



**COMUNE DI
BAONE**

Provincia di Padova

**PIANO DEGLI
INTERVENTI**

**VARIANTE
PARZIALE N°**

24

**SCHEDE EDIFICI NON FUNZIONALI
ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
ELAB. 13**

IL SINDACO

Francesco CORSO

**UFFICIO URBANISTICA
responsabile UTC
Arch. Gianni Guglielmo**

REDAZIONE

**dott. Enrico Costantini
Pianificatore Territoriale
dicembre 2025**

EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Comune di Baone

P.A.T. Adottato con DCC n. 27 del 6 maggio 2012
Approvato con Delibera di ratifica della Giunta Provinciale
n. 109 del 18 luglio 2013
BUR n. 68 del 9 agosto 2013



COMUNE DI BAONE
Piazza XXV Aprile, 1, - Baone (PD)

VARIANTE N. 24- 2025

IL SINDACO:

FRANCESCO CORSO

IL RESPONSABILE UTC

GIANNI GUGLIELMO architetto

PROGETTISTA:

dott. ENRICO COSTANTINI
pianificatore territoriale

Elaborazione: dicembre 2025

Schede vigenti alla data di adozione della Variante 2020:

n. 1 n. 2 n. 3 n. 4 n. 5 n. 6 n. 7 n. 8 n. 10 n. 11

Scheda modificata con Variante 2020:

n. 9

Schede introdotte con Variante 2020:

n. 13 n. 14a n. 14b n. 15

Scheda introdotta con Variante 2021

n. 16

Scheda introdotta con Variante 2022

n. 17

Scheda introdotta con Variante 2025

n. 18



PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. n° 3214 del 07.08.2014).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione del fabbricato esistente in residenziale per un volume massimo di 800 mc, 2 piani fuori terra, h max pari a 6 metri.
- E' consentita la realizzazione di massimo 2 unità abitative contigue da realizzarsi in un unico fabbricato.
- E' consentita la demolizione con ricostruzione del fabbricato con sagoma e sedime diverso purchè localizzato nel medesimo ambito dell'attuale volume..
- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.

Via
Piazza via Tormene

Edificio n.

1

Richiesta Prot. n. 3214 del 07.08.2014

Proprietà ROSSATO DANILO

PA. 10

Dati dimensionali

Mappe
677

sup. cop. fabbricato esistente	mq	305
volume massimo oggetto del cambio d'uso	mc	800



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edifici non funzionali al fondo

4



PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. n° 3524 del 01.09.2015).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione del fabbricato esistente in residenziale per un volume massimo di 800 mc, 2 piani fuori terra, h max pari all'esistente.
- E' consentita la realizzazione di massimo 2 unità abitative.
- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.
- Viene stralciata la scheda n. 5 Attività produttive diffuse in zona impropria.

Via
Piazza Via Tormene

Edificio n.

2

Richiesta Prot. n. 3524 del 01.09.2015

Proprietà RAPPO GIORGIO

PE. 10

Dati dimensionali

Mappa.1
1095

superficie coperta	mq	180
volume massimo oggetto del cambio d'uso	mc	800



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edifici non funzionali al fondo

5



PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. n° 4004 del 05.10.2015).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente in residenziale.. Si concede un ampliamento per adeguamento igienico sanitario pari a mc 50, h max pari all'esistente.
- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.
- L'ampliamento dell'edificio e le aree di cantiere non dovranno interessare gli habitat di interesse comunitario di cui alla Direttiva 92/43/CE la cui perimetrazione è stata approvata con DGRV 2816/09
- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.

Via
Piazza via Correr

Edificio n.

3

Richiesta Prot. n. 4004 del 05.10.2015

Proprietà FAVARON NELLO

FG. 4

Dati dimensionali

Mappali
284

superficie coperta (ctr)	mq	35
volume oggetto del cambio d'uso	mc	esistente + 50

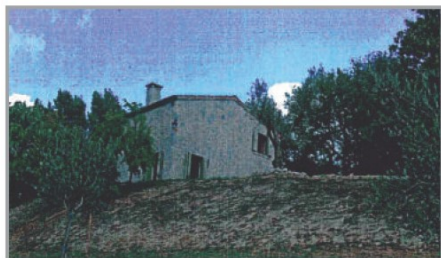


Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edifici non funzionali al fondo

6



PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. n° 4002 del 05.10.2015).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente in residenziale. Si concede un ampliamento per adeguamento igienico sanitario pari a mc 50, h max pari all'esistente.
- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.
- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.

Via
Piazza via Serraglio

Richiesta Prot. n. 4002 del 05.10.2015

Proprietà AMBROSI VALENTINA

F. 5

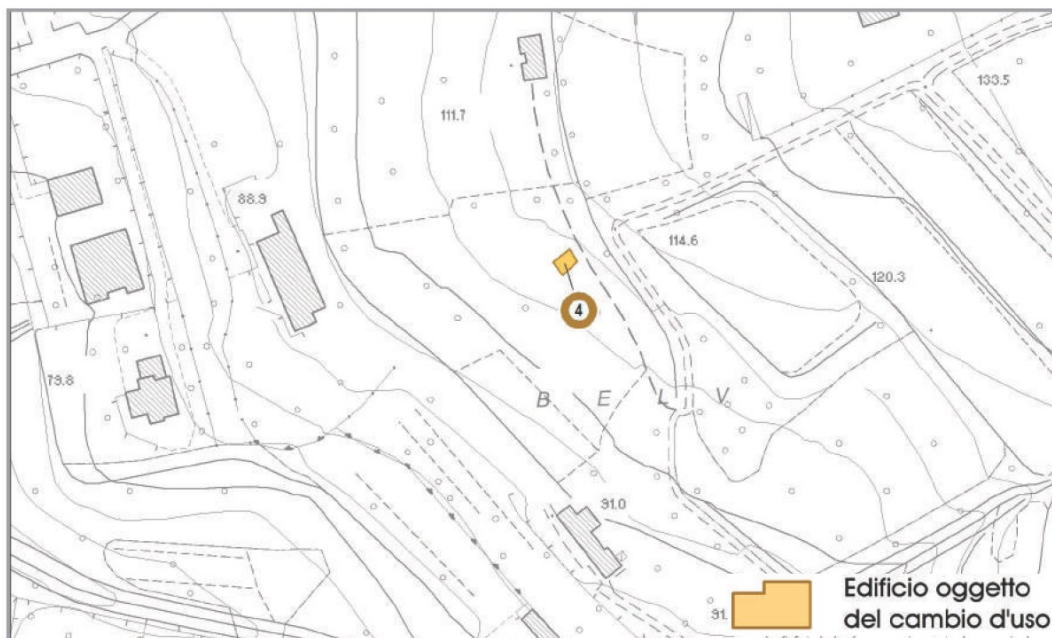
Mappa I
965

Dati dimensionali

superficie coperta (ctr)	mq	30
volume oggetto del cambio d'uso	mc	esistente + 50



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edifici non funzionali al fondo



PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. n° 4050 del 07.10.2015).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente in residenziale, h max pari all'esistente.
- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.
- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.

Via
Piazza via Correr

Edificio n.

5

Richiesta Prot. n. 4050 del 07.10.2015

Proprietà SELMIN ROBERTO

FG. 11

Dati dimensionali

Mappa I
547, 542, 539

superficie coperta (ctr)	mq	140
volume oggetto del cambio d'uso	mc	esistente

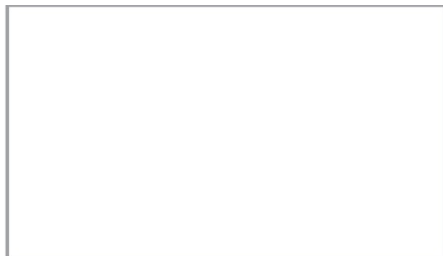


Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edifici non funzionali al fondo

8



PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. n° 4048 del 07.10.2015).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente in residenziale con altezza conforme alla prescrizione data dall'Ente Parco dei Colli Euganei.
- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.
- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.

Via
Piazza via Valmana

Richiesta Prot. n. 4048 del 07.10.2015

Proprietà URBAN BARBARA

FG. 18

Mappali
731

Dati dimensionali

superficie coperta (ctr)	mq	160
volume oggetto del cambio d'uso	mc	esistente



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edifici non funzionali al fondo



PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama l'osservazione alla var. 1 del PI prot. n° 1398 del 10.04.2017).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente in residenziale con altezza e volumetria pari all'esistente.
- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.
- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.

Via
Piazza via Papafave

Edificio n.

7

Richiesta Prot. n. 1398 del 10.04.2017

Proprietà FACCIOLI PIETRO, ZANELATO NICOLETTA

FS. 2

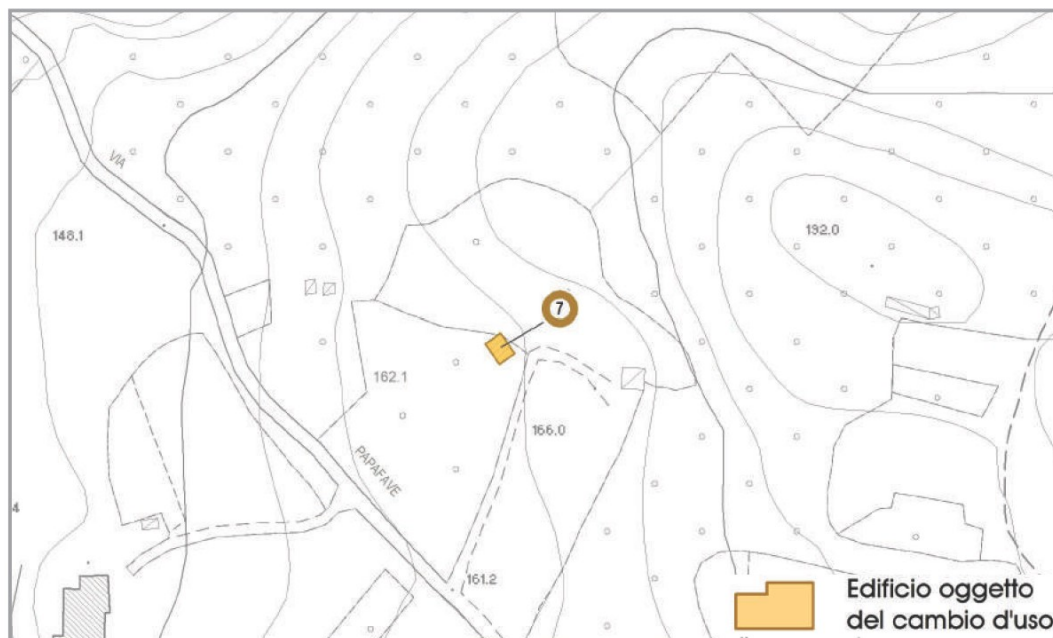
Dati dimensionali

Mappa.I
914

superficie coperta (ctr)	mq	35
volume oggetto del cambio d'uso	mc	esistente



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edifici non funzionali al fondo



PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama l'osservazione alla var. 1 del PI prot. n° 1674 del 27.04.2017).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente in residenziale con altezza pari a 5,85 m. per un volume pari all'esistente con ampliamento massimo pari a 50 mc.
- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.
- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.

Via
forza via Cero di Mezzo

Edificio n.

8

Richiesta Prot. n. 1674 del 27.04.2017

Proprietà BELLOTTI CASTIGLIANA

Fig. 6

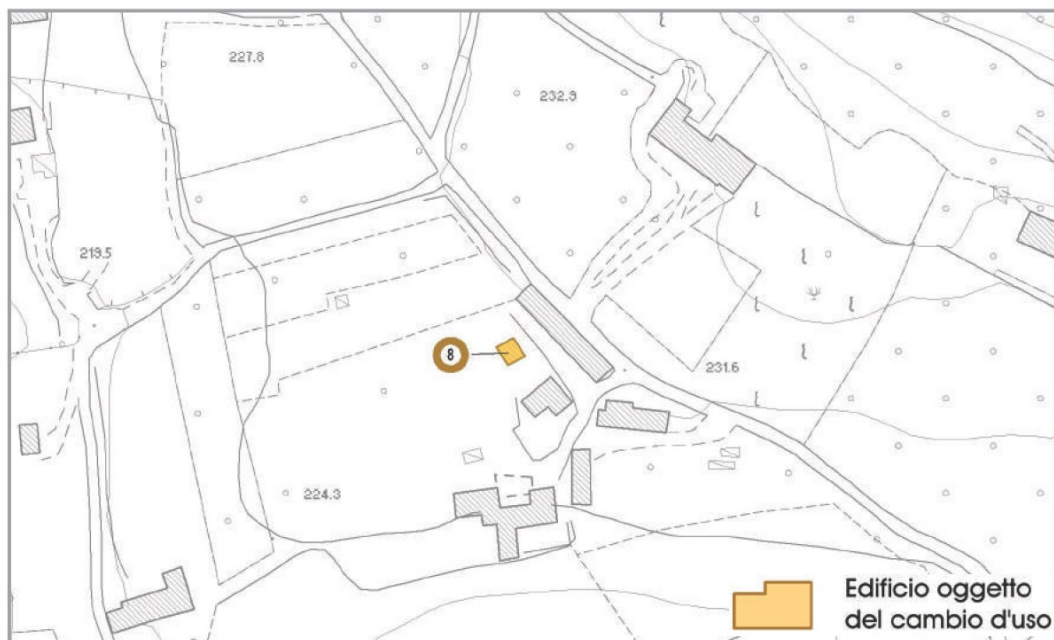
Dati dimensionali

Mapp. 1318

superficie coperta (ctr)	mq	35
volume oggetto del cambio d'uso	mc	esistente + 50 mc



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edifici non funzionali al fondo

11



PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama l'osservazione alla var. 1 del PI prot. n° 1837 del 02.05.2017).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente in residenziale per la parte evidenziata in planimetria con altezza e volumetria pari all'esistente.
- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.
- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.
- Il recupero e cambio d'uso del fabbricato dovrà rispettare la disciplina di cui all'art. 48 delle NTO, Grado di Protezione 2

Via
Piazza via della Cementeria

Richiesta Prot. n. 1837 del 02.05.2017

Proprietà BUBOLA ANTONIO

Pe. 25

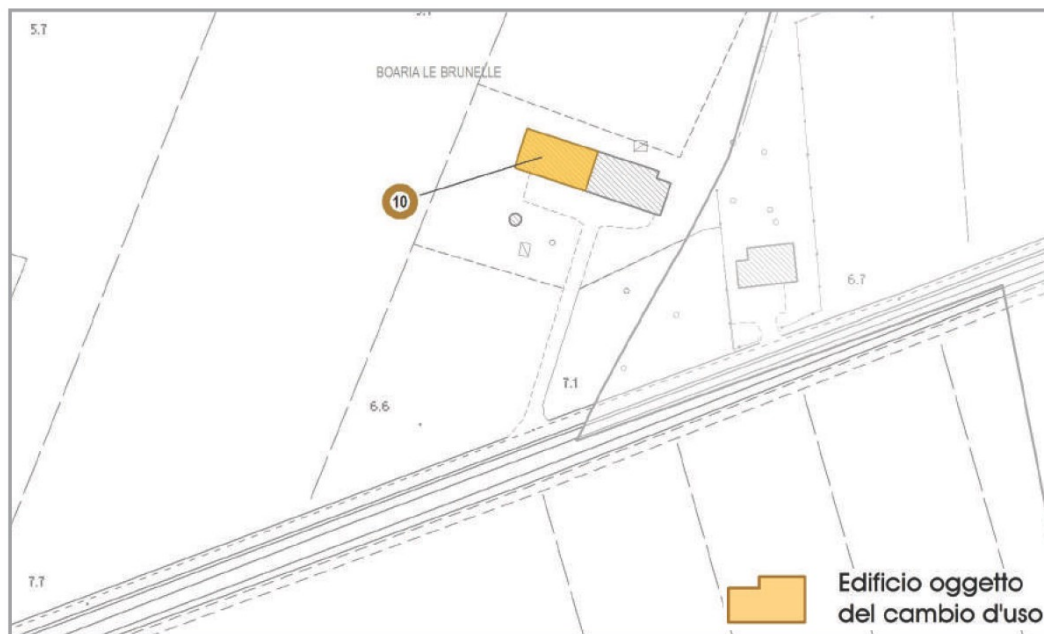
Mappa
279

Dati dimensionali

superficie coperta (ctr)	mq	280
volume oggetto del cambio d'uso	mc	esistente



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edifici non funzionali al fondo

Edificio oggetto
del cambio d'uso



PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama l'osservazione alla var. 1 del PI prot. n° 1895 del 09.05.2017).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente in residenziale con altezza e volumetria pari all'esistente.
- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.
- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.

Via
Piazza via Croci

Edificio n.

11

Richiesta Prot. n. 1895 del 09.05.2017

Proprietà MAGAROTTO ZELINDA

PE. 13

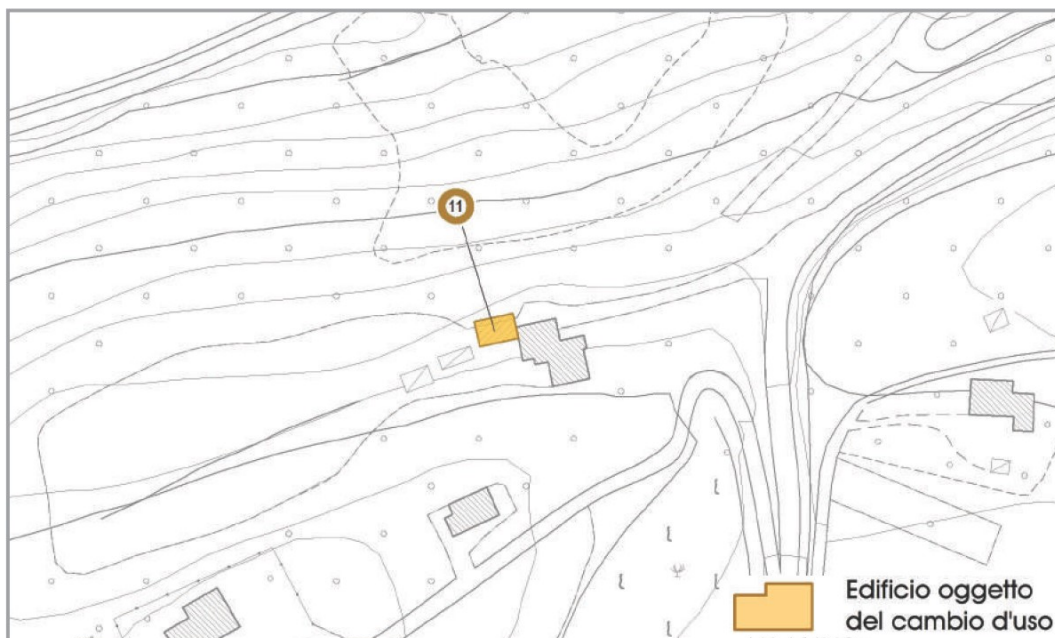
Dati dimensionali

Mapp.I
250

superficie coperta (ctr)	mq	88
volume oggetto del cambio d'uso	mc	esistente



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edifici non funzionali al fondo

14



PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. n° 3524 del 01.09.2015).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

fabbricato già oggetto di previsione di cambio d'uso con P.I. var. 1/2017 come segue:

trattasi di resti di muri perimetrali con altezza massima pari a 1,5 m. Si riconosce il cambio di destinazione d'uso del fabbricato preesistente in residenziale come desumibile dalla documentazione fotografica e catastale; il nuovo fabbricato darà localizzato sul sedime esistente rilevabile dalla presenza dei muri perimetrali (mq 100) e con altezza pari a 3,00 ml (un piano fuori terra)

Variante 2020:

- si concede ampliamento per portare l'edificio a 2 piani fuori terra, fino ad volume complessivo pari a 800 mc compreso preesistente.

- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.

- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.

Via Piazza Via Caranzola

Richiesta Prot. n° 820 del 10.02.2020

Proprietà ALBERTIN FIORENZO

FG. 12

Mapp.li

7 – 22 - 354

Edificio n°

9

Dati dimensionali

Sup. cop. fabbricato esistente	mq	100
Volume massimo oggetto del cambio d'uso	mc	esistente + 512



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2000)



estratto catastale

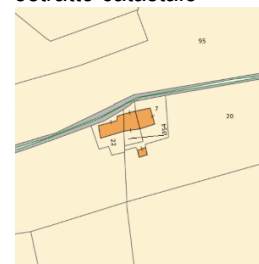


immagine aerea





**Via
Piazza**

Via Papafave

Richiesta Prot. n° 3935 del
16/09/2019

Edificio n°

13

Proprietà FERRARETTO ORFEO

FG. 2

Dati dimensionali

Mapp.li

301 –
1045

Sup. cop. fabbricato esistente	mq	67
Volume massimo oggetto del cambio d'uso	mc	esistente + 72

PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. n° 2996 del 25.03.20).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione del fabbricato esistente in residenziale con incremento per adeguamento, mediante accorpamento sul sedime principale.

- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.

- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2000)



estratto catastale



immagine aerea





**Via
Piazza**

Via Belvedere

Richiesta

Prot. n° 779 del
7.02.2020

Edificio n°

14a

Proprietà

AGOSTINI MARIA
FRANCESCA

FG.7

Dati dimensionali

Mapp.li.

752

Sup. cop. fabbricato esistente	mq	280
Volume massimo oggetto del cambio d'uso	mc	756

PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. n° 3476 del 15.06.2020).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

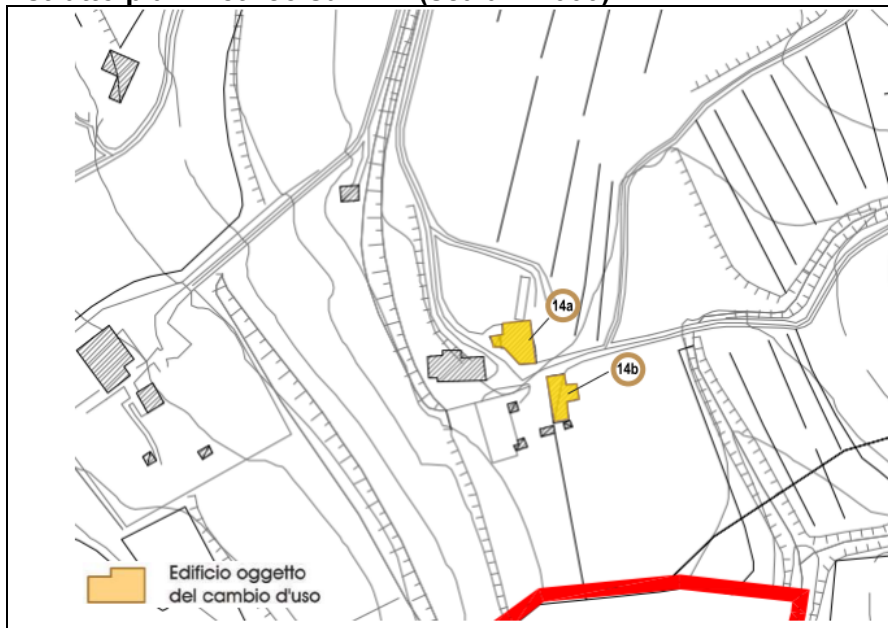
- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione del fabbricato esistente in residenziale per un volume massimo di 756 mc

- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.

- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2000)



estratto catastale



immagine aerea





**Via
Piazza**

Via Belvedere

Richiesta

Prot. n° 779 del
7.02.2020

Edificio n°

14b

Proprietà

AGOSTINI MARIA
FRANCESCA

FG.7

Dati dimensionali

Mapp.li.

752

Sup. cop. fabbricato esistente	mq	280
Volume massimo oggetto del cambio d'uso	mc	756

PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. n° 3476 del 15.06.2020).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

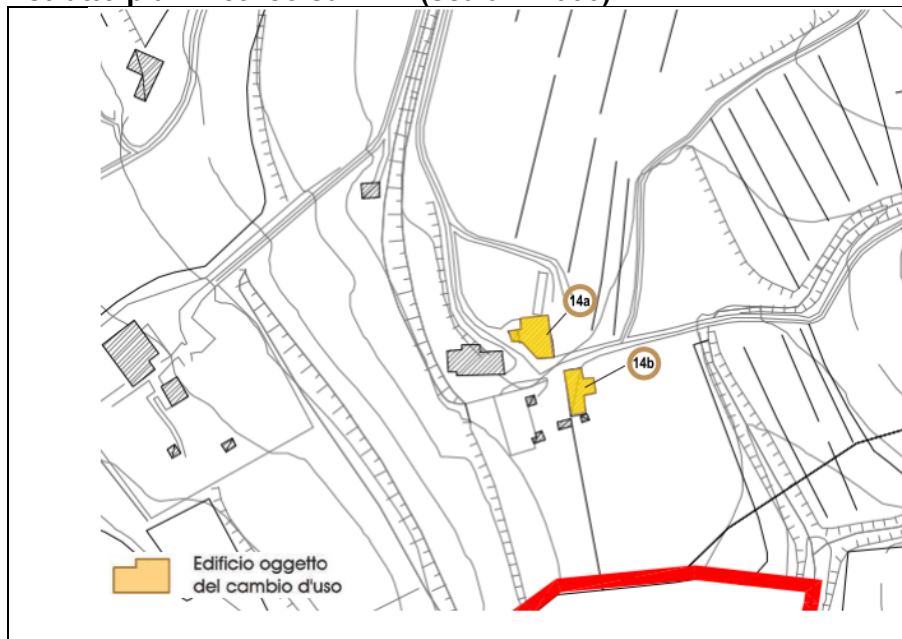
- La struttura, in corso di ristrutturazione in forza del P.C. n. 162 del 18/08/2014 si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione del fabbricato esistente in residenziale per un volume massimo di 756 mc.

- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.

- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2000)



estratto catastale



immagine aerea





**Via
Piazza**

Via Val Calaona

Richiesta

Prot. n° 1159 del
21.02.2020

Edificio n°

15

Proprietà

BERTO NICOLA

Dati dimensionali

FG.4

Mapp.

253

Sup. cop. fabbricato esistente	mq	46
Volume massimo oggetto del cambio d'uso	mc	esistente + 683

PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. n° 3476 del 15.06.2020).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

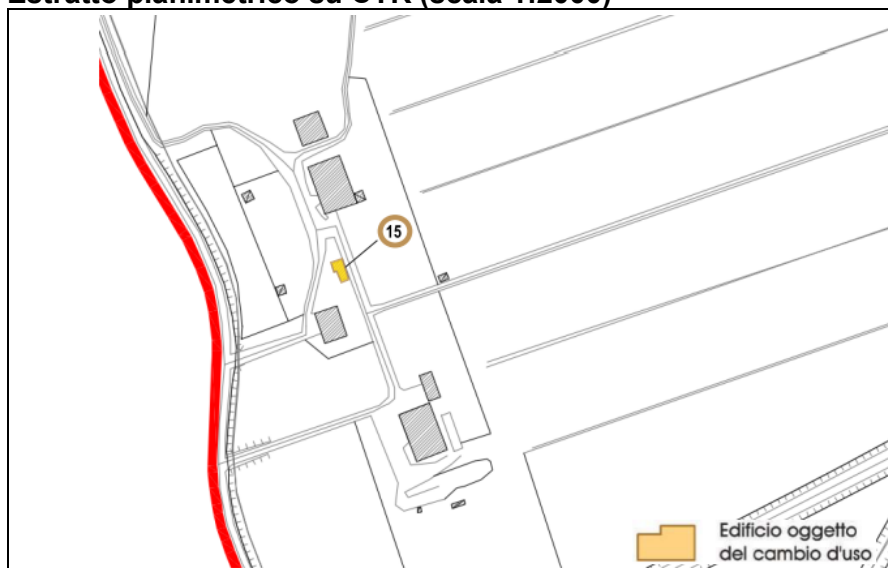
- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata. Si riconosce il cambio di destinazione del fabbricato esistente in residenziale per un volume massimo di 800 mc, 2 piani fuori terra,

- E' consentita la realizzazione di massimo 1 unità abitativa.

- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2000)



estratto catastale



immagine aerea







PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato dal proprietario non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. n° 2422 del 01.04.2021).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La struttura si presta per destinazione (allevamento avicolo), ubicazione e stato d'uso quale elemento dismesso ed in parte di degrado in riferimento all'ambito cortilizio preesistente. Si riconosce il cambio di destinazione del fabbricato esistente in residenziale per un volume massimo di 800 mc previo totale demolizione del manufatto avicolo esistente e bonifica del sito (si segnala la presenza di amianto);

- l'intervento di recupero dovrà avvenire secondo l'allineamento e il sedime indicativo dell'estratto planimetrico – schema normativo, secondo i caratteri tipologici di cui al PQAMA vigente e utilizzando l'accesso esistente da via Madonnetta.

- E' consentita la realizzazione di massimo 2 unità abitative .

- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.

**Via
Piazza**

Via Madonnetta

Richiesta

Prot. n° 2422 del
01.04.2021

Proprietà

GIORIO Nunzio

Edificio n°

16

FG. 25

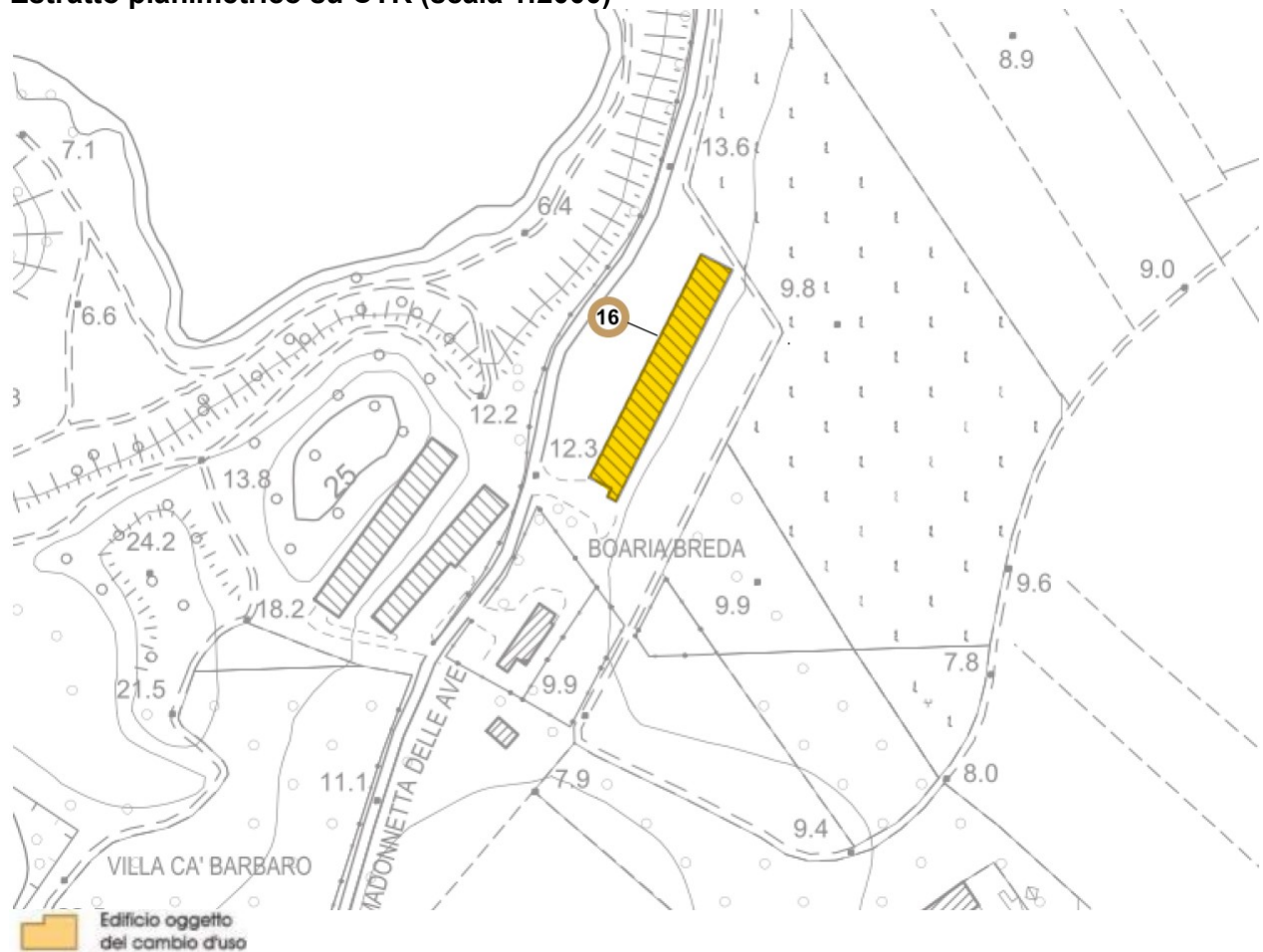
Dati dimensionali

Mapp.li.
280 281

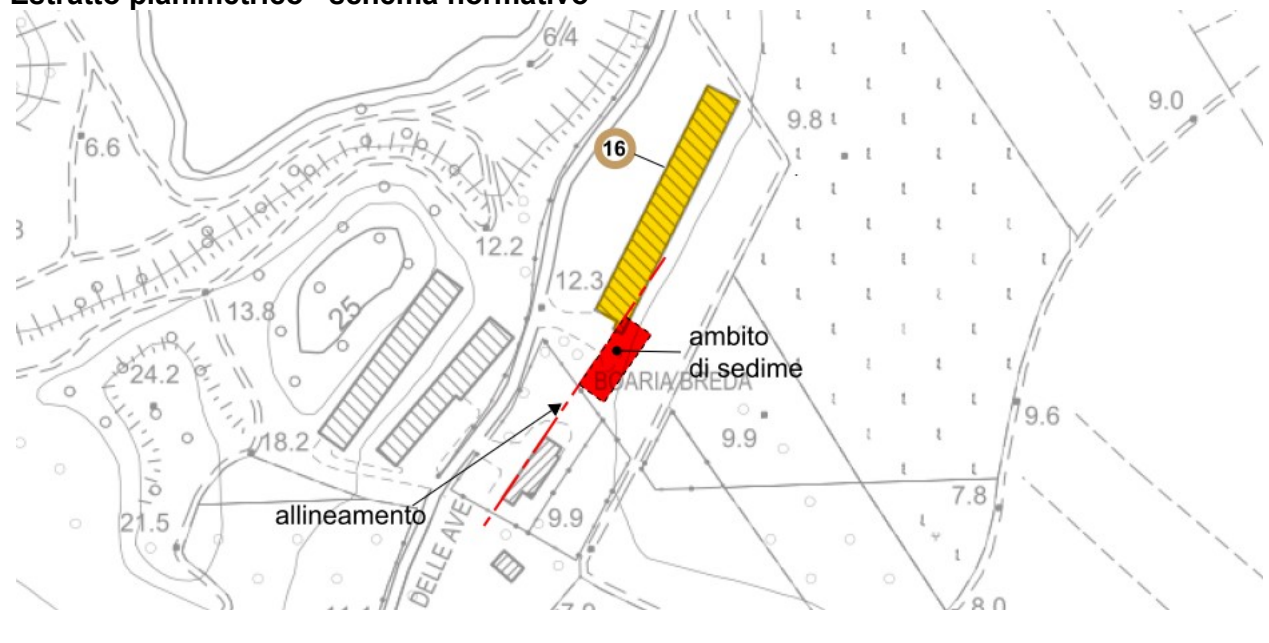
Sup. cop. fabbricato esistente	mq	1400
Volume massimo oggetto del cambio d'uso	mc	800



Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2000)



Estratto planimetrico - schema normativo







PARERE AGRONOMICO

- Il fabbricato è dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo rustico (si richiama la manifestazione di interesse prot. 6832 del 12.09.2022)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Fabbricato in fregio stradale, si riconosce il cambio di destinazione del fabbricato esistente in residenziale e l'ampliamento per un volume massimo compreso l'esistente di 400 mc (+ 353 mc) previo totale demolizione e spostamento del sedime fuori dalla fascia di rispetto stradale di via Cero di Mezzo, in area adiacente

- l'intervento di recupero dovrà avvenire secondo i caratteri tipologici di cui al PQAMA vigente.

- Dovranno essere adeguate a carico del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria.

Via
Piazza

Via Cero di Mezzo

Richiesta

Prot. n° 6832
del 12.09.2022

Proprietà

FERRARETTO Franco

Edificio n°

17

FG.6

Dati dimensionali

Mapp.li.

1320
1319

Sup. cop. fabbricato
esistente

mq

26

Volume massimo oggetto
del cambio d'uso

mc

esistente
(57) + 343

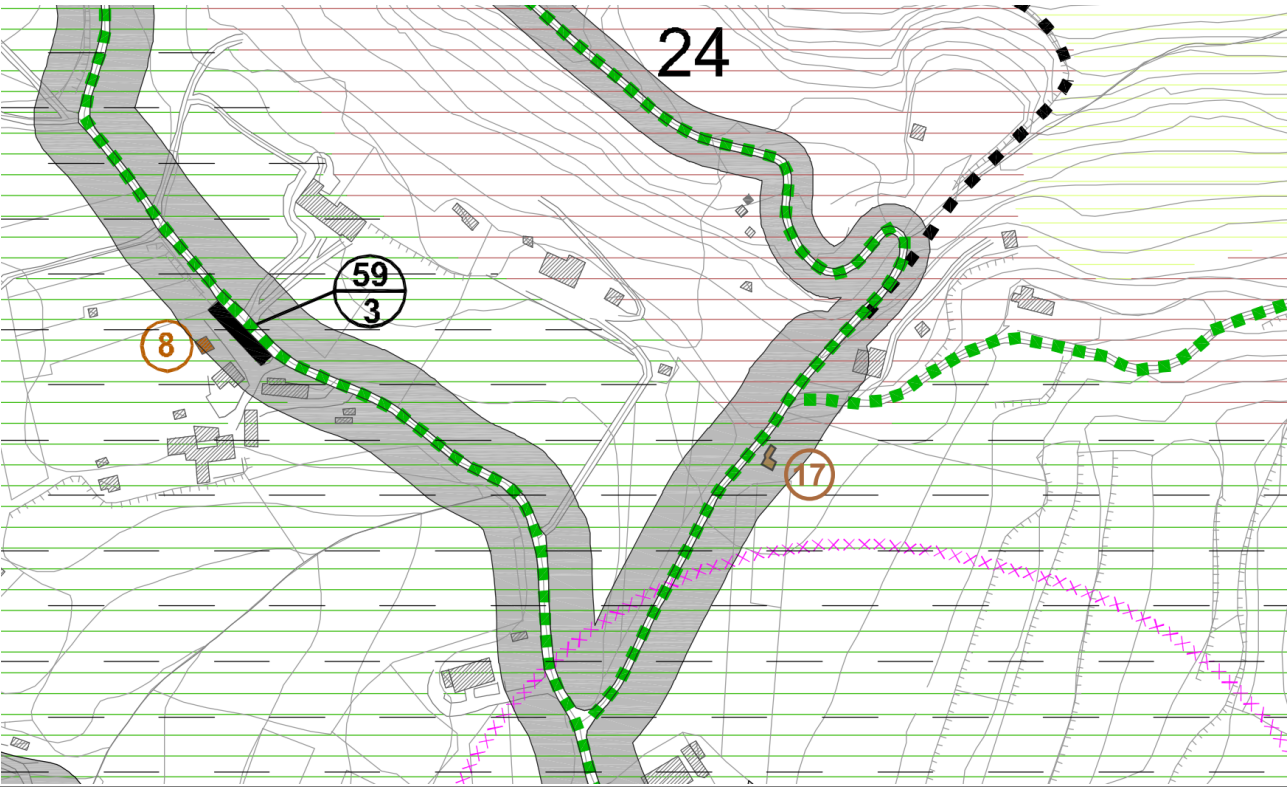


Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2000)



estratti catastali:









PARERE AGRONOMICO

- 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.

Via
Piazza Via Cero di Mezzo

Richiesta Prot. n° 8695
del 29.19.2025

Proprietà FERRARETTO Cristian
BONATO Debora

Edificio n°

18

FG.6

Dati dimensionali :

Mapp.li.

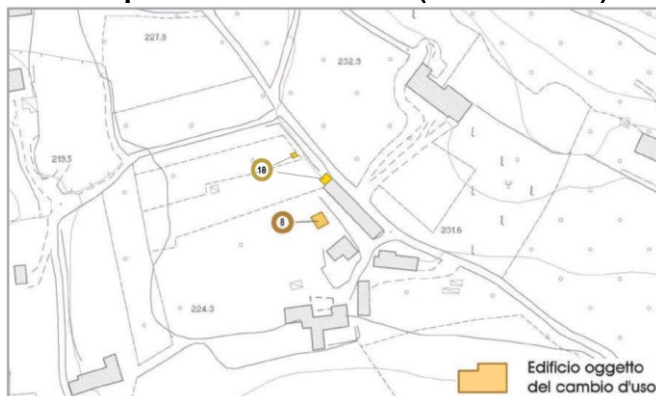
233 1379
1378 1380

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

*porzione di edificio con grado di tutela



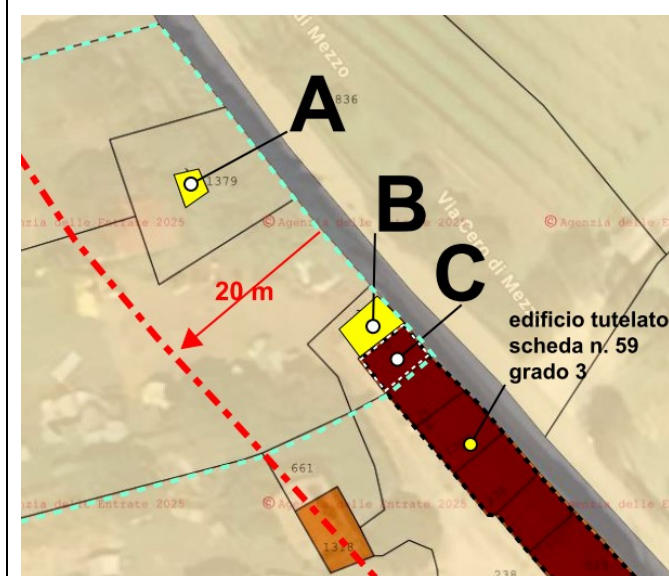
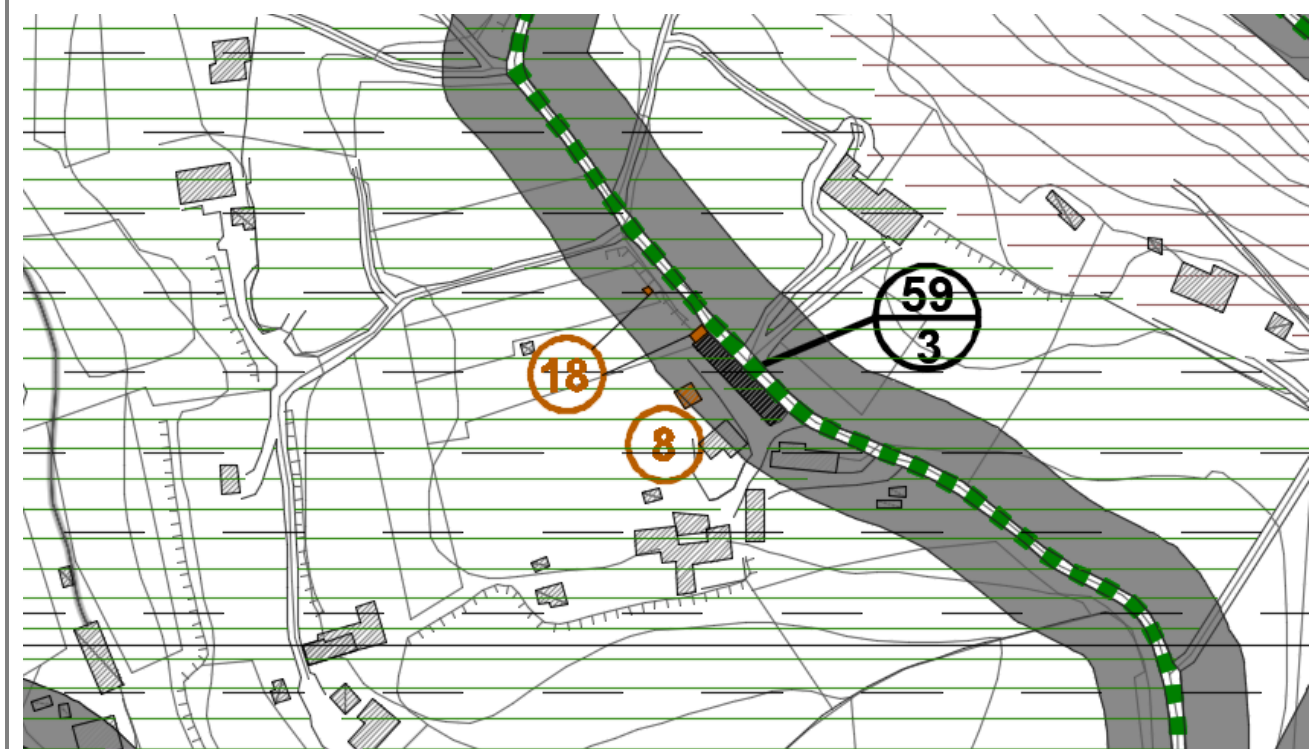
Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2000)



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

Residenza (A)