



COMUNE DI BAONE

Provincia di Padova

PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE
PARZIALE N°

24

V.C.I. ASSEVERAZIONE DI 'COMPATIBILITA' IDRAULICA

IL SINDACO

Francesco CORSO

UFFICIO URBANISTICA
responsabile UTC
Arch. Gianni Guglielmo

REDAZIONE

Pianificatore Territoriale dott.
Enrico Costantini
Dicembre 2025

1 PREMESSA

Il Comune di Baone ha conseguito l'approvazione del PAT (*Piano di Assetto del Territorio comunale*) con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 109 del 18 luglio 2013 adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 in data 26.05.2010 approvato in sede di Valutazione Tecnica Regionale VTR n. 47 del 19.10.2017.

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.

Il PI ha acquisito i seguenti pareri di compatibilità idraulica:

- Genio Civile: parere prot. 6934 del 10.01.2017
- Cons. Bonifica Adige Euganeo parere prot. N. 005192 del 27/04/2017

La presente Variante parziale viene proposta nel percorso di progressivo allineamento dell'azione amministrativa rispetto alle dinamiche e ai bisogni espressi dalla popolazione nel quadro di compatibilità e coerenza rispetto agli obiettivi e ai contenuti per il governo del territorio disposti dal PAT, dagli altri piani sovraordinati e delle norme generali in materia.

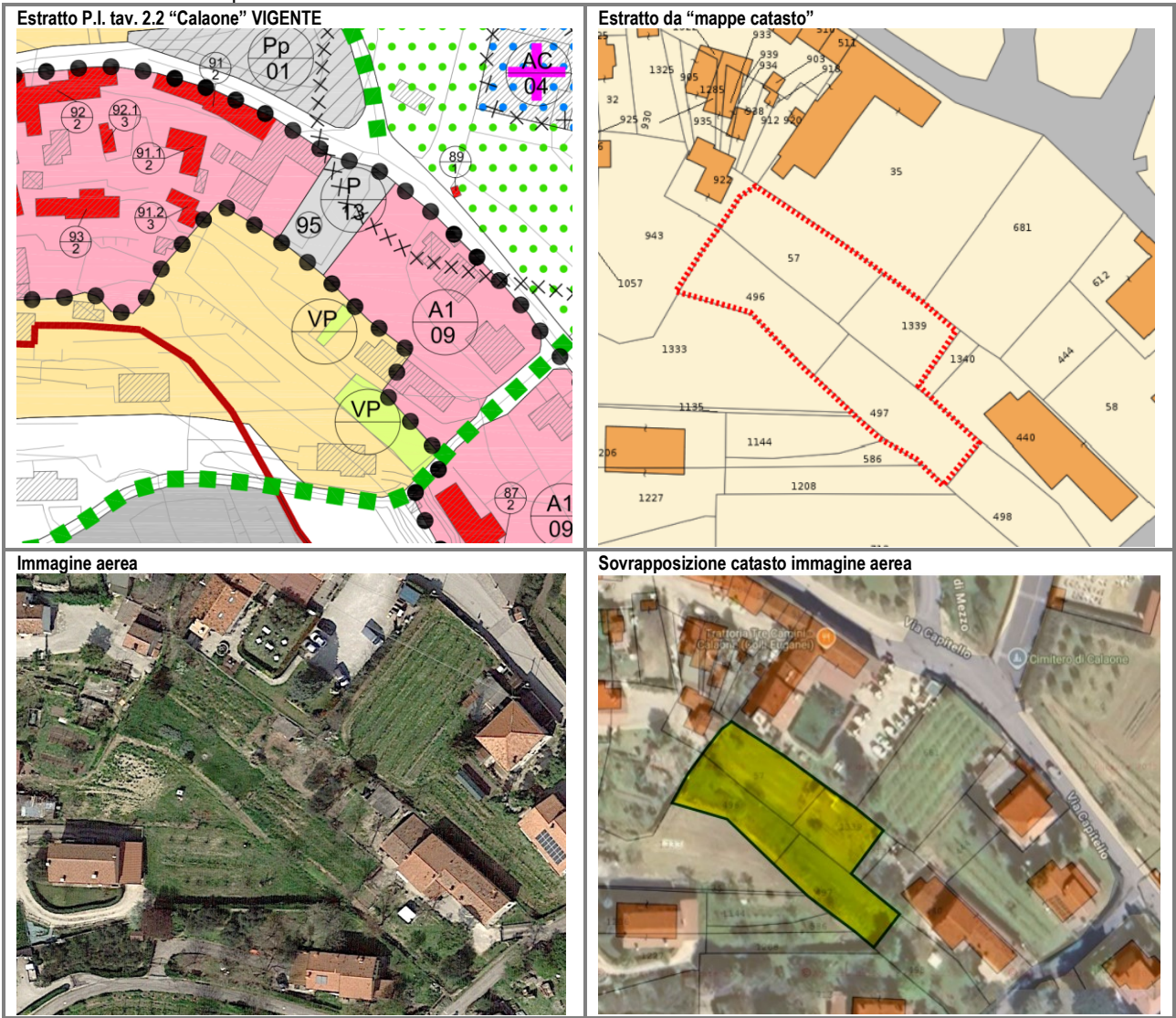


Le modifiche riguardano:

1. riclassificazione di ambiti di zona residenziale di completamento per essere private dell'edificabilità (varianti verdi);;
2. riconoscimento di annesso rustico non più funzionale al fondo finalizzata al suo recupero residenziale, secondo le modalità e i termini già collaudati con precedenti varianti specifiche al P.I. di Baone;
3. modifica puntuale per riduzione della fascia di rispetto dai calti e corsi e dai corsi d'acqua da 50 a 10 metri, di cui all'art. 21 delle NT del Piano Ambientale dei Colli Euganei e all'art. 47 punto 2 delle vigenti NTO.

modifica n° 1

Località Calaone, riclassificazione di ambito in zona residenziale di completamento ZTO C1/43 in area priva di edificabilità mediante perimetrazione di area a “verde privato” per i mappali di cui al NCT F.G. 6 mappali n° 496 (richiesta prot. 6196 del 18.07.2025), n° 494 (richiesta prot. 6174 del 17.07.2025) e n° 497 – n° 57 (in realtà aggiornato n° 1339 – richiesta prot. 6172 del 17.07.2025). Ambito in cui già con precedente “Variante verde” si erano “declassati” alcuni ambiti pertinenziali interni alla ZTO mediante perimetrazione di “verde privato”.



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C1								
ZTO PI	Num. ZTO	Sup fondiaria (mq)	Superficie coperta esistente mq	Volume esistente stimato (mc)	indice fondiario mc/mq	Volume massimo realizzabile (mc)	Volume residuo potenziale (mc)	Nuovi abitanti teorici (150 mq/ab)
C1	43	12.601	911	5.309	1.0	10.856	5.547	37
VAR 2025	43	12.601	911	5.309	1.0	-1.376 = 9.480	- 1.376 = 4.171	29

modifica n° 2

La modifica riguarda l'elaborato n. 13 (schede edifici non funzionali alla conduzione del fondo) e conseguente indicazione cartografica negli elaborati in scala 1:5000 e 1:2000 del P.I. per il riconoscimento di annessi rustici con ampliamento fino a mc 678 compreso l'esistente in località Calaone, via Cero di Mezzo, per gli edifici esistenti sui mappali 233 e 1379 del foglio 5 del NCT, con la relativa "corte" di cui ai mappali 1378 e 1380. Il tutto come da seguente scheda normativa:



Via Piazza Via Cero di Mezzo

Richiesta Prot. n° 8695 del 29.10.2025

Proprietà FERRARETTO Cristian
BONATO Debora

Edificio n°
18

FG. 6

Dati dimensionali :

Sup. cop. fabbricato esistente	mq	44
Volume massimo oggetto del cambio d'uso	mc	esistente (90 + 78*) + 510

Mapp.li.
233 1379
1378 1380

*porzione di edificio con grado di tutela

PARERE AGRONOMIC

- Il fabbricato è dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. 8695 del 29.10.2025)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Fabbricato in fregio stradale, in parte tutelato con grado 3 (scheda n° 59) e in parte composto da accessori superfetativi di cui si riconosce il cambio di destinazione a residenza e l'ampliamento (+ 510 mc), per un volume massimo totale di 678 mc compresa la porzione tutelata (78 mc relativi a corpo "C"), previo totale demolizione e spostamento con accorpamento del sedime fuori dalla fascia di rispetto stradale di via Cero di Mezzo per le porzioni non oggetto di tutela (corpi "A" e "B"); per la porzione tutelata intervento secondo il grado di tutela 3 di cui alla scheda B n. 59, senza modifica del sedime e per la quale già ammessa la destinazione residenziale;

- l'intervento di recupero dovrà avvenire secondo i caratteri tipologici di cui al PQAMA
- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.

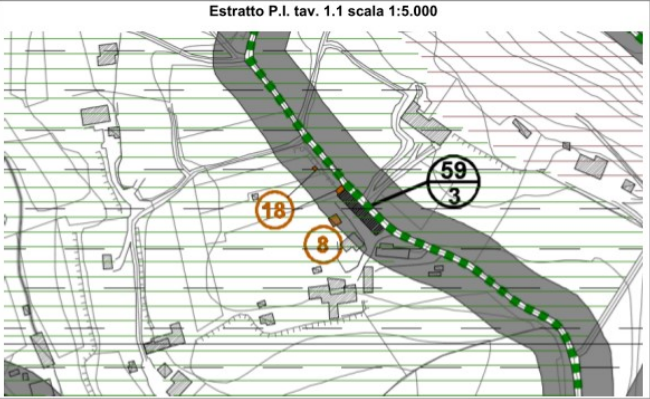
Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2000)



Estratti catastali: F 6 mapp 233 1378 1379 1380



Estratto P.I. tav. 1.1 scala 1:5.000



A: edificio minore, accessorio rurale consolidato (foto immagine 1) mc 12: demolizione e ricostruzione fuori fascia rispetto in accorpamento;

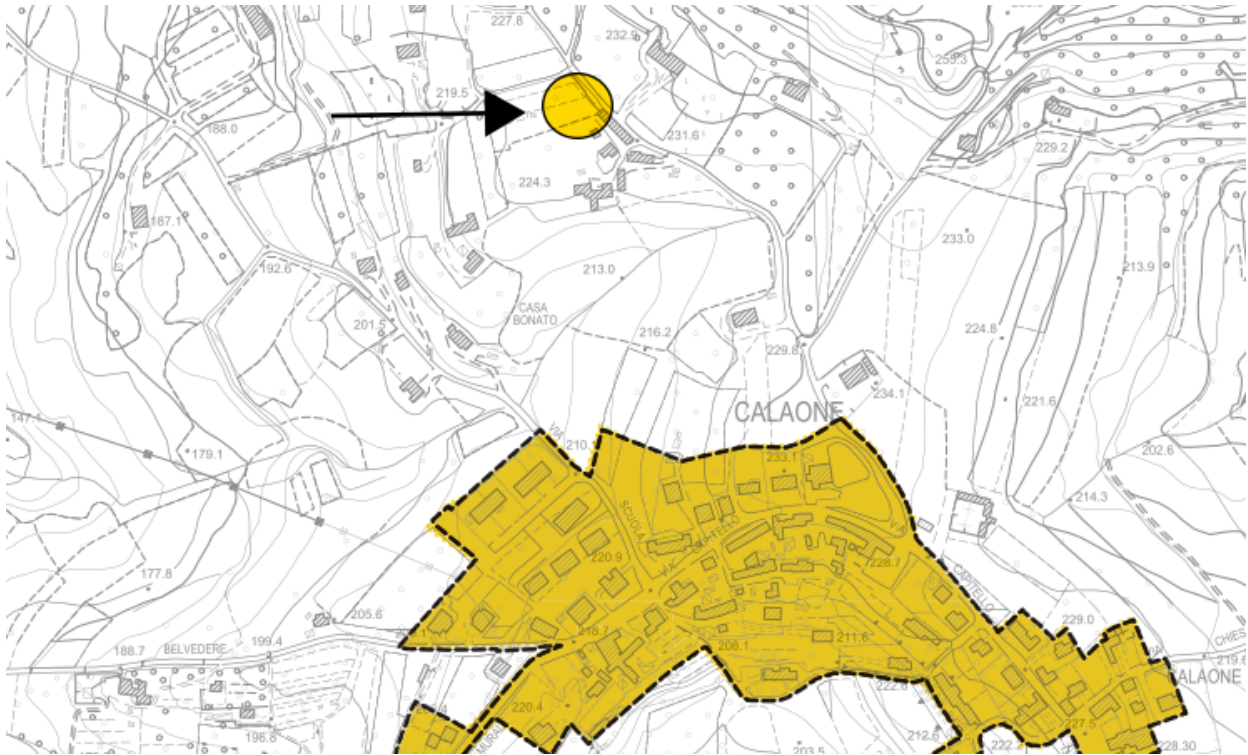
B: adiacenza minore rurale consolidata (foto immagine 2) mc 78: demolizione e ricostruzione fuori fascia rispetto in accorpamento;

Corpi A e B: destinazione di progetto: residenza; accorpamento e ampliamento massimo (+ mc 510) come da presente scheda;

C: (foto immagine 3) porzione rustica in linea, su due livelli (mc 78), parte del complesso tutelato ai sensi dell'art. 19 delle NTO e di cui alla scheda B n. 59 dell'allegato A alle NTO, grado di tutela 3 (art. 48 NTO destinazione ammessa da P.I. residenza) – ristrutturazione senza modifica del sedime

Edificio n.	Zona di P.I.	Grado di tutela	Strumento di intervento	Tipo di intervento	Destinazione d'uso	Note Prescrizioni
59	E	3	D	C	A	

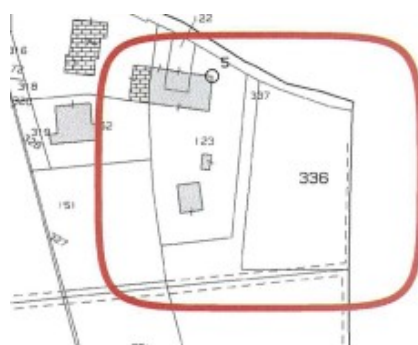
Residenza (A)



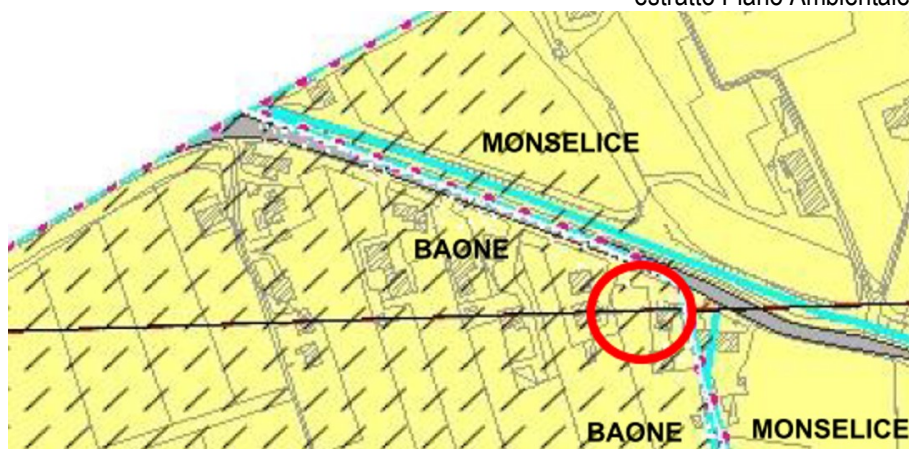
modifica n° 3

La proposta di modifica deriva da una istanza specifica relativa alla fascia di rispetto di carattere paesaggistico di 50 ml dai calti e corsi d'acqua prevista all'articolo 21 delle NT del Piano Ambientale dei Colli Euganei e ripreso all'art. 47 punto 2 delle vigenti NTO, per riduzione della fascia di rispetto da 50 a 10 metri, come ammesso anche dallo stesso articolo 21 punto 2 delle NT del P.A.

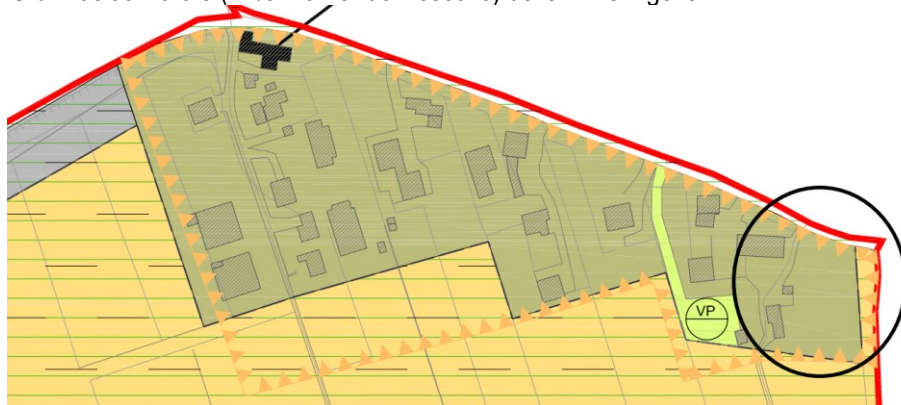
L'area oggetto dell'istanza (NCT fg 21 mapp 336 risponde a tutte le condizioni di edificabilità richiamate dall'art. 33 ma ricade pressoché interamente entro la fascia dei 50 metri dallo scolo "canaletta" dove è preclusa ogni nuova edificazione dell'art. 21 delle NT del P.A.



estratto Piano Ambientale:



L'ambito ricade in ZTO di Nucleo Rurale (E4/9 – arzer del vescovo) delle NTO vigenti:



L'art. 33 delle NTO vigenti per i Nuclei Rurali prevede

estratto Art. 33 NTO

2. Entro il perimetro delle zone E4 sono consentiti i seguenti tipi di interventi:

- a) nuova costruzione nelle aree non edificate intercluse;
- b) gli interventi sull'esistente

5. Nell'edificazione devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- a) i.f.f. mc/mq 1.0;
- b) volume massimo: mc.800;

Alla luce del fatto che la zona appare già oggi prevalentemente edificata (e zonizzata da tempo con Nucleo Rurale), e che rispetto allo scolo è interposta la Strada provinciale n. 6 che di fatto già costituisce una "barriera infrastrutturale" rispetto all'area libera in zona E4 con relativa distanza minima data dal codice

della strada, si ritiene giustificata la riduzione della profondità della fascia di rispetto di cui all'art. 21 delle NT del P.A. da 50 a 10 metri come ammesso dallo stesso articolo 21 punto 2.

Operativamente si tratta quindi di indicare in grafia del P.I. gli ambiti in cui interviene tale condizione, integrando con una sorta di repertorio l'articolo 47 delle NTO del PI: come segue:

estratto NTO in rosso la parte aggiunta

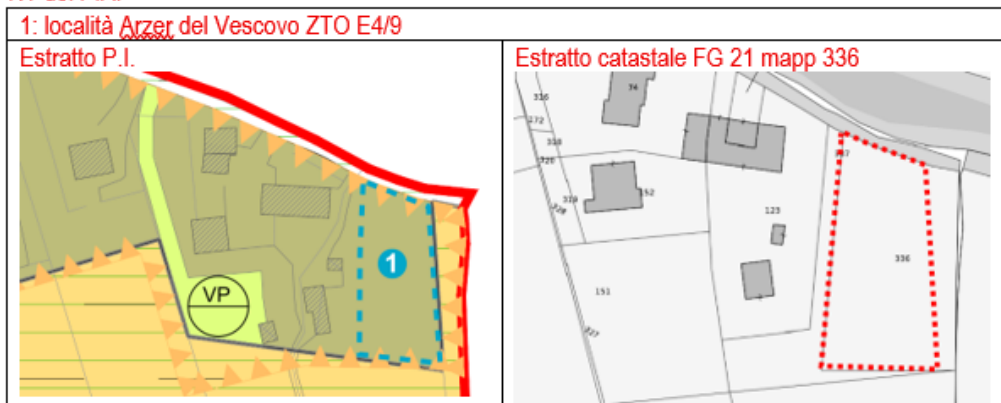
ART. 47 – SISTEMA ED ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO

... omissis ...

2. I calti e i corsi d'acqua presenti nel territorio, anche non localizzate nelle tavole di P.I., ed esterni alle aree significative, per fasce di profondità di 50 mt. su ambo i lati salvo diversa indicazione puntuale del P.I. di riduzione a 10 mt ai sensi dell'art. 21 punto 2 NT del P.A., sono soggetti alle seguenti prescrizioni::

- a) non sono consentite nuove costruzioni o interventi infrastrutturali, esclusi quelli esplicitamente previsti nelle tavole del P.I. o del P.A.;
- b) non sono ammesse opere di copertura, intubazione, interrimento degli alvei e dei corsi d'acqua, né interventi di canalizzazione, derivazione di acqua, ostruzione mediante dighe o altri tipi di sbarramenti, se non strettamente finalizzati ad opere di difesa e di valorizzazione del patrimonio agroforestale, per utilizzi agricoli o idropotabili approvati dall'Ente Parco o per altri interventi di interesse del Parco previsti dal P.A. e sulla base di studi tecnici che ne dimostrino la necessità e l'insostituibilità;
- c) gli interventi di sistemazione idraulica e idrogeologica, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono applicare tecniche e metodi dell'ingegneria naturalistica o che, comunque, garantiscano la continuità dell'ecosistema e la ricostruzione del manto vegetale.

d) **Ambiti con indicazione puntuale di riduzione fascia di rispetto a ml 10 ai sensi dell'art. 21 punto 2 NT del P.A:**



4. CONCLUSIONI

	tipo modifica	comparazione rispetto alla previsione di P.I.	comparazione rispetto stato attuale dei luoghi
1	Riclassificazione per stralcio previsione edificatoria	Vigente: zona residenziale di Completamento C1/42 Variante: zona C1/43 con prescrizione a "verde privato" per mq 1.376, riduzione della previsione di carico urbanistico per un volume edificabile di mc 1.376	Stato attuale: aree pertinenziali a orto, giardino, prato Previsione: riconoscimento, conferma e conservazione dello stato attuale.
2	Riconoscimento e schedatura annesso rustico non funzionale al fondo	Vigente: zona agricola, parte edificio con tutela di P.I. e di Piano Ambientale, parte con edifici minori accessori in fascia di rispetto stradale Variante: recupero porzione tutelata, demolizione e ricostruzione in ambito cortilizio fuori fascia di rispetto degli annessi, con recupero a uso residenziale a ampliamento mc 510	Stato attuale: area cortilizia di edificio in linea lungo strada Previsione: recupero residenziale mediante riordino, e ampliamento esistente mc 510
3	Modifica puntuale per riduzione della fascia di rispetto paesaggistico dai calti e corsi e dai corsi d'acqua da 50 a 10 metri	Vigente: da P.I. ZTO E4 con edificabilità potenziale mc 800 ma non realizzabile in fascia di rispetto paesaggistico del Piano Ambientale. Variante: riduzione puntuale della fascia di rispetto da 50 a 10 ml, con potenziale restituzione dell'edificabilità max per mc 800 già prevista dal P.I.	Stato attuale: aree pertinenziali a orto, giardino, prato Previsione: potenziale edificabilità max per mc 800

CONCLUSIONI:	impermeabilizzazione potenziale conseguente alla Variante
Mod. 1: Riclassificazione per stralcio previsione edificatoria con prescrizione a verde privato in C1/43 (volume edificabile – 1376 mc)	nessuna
Mod 2: schedatura annesso rustico non funzionale al fondo con riordino e ampliamento mc 510 (volume massimo, compreso esistente mc 678)	trascurabile
Mod 3: Modifica puntuale per riduzione della fascia di rispetto paesaggistico dai calti e corsi e dai corsi d'acqua da 50 a 10 metri	trascurabile

**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

ASSEVERAZIONE PER INTERVENTI IN CASO DI RISPETTO DEL REGIME IDRAULICO ESISTENTE, ai sensi della DGRV 2948/2009

Al Comune di Baone (*Provincia di Padova*) – Asseverazione per l'acquisizione di parere idraulico.

Oggetto: Studio di compatibilità idraulica relativo a: VARIANTE 24 AL P.I. DEL COMUNE DI BAONE (PD).

Il sottoscritto arch. ENRICO COSTANTINI residente in Viale Fiume n° 2, Comune di ESTE, CAP 35042, iscritto all'ordine degli "architetti pianificatori paesaggisti conservatori – sez. A pianificatore territoriale" della provincia di Padova al n° 3977, in qualità di tecnico estensore del progetto relativo all'istanza in parola, sotto la propria personale responsabilità e per le finalità contenute nella D.G.R.V. n°2948/2009, trovandosi a essere esercente di un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale

ASSEVERA

che la variante n. 24 al Piano degli Interventi del Comune di BAONE (PD) di cui all'oggetto, di cui si trasmette alla Regione Veneto Direzione Unità Organizzativa Genio Civile di Padova e al Consorzio di "Adige-Euganeo" di Este, la documentazione progettuale essenziale, assieme al presente documento per la presa visione e per le verifiche del caso, **comporta trascurabile impermeabilizzazione potenziale nel territorio in argomento.**

Si allega documento di identità n. CA 98984 HX del tecnico estensore del progetto.

Baone, 10 dicembre 2025

FIRMA

Arch. Enrico Costantini



