento della superficie totale pari a **505 mq** ed una definizione quindi della “superficie non attuata” in mq 505. Anche il conteggio dei totali subisce una variazione quale mero esito statistico della contabilità di Piano;
- per la ZTO F3/04 un decremento della “superficie totale” e della “superficie attuata” pari a mq 505. Anche il conteggio dei totali subisce una variazione quale mero esito statistico della contabilità di Piano;

Di seguito si riportano gli estratti del Repertorio normativo zone omogenee vigente e di quello di Variante. I dati contraddistinti dal colore “rosso” sono i dati modificati rispetto al dimensionamento vigente.

Estratto repertorio normativo zone omogenee - Vigente

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F1 (ISTRUZIONE)					
Zona	Num. ZTO	Sup. Totale	destinazione standard	Sup. attuata	Sup. non attuata
F1	1	2343	1, 2	2343	
F1	2	1111	3	1111	
F1	3	1032	4	1032	
F1	4	3977	nc		3977
F1	4	2509	nc	2509	
Totale F1		10971		6995	3977

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F3 (AREE ATTR. A PARCO GIOCO SPORT)					
Zona	Num. ZTO	Sup. Totale	destinazione standard	Sup. attuata	Sup. non attuata
F3	1	581	83	581	
F3	2	136	83	136	
F3	3	2944	83	2944	
F3	4	5196	83	5196	
F3	6	319	83	319	
F3	7	19196	83	19196	
F3	8	3036	83		3036
F3	9	43183	84		43183
F3	10	1671	83	1671	
F3	11	21151	83		21151
F3	12	17744	86		17744
F3	13	7743	86, 13	7743	
F3	15	4194	83		4194
F3	17	9854	83		9854
F3	18	11856	84	11856	
F3	23	6363	84		6363
F3	24	2533	84	2533	
F3	25	272	83		371
F3	26	3573	83		3573
F3	27	2050	83		2050
F3	28	683	83	683	
F3	29	371	83	371	
Totale Fc		164649		53229	111519

Estratto repertorio normativo zone omogenee - Variante

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F1 (ISTRUZIONE)					
Zona	Num. ZTO	Sup. Totale	destinazione standard	Sup. attuata	Sup. non attuata
F1	1	2343	1, 2	2343	
F1	2	1111	3	1111	
F1	3	1537	4	1032	505
F1	4	3977	nc		3977
F1	4	2509	nc	2509	
Totale F1		11476		6995	4482

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F3 (AREE ATTR. A PARCO GIOCO SPORT)					
Zona	Num. ZTO	Sup. Totale	destinazione standard	Sup. attuata	Sup. non attuata
F3	1	581	83	581	
F3	2	136	83	136	
F3	3	2944	83	2944	
F3	4	4.691	83	4.691	
F3	6	319	83	319	
F3	7	19196	83	19196	
F3	8	3036	83		3036
F3	9	43183	84		43183
F3	10	1671	83	1671	
F3	11	21151	83		21151
F3	12	17744	86		17744
F3	13	7743	86, 13	7743	
F3	15	4194	83		4194
F3	17	9854	83		9854
F3	18	11856	84	11856	
F3	23	6363	84		6363
F3	24	2533	84	2533	
F3	25	272	83		371
F3	26	3573	83		3573
F3	27	2050	83		2050
F3	28	683	83	683	
F3	29	371	83	371	
Totale Fc		164144		52724	111519

La verifica della dotazione minima di standard per abitante non risulta necessaria in quanto la trasformazione da ZTO F3 a ZTO F1 non influisce sulla superficie totale destinata a standard di piano (il numero totale non cambia). La modifica quindi non determina variazione del dimensionamento della capacità insediativa del Piano, né in termini di verifica di compatibilità rispetto al PAT.

In termini di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si precisa che ai sensi della nota esplicativa contenente gli indirizzi operativi per le Verifiche facilitate di sostenibilità ambientale (parere n. 259 del 14.10.2021) la presente casistica ("Varianti al PAT/PATI o al PI conseguenti all'approvazione di opere pubbliche...") rientra nei casi di esclusione.

Per quanto riguarda la Valutazione di Compatibilità Idraulica a livello generale (di P.I.) non si riscontrano criticità tali da renderne necessaria una valutazione preliminare di livello programmatico. L'intervento presenta una quota di superficie pari a circa mq 505 mq circa e comporta quindi una impermeabilizzazione potenziale inferiore a 0.1 ha e rientra nella condizione di cui all'allegato A delle DGR 2948/2009 classe di intervento "Trascurabile impermeabilizzazione potenziale".

 REGIONE DEL VENETO giunta regionale – 8 ^a legislatura	
ALLEGATO <u>A</u> Dgr n. 2948 del 6 ottobre 2009 pag. 1/6	

**Valutazione di compatibilità idraulica
 per la redazione degli strumenti urbanistici
 Modalità operative e indicazioni tecniche**

Classe di Intervento	Definizione
Trascurabile impermeabilizzazione potenziale	intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1 ha
Modesta impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha
Significativa impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha; interventi su superfici di estensione oltre 10 ha con $Imp < 0,3$
Marcata impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici superiori a 10 ha con $Imp > 0,3$

I documenti allegati sono quindi i seguenti:

Elaborati della Variante

Considerata la dimensione puntuale della variazione introdotta vengono prodotti gli elaborati riassuntivi dalla modifica e consistenti in:

- La presente relazione tecnica;
- Tavola 1.1 Intero territorio comunale, nord - scala 1:5000 di variante;
- Tavola 2.2 Zone significative Capoluogo – scala 1:2000 di variante;
- Aggiornamento del “Repertorio normativo delle zone omogenee”;

Allegati:

- VCI asseverazione di compatibilità idraulica Allegato A della DGR 2948/2009;
- V.Inc.A. dichiarazione di non necessità allegato E DGR 1400/2017 con relazione;
- V.Inc.A. Allegato G;