



PI 2017 COMUNE DI BAONE

Piano degli Interventi (PI) - variante 1

(Legge regionale 11/2004 e s.m.i.)

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Elaborato adeguato
alle decisioni
assunte dalla
D.C.C. n. del
28.09.2017

ottobre 2017

Elaborato 17

RELAZIONE PROGRAMMATICA

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)

ADOZIONE, D.C.C. n. 3 del 03.03.2017

APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 del 28.09.2017

Il Sindaco

Luciano ZAMPIERI

Il Segretario

dott.ssa Antonella MARIANI

Ufficio Urbanistica

Responsabile
geometra Federico DESTRO
architetto Silvia STEVANIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica

Raffaele GEROMETTA, urbanista
Daniele RALLO, urbanista
Lisa DE GASPER, urbanista

Valutazione Compatibilità Idraulica

Lino POLLASTRI, ingegnere

Gruppo di Valutazione

Elettra LOWENTHAL, ingegnere

Collaboratori

Giovanni TRENTANOVI, dott. forestale
Lucia FOLTRAN, dott. ambientale
Chiara LUCIANI, ingegnere
Francesco Carlo Bolzonello, ingegnere

MATE SC

Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)

Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911

e-mail: mateng@mateng.it

INDICE

1. Introduzione.....	2
1.1 Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04	2
1.2 I contenuti della Variante 1 al Piano degli Interventi del comune di Baone.....	3
2. COMUNE “REGISTA”VS PRIVATO “ATTORE”	5
2.1 Gli accordi procedurali	7
2.2 L'urbanistica con gli accordi.....	7
2.3 Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004	7
2.4 I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio	8
2.5 La procedura di attuazione ed i compiti del Piano degli Interventi	10
2.6 La perequazione	11
2.7 Direttive per la perequazione urbanistica	11
2.8 Il percorso degli Accordi e del Piano degli Interventi.....	13
3. Strumenti di Pianificazione Sovraordinata	15
3.1 I contenuti e le prescrizioni del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC).....	15
3.2 I contenuti e le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	21
3.3 Piano Ambientale Parco dei Colli Euganei	25
4. Il Documento del Sindaco	29
5. Contenuti ed Elaborati di Piano	32
5.1 I Vincoli ed il Sistema Ambientale	33
5.2 Le trasformazioni introdotte dal P.I. numero 1	37
6. Programmazione temporale e quadro economico.....	40
6.1 Sintesi del dimensionamento di Piano.....	40
6.2 Sintesi programma OO.PP. 2017/2019.....	45
7.1 La Superficie Agricola Trasformabile	48

1. INTRODUZIONE

1.1 IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 11/04

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/04 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In particolare il Piano degli Interventi "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità" (art. 12 L.R. 11/04).

Nello schema che segue vengono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)		PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)
1. Determina gli ambiti territoriali omogenei (ATO)	▶	1. Suddivide il territorio in zone territoriali omogenee (ZTO)
2. Assicura la dotazione minima di servizi (dimensionamento)	▶	2. Definisce e localizza opere e servizi pubblici e di interesse pubblico
3. Individua gli ambiti da tutelare, riqualificare e valorizzare	▶	3. Detta la normativa per fasce di rispetto, zone agricole, aree di riconversione
4. Disciplina i centri storici	▶	4. Definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente
5. Regola la trasformabilità della zona agricola (quantità)	▶	5. Individua le trasformazioni subordinate a valorizzazione ambientale
6. Definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo	▶	6. Individua le aree da destinare al nuovo sviluppo insediativo
7. Individua gli ambiti destinati ai programmi complessi (Piruea)	▶	7. Individua le aree in cui gli interventi sono subordinati a PUA
8. Disciplina le invarianti geomorfologiche, idrogeologiche, ...	▶	8. Definisce l'attuazione di interventi di trasformazione/conservazione

Il Consiglio Comunale del Comune di Baone ha adottato il PAT con Delibera n. n. 27 in data 6.5.2010.

La Delibera di ratifica di approvazione della Giunta Regionale n. 109 del 18.7.2013 è stata pubblica il 9.8.2013 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 68 e conseguentemente il PAT è divenuto efficace il 25.08.2014 (15 giorni dopo quello di pubblicazione).

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura della Variante 1 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio.

Le fasi amministrative per la redazione del PI sono rappresentate nello schema che segue:

DOCUMENTO del SINDACO	▶	SINDACO	Sono evidenziati gli interventi, le trasformazioni urbanistiche, le opere pubbliche e gli effetti attesi
CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE	▶	GIUNTA COMUNALE	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
ADOZIONE	▶	CONSIGLIO COMUNALE	Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato.
DEPOSITO	▶	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg.
PUBBLICAZIONE	▶	PER 30 GIORNI	Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio e in almeno due quotidiani a diffusione locale.
OSSERVAZIONI	▶	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
CONTRODEDUZIONI APPROVAZIONE	▶	CONSIGLIO COMUNALE	Entro 60 gg dal termine di presentazione delle osservazioni, il Piano osservato e controdedotto viene approvato in Consiglio Comunale
ENTRATA IN VIGORE	▶	PUBBLICAZIONE NEL BUR	Il piano diventa efficace 15 gg dopo la pubblicazione nel BUR. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano

1.2 I CONTENUTI DELLA VARIANTE 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI BAONE

L'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere alla stesura e alla approvazione del Variante 1 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale anche per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio e per ridefinire puntualmente alcuni aspetti cartografici e normativi del Piano degli Interventi vigente (vecchio PRG).

I principali contenuti della Variante 1 al Piano degli interventi si riassumono in:

- predisposizione nuova base cartografica in recepimento a quanto previsto dalla LR 11/2004 e atti di indirizzo;
- allineamento cartografico del PI alle varianti al PRG approvate antecedentemente all'entrata in vigore del PAT;
- modifiche cartografiche di minima al fine di meglio ridefinire alcuni perimetri di zona sulla base della Carta Tecnica Regionale e aggiornamento delle situazioni consolidate dovuti alla realizzazione dei Piani attuativi e cessione delle opere pubbliche delle zone di espansione;
- previsione e o riclassificazione ambiti di nuova espansione ed ambiti di riconversione per la predisposizione di accordi pubblico-privato art. 6 LURV 11/2004;
- predisposizione di schede normative per la disciplina degli edifici non funzionali alla conduzione del fondo;
- predisposizione di schede normative per la disciplina degli ambiti di trasformazione;
- aggiornamento della vincolistica e delle fasce di rispetto in adeguamento alla Tavola 1 del PAT Carta della Pianificazione e Vincoli;
- aggiornamento della normativa in virtù dell'approvazione di leggi regionali e statali sul tema di vincoli e fasce di rispetto;
- aggiornamento e definizione della localizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e fasce di rispetto;
- mappatura schede B e ridefinizione delle categorie di intervento;
- modifica del grado di intervento di alcuni edifici di interesse storico;
- integrazione e allineamento delle Norme Tecniche Operative ai nuovi contenuti del piano e alla normativa vigente;
- riclassificazione aree edificabili ai sensi dell' art.7 LR 4/2015 (varianti verdi);
- verifica del dimensionamento di dotazioni ed aree a standard ed opere pubbliche;
- verifica termini del dimensionamento sia in termini del rapporto SAU/SAT sia in termini di mc di dimensionamento per ATO.

Le scelte sostanziali del Piano degli Interventi sono state valutate dal punto di vista sia Idraulico (VCI) che Ambientale (Verifica di Assoggettabilità a VAS, Valutazione di Incidenza Siti Rete Natura 2000).

2. COMUNE “REGISTA”VS PRIVATO “ATTORE”

Le Amministrazioni locali e in particolare quelle comunali si trovano di fronte alla impellente necessità di assumere decisioni complesse per fronteggiare le contingenze economiche e finanziarie che le assillano. Il legame diabolico tra oneri e attività edilizia ha portato, storicamente, tutti i comuni a utilizzare il territorio e le attività di trasformazione che lo riguardano per fronteggiare la scarsità di risorse a propria disposizione prima ancora che per rispondere agli effettivi trend socioeconomici.

Lo scenario attuale appare sostanzialmente diverso. Il gap tra ricavi e uscite nei bilanci comunali è talmente elevato che anche una politica sostenuta di “fabbricazione” reggerebbe per un tempo limitato e gli oneri legati all'attività edilizia non sono, oggi più che ieri, sufficientemente proporzionati ai costi di realizzazione e mantenimento dei servizi. D'altro lato il versante della domanda ha cambiato pelle, le aziende e la popolazione non esprimono, generalmente, una richiesta forte di edificazione che viene enfatizzata (e non compensata) dalla debole capacità di spesa che gli investitori, immobilari e imprese di costruzioni mettono sul mercato.

L'apparato normativo e amministrativo di riferimento si è però emancipato rispetto ad alcuni diktat che condizionavano pesantemente l'efficacia dell'azione della pubblica amministrazione enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall'operatore pubblico: espropri, servizi pubblici, edilizia sovvenzionata, appalti delle opere. Oggi la possibilità di perseverare nel redigere progetti che trattano le proprietà e quindi i cittadini in termini poco uniformi appare del tutto indifendibile e l'oligarchia dei processi decisionali riguardanti il territorio ha lasciato spazio a processi partecipati, non necessariamente condivisi, aperti ai cittadini e alle associazioni economiche e sociali portatrici di interessi.

La traduzione di tali fattori nelle vicende urbanistiche porta le amministrazioni che vogliano mantenere una adeguata capacità di investimento in servizi, strutture e infrastrutture senza abbandonare il cammino verso una “democratizzazione” dei piani a confrontarsi con un nuovo glossario composto da:

- perequazione urbanistica;
- accordi tra il pubblico ed il privato;
- interesse pubblico vs opera pubblica;
- credito edilizio;
- concertazione e partecipazione;
- valutazione dei progetti;
- compensazione urbanistica;

- finanza di progetto;

etc.

La Variante n.1 al Piano degli Interventi, rappresenta il consolidamento di questo nuovo percorso che si sta delineando e che accompagna tecnici, amministratori e cittadini a misurarsi con una nuova “cassetta degli attrezzi” da impiegare con attenzione e umiltà senza cadere nell'errore di delegare completamente le scelte territoriali alla applicazione di modelli astratti che perseguano esclusivamente la massima retribuzione possibile consci che l'interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.

2.1 GLI ACCORDI PROCEDIMENTALI

Il tema degli Accordi con i quali la pubblica amministrazione e i privati in sede di “confronto dialettico” definiscono il contenuto del provvedimento amministrativo finale o sostituiscono quest'ultimo con essi travalica i confini della materia urbanistica e fa parte del mondo più complesso e articolato del diritto amministrativo.

A partire dall'art. 11 della Legge 241 del 1990 la disciplina degli accordi tra pubblica amministrazione e privati a fatto notevoli passi avanti. L'istituto è stato via via potenziato mediante la previsione della portata generale degli accordi sostitutivi del provvedimento, inizialmente limitata alle specifiche fattispecie previste dalla legge, dall'altro, ne è stata meglio definita la disciplina mediante la ridefinizione delle modalità di formazione degli accordi.

Invero, l'esigenza di diffondere tra le amministrazioni la pratica della definizione concordata dei procedimenti è conseguenza del fatto che, nei primi dieci anni dall'entrata in vigore della legge n. 241 del 1990, l'amministrazione per accordi non ha avuto significativa applicazione. A fronte, infatti, dell'importanza teorica dell'istituto, la possibilità di concludere il procedimento mediante accordi è stata pressoché ignorata dalle pubbliche amministrazioni, almeno al di fuori di preesistenti modelli specifici da discipline di settore, quali ad es. le convenzioni di lottizzazione o la cessione volontaria del bene espropriando.

2.2 L'URBANISTICA CON GLI ACCORDI

Ricostruire quale stato il riverbero degli accordi procedurali all'interno della materia urbanistica è operazione assai difficile e articolata. Il percorso, lungo e articolato, nasce comunque dall'esigenza di conseguire attraverso la partecipazione del privato il miglior assetto degli usi del territorio visto sempre però nell'interesse generale della collettività.

Questa esigenza, accompagnata da una forte dose di pragmatismo e concretezza è stata integrata dalla necessità di soddisfare contemporaneamente alle trasformazioni urbanistiche la domanda di opere di urbanizzazione che le amministrazioni locali non sono più in grado di finanziare con il ricorso ai fondi raccolti attraverso il versamento degli oneri dovuti per legge.

2.3 GLI ACCORDI DELLA LEGGE REGIONALE N. 11 DEL 2004

Diversi sono i casi che ci riguardano dove l'elemento premiale, di scambio, ad evidenza pubblica viene assunto “a monte” delle decisioni sulle prescrizioni urbanistiche in accoglimento di osservazioni o proposte avanzate dai privati. L'art. 6 della Legge Regionale 11 dell'aprile 2004 ci ricorda che tali accordi sono *“finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale”*.

Il contenuto di questi accordi è in funzione della variazione del Piano poiché la diversa destinazione/regolamentazione del territorio comporta nuovi o diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti dal piano urbanistico.

2.4 I RIFERIMENTI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

L'attenzione si sposta a questo punto sulla definizione di "regole di ingaggio" preventive che possano guidare l'Amministrazione nel determinare l'oggetto degli accordi successivamente traghettati all'interno del Piano degli Interventi.

Vi è quindi la necessità di determinare preventivamente alcune invarianti degli accordi che permettono all'Amministrazione di limitare i rischi legati all'esercizio del suo potere discrezionale nel fissare i contenuti del Piano. Il Piano di Assetto del Territorio recependo quanto previsto dall'Art. 35 della Legge regionale 11/2004 ha fissato tali criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica e la implementazione degli accordi.

Per quanto riguarda i principi si fa riferimento all'Art 4 delle Norme Tecniche che traduce il "verbo perequativo" nello strumento *"attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree"*

L'amministrazione utilizza un principio guida (il calcolo economico) senza abdicare al proprio potere discrezionale della pianificazione degli usi del suolo che richiede invece soluzioni caso per caso. L'amministrazione con il progetto normativo del PAT e la fissazione dei principi cui richiamare i nuovi istituti giuridici (perequazione ma anche compensazione urbanistica e credito edilizio) si è espressa preventivamente sui termini del possibile scambio indipendentemente dalle proposte presentate conservando in suo capo la fissazione delle regole urbanistiche da adottare.

La norma del PAT prevede che *"Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a P.U.A., sono definiti in sede di P.I. con riferimento alle linee preferenziali di sviluppo ed agli ambiti di riqualificazione di cui alla Tav. 4 del P.A.T. secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, fatti salvi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente confermati dal P.A.T., relativamente ai quali continuano ad applicarsi, fino all'adozione della prima variante al P.I., le N.T.A. del P.R.G. medesimo, vigente all'adozione del presente P.A.T.. Con l'adozione della prima variante al P.I. i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G. non ancora convenzionati."*

Tra i casi di esclusione il PAT indica che: *“Sono comunque esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti, ammissibili in assenza di PUA, che necessitino della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti”*

Gli interventi oggetto di accordo pubblico/privato e le schede delle aree di trasformazione indicheranno coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la “convenienza pubblica”, ovvero il beneficio pubblico conseguibile a seguito della attuazione della trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a ottenere gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita espressi nel P.A.T., vantaggi di valore sociale, di interesse collettivo e strategico.

La norma del Piano di Assetto del Territorio richiama, a titolo esemplificativo, quali possono essere gli utilizzi delle aree cedute:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di Opere Pubbliche;
- realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
- realizzazione di parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;
- trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche riguardanti il trasferimento di attività economiche come previsto nelle presenti Norme Tecniche (NT).

2.5 LA PROCEDURA DI ATTUAZIONE ED I COMPITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La successione delle attività e dei contenuti del Piano Strutturale (il PAT) rispetto al Piano Operativo (il PI) sembrano a questo punto sufficientemente delineati. Il Piano di Assetto del territorio ha individuato determinati ambiti di trasformazione stabilendo i criteri d'intervento, i parametri cui attenersi, la massima superficie agricola utilizzabile (SAU). Il rapporto che deve esistere tra vuoto e costruito, il rispetto degli standards, del dimensionamento delle dotazioni territoriali e di tutti i profili operativi sono rinviati alla pianificazione operativa del Piano degli interventi la cui attuazione è regolata dalle convenzioni urbanistiche.

I termini di attuazione della perequazione (e quindi gli accordi) sono, sempre nello stesso articolo riconducibili a:

- il Piano degli Interventi (PI);
- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- i Comparti Urbanistici;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati;
- gli atti di programmazione negoziata;

demandando al Piano degli Interventi l'individuazione delle aree interessate e le "modalità di attuazione definendo le specifiche destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e la quota di aree e la tipologia di opere da cedere al Comune sulla base di:

- a) indirizzi e prescrizioni riportati nelle Norme Tecniche (NT);
- b) condizioni inerenti la localizzazione e le qualità specifiche delle singole aree articolate a titolo indicativo in:
 - aree già destinate a usi urbani a maggiore o minore densità;
 - aree già destinate alle attività produttive;
 - aree dismesse o sottoutilizzate;
 - aree agricole con maggiore o minore vocazione alla trasformazione edificatoria;
 - aree di rilevante qualità ambientale;
- c) condizioni di diritto inerenti le destinazioni d'uso previste dal PRGC vigente alla data di approvazione del primo PAT per le singole aree articolate, a titolo indicativo, in:
 - aree destinate alla residenza;
 - aree destinate alla produzione;
 - aree destinate a standard non attuati;
 - aree destinate all'agricoltura;
 - aree destinate alla riqualificazione e riconversione urbana.

2.6 LA PEREQUAZIONE

Il principio della perequazione urbanistica consiste nel riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso individuata dalla Pubblica Amministrazione (suoli edificatori e non), ma nasca invece dalla situazione in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.

Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano regolatore, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi. In tale prospettiva la pianificazione urbanistica cessa di essere esclusivamente discrezionale ed impositiva, ma si basa sul consenso dei privati.

Strumenti della pianificazione urbanistica sono:

- a) la classificazione del territorio;
- b) la determinazione dell'indice convenzionale di edificabilità;
- c) l'individuazione dei criteri della gestione del piano perequativo.

La funzionalità del piano perequativo può dirsi realizzata se sono attuate le previsioni del piano medesimo. Ma tale attuazione presuppone, di regola, il raggiungimento di un accordo fra i soggetti ad esempio attraverso la formazione di consorzi oppure un piano di permuta e/o reciproche cessioni. Ciò in coerenza con l'evoluzione in senso "partecipato e consensuale" della disciplina urbanistica (chi non aderisce è naturalmente soggetto ad altri meccanismi e procedure).

2.7 DIRETTIVE PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati.

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed "è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi".

Abbiamo già anticipato che le decisioni urbanistiche dell'Amministrazione Comunale riguardanti l'ampliamento del perimetro della città o la riconversione di parte delle aree in essa comprese comporta la generazione di nuovo valore.

Per misurare questo nuovo valore ci sono almeno due possibilità:

- a) la prima è quella di fotografare i valori al momento in cui il piano diventa efficace e quindi la destinazione dell'area cambia, ad es., da agricola a residenziale.
- b) la seconda è di sviluppare direttamente il progetto e quindi di fotografare i valori successivamente alla trasformazione delle aree secondo quanto previsto dal piano. In questa ipotesi il numero delle variabili che entrano in gioco sono numerose: il costo delle opere di urbanizzazione, il costo delle costruzioni, gli oneri primari-secondari ed il costo di costruzione, il costo del denaro, gli anni di durata dell'investimento, il valore finale di vendita degli edifici, etc.

Per limitare il numero di variabili da trattare su cui la parte privata e quella pubblica dovrebbero comunque trovare un accordo si ritiene conveniente, rispetto ai tempi a disposizione, optare per l'ipotesi a). individuando un valore ex-ante ed un valore ex-post.

In questo caso, il nuovo valore che per comodità possiamo chiamare Δ (delta) è quindi il risultato della differenza tra il Valore Edificabile Finale (**Vef**) ed il Valore Terreno Iniziale (**Vti**).

Il **Vti** è legato principalmente a:

- la posizione e le caratteristiche del terreno
- l'eventuale presenza di immobili
- l'uso attuale
- la destinazione urbanistica attuale

mentre il **Vef** a:

- gli indici fondiari/territoriali di progetto
- le destinazioni d'uso di progetto
- la posizione e le caratteristiche del terreno.

Potrebbe entrare nel calcolo sopra indicato, sommati al Vti o indifferentemente sottratti al Vef, gli eventuali costi aggiuntivi sostenuti dal privato per rendere effettivamente utilizzabile il terreno (comunque prima delle urbanizzazioni) quali a titolo esemplificativo:

- a) le bonifiche
- b) la messa in sicurezza idraulica del fondo
- c) altro

I dati da utilizzare per la definizione dei diversi fattori/variabili in gioco possono essere:

- a) le tabelle utilizzate per il calcolo dell'ICI IMU,
- b) i dati della Agenzia del demanio che però si riferisce solo agli immobili e non ai terreni edificabili,
- c) le tabelle annuali prodotte dalla Provincia suddivise per Regione Agraria che stabiliscono il VAM (Valore Agricolo Medio) ai fini del DPR 327/2001 art.41, Testo Unico per gli Espropri,
- d) i dati mercato immobiliare derivanti da Osservatori o da stampa specialistica ancorché senza validazione ufficiale.

2.8 IL PERCORSO DEGLI ACCORDI E DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Lo start-up del Piano degli Interventi coincide con l'approvazione del PAT che determina "automaticamente" la trasformazione del vecchio PRG in PI per le parti compatibili. Dal quadro di regole, numeri, invarianti e fragilità, trasformabilità e limiti delineato dal PAT l'Amministrazione estrapola gli obiettivi che il nuovo Piano Operativo dovrà perseguire anche e soprattutto attraverso il concorso dei privati.

Le priorità fissate dall'Amministrazione Comunale sono state coordinate al Piano delle Opere Pubbliche ed al Bilancio Comunale che rappresentano le altre componenti sostanziali dell'azione amministrativa sul territorio delineando alcuni filoni di intervento di seguito richiamati e precisati all'interno del Documento del Sindaco:

- a) riqualificazione delle aree di urbanizzazione consolidata
- b) individuazione lotti per casa singola mono-bifamiliare per soddisfare esigenze familiari
- c) riqualificazione urbana degli spazi verdi e di connessione
- d) edificazione diffusa ed in zona agricola;
- e) disciplina delle attività produttive fuori zona
- f) recupero annessi non più funzionali alla conduzione del fondo
- g) modifiche gradi di protezione
- h) registro dei crediti edilizi

Conseguentemente all'approvazione del PAT il Comune di Baone, nell'agosto del 2015 ha pubblicato un avviso pubblico "per la presentazione di proposte per la formazione del piano degli interventi" attraverso il quale ha

raccolto circa 70 proposte e progetti di trasformazione che implementassero quelli già selezionati all'interno del PAT.

A seguito dei due avvisi sono state raccolte circa 92 manifestazioni di interesse; le richieste dei cittadini ed imprese sono state verificate e valutate in base agli obiettivi del documento del Sindaco e in base alla rispondenza con il PAT, Piano Ambientale e alla normativa vigente in materia di urbanistica.

Il processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo della città deve porsi alcuni principali obiettivi, tra i quali:

- coinvolgere la comunità locale nella costruzione di una visione comune dello sviluppo della città, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- utilizzare la conoscenza specifica del territorio da parte di abitanti e attori organizzati presenti nella città, che costituisce una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale.

Nel piano degli Interventi per ogni ambito di perequazione urbanistica, è stata predisposta una Scheda Progettuale, come definita dall'art. 7 delle NT del PAT, che definisce:

- la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi;
- gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti del dimensionamento previsti dal PAT;
- gli standard dimensionali e le quantità volumetriche previste nell'ambito di intervento;
- lo schema pre-progettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici, le destinazioni d'uso, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica.

All'articolo 12 delle NTO del PI viene definito che per i PUA in variante allo strumento previgente e per i PUA di cui alle Schede Progetto dovrà essere applicato il contributo straordinario di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e potrà essere applicato nelle seguenti modalità alternative:

- realizzazione e cessione totale o parziale degli standard di qualità ambientale e/o dell'opera pubblica pari al valore della perequazione;
- realizzazione totale o parziale degli standard di qualità ambientale e/o dell'opera pubblica senza cessione della proprietà che rimane privata, ma mantenendo l'uso pubblico tramite convenzione da sottoscrivere tra il comune e la parte privata.

3. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

3.1 I CONTENUTI E LE PRESCRIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (PTRC)

Il PTRC, in coerenza con il Programma Regionale di Sviluppo (PRS), è il principale strumento di programmazione territoriale della Regione Veneto. La legislazione veneta in materia urbanistica è stata recentemente modificata con la LUR 11/2004, ma il PTRC della Regione Veneto, con valenza paesaggistica ai sensi della Legge Galasso (L.431/85), approvato in via definitiva il 28 maggio del 1992, è stato redatto ai sensi della vecchia LR 61/85.

I contenuti del PTRC si possono pertanto riassumere e distinguere in tre categorie:

- una disciplina pianificatoria diretta - di carattere generale - del territorio regionale (art. 5 lett. a, b e c L.R. 61/85); il P.T.R.C. costituisce, infatti, "il quadro di riferimento per ogni programma di intervento di soggetti pubblici e privati di rilievo regionale";
- un insieme di "direttive" nei confronti dei soggetti di pianificazione urbanistica subordinata (art. 5, punto 4 lett. d);
- l'inserzione diretta di precetti cogenti, immediatamente operanti, a contenuto positivo (prescrizioni) o negativo (vincoli) rispetto alle materie disciplinate, negli strumenti di pianificazione subordinata (art. 5, punto 5).

Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 61/1985, nei confronti della pianificazione di livello subordinato, il P.T.R.C. determina i seguenti effetti:

- a. le "direttive" comportano l'obbligo di adeguamento da parte dei soggetti (Province, Comunità Montane e Comuni) alla pianificazione subordinata;
- b. le "prescrizioni ed i vincoli" determinano l'automatica variazione dei piani di livello inferiore ed esplicano, pertanto, operatività ed efficacia immediata;
- c. per i piani di settore, il P.T.R.C. esplica efficacia mediata (facendo sorgere l'obbligo dell'adeguamento) o diretta (determinando l'automatica variazione) secondo che si tratti di direttive oppure di prescrizioni e vincoli;
- d. per quanto riguarda gli indirizzi e le zonizzazioni generali sul territorio regionale, ed i contenuti normativi di orientamento e di coordinamento, il P.T.R.C. esplica efficacia di disciplina prescrittiva, diretta a confermare l'azione dei soggetti pubblici e privati operanti sul territorio.

Il P.T.R.C. si articola per settori funzionali raggruppati in quattro sistemi: ambientale, insediativo, produttivo e relazionale tra i quali comunque prevale quello ambientale. Infatti il Piano considera due aspetti principali dell'ambiente: da una parte i condizionamenti che l'ambiente pone allo sviluppo delle attività umane e dall'altro l'impatto che gli interventi antropici hanno sull'ambiente.

In particolare i 4 sistemi vengono definiti dal PTRC:

Il “sistema dell’ambiente” che costituisce, con il complesso delle prescrizioni e vincoli da esso derivati, il quadro delle aree di più rigida tutela del territorio regionale, in cui sono compresi le aree ed i beni sottoposti a diversi gradi di protezione e i relativi provvedimenti di incentivazione e sviluppo accanto a quelli per il territorio agricolo di cui si considerano, in questo contesto, gli aspetti che sono parte integrante del sistema ambientale;

- A. il “sistema insediativo”, nel quale vengono trattate le questioni attinenti all’armatura urbana ed ai servizi (generalmente ed alla persona), alle politiche della casa, alla forma urbana e agli standard urbanistici;
- B. il “sistema produttivo”, nel quale vengono definite le modalità per la regolazione degli insediamenti produttivi, per la riorganizzazione di quelli esistenti e per le eventuali e/o necessarie rilocalizzazioni; sono inoltre trattati i problemi dei settori terziario e turistico con linee ed indirizzi per il loro sviluppo o la migliore organizzazione;
- C. il “sistema delle relazioni”, nel quale trovano coerenza diversi programmi e deliberazioni nazionali e regionali relativi al trasporto e alle comunicazioni, e ove vengono formulate direttive per il riordino delle reti.



Documento preliminare PTRC, agosto 2007, Estratti da Contesti e Scenari

Il P.T.R.C. individua, in particolare nella tavola 2 “Biodiversità” e in tavola 9 “Sistema del Territorio Rurale e della Rete Ecologica” il territorio del Comune di Baone, all’interno del Parco Regionale dei Colli Euganei; un’area quindi ad elevata importanza ambientale e identificata come area nucleo dalla Rete Ecologica.

Con Delibera di Giunta Regionale n. 372 del 17 febbraio del 2009, la Regione Veneto ha adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento. La revisione di questo strumento di pianificazione a circa 15 anni dalla sua approvazione, appare necessaria per due scopi principali: migliorarne la qualità e aggiornare i contenuti recependo la nuova legislazione – in particolare in materia di ambiente e paesaggio – a livello europeo, nazionale e regionale.

La nuova LUR 11/2004 conferma la scelta compiuta nel 1986 di non separare la pianificazione territoriale dalla pianificazione paesaggistica; tale scelta si rivelò allora strategica in quanto evitò divergenze riscontrate in altre regioni e permise un maggiore controllo sulle dinamiche evolutive di sviluppo. Oggi tale scelta induce una profonda rivisitazione del tema in quanto ci si trova di fronte ad un aspetto istituzionale e legislativo fortemente modificato.

La Convenzione Europea del Paesaggio del 2000 e il recente Dlgs 42/2004, noto anche come Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio rivedono completamente il concetto di paesaggio e di bene conosciuto ai sensi della L. 1497/1939,

definendo “beni paesaggistici” il complesso di aree e d immobili “costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio” (art. 134 Dlgs 42/2004). Come già sottolineato anche la nuova L.R. 11/2004 conferma la valenza paesaggistica all'articolo 24 comma b, individuando “le zone e i beni da destinare a particolare tutela delle risorse naturali, della salvaguardia e dell'eventuale ripristino degli ambienti fisici, storici e monumentali...”. In attuazione della nuova legge urbanistica il nuovo PTRC implementerà, con la collaborazione del Ministero e degli enti territoriali (Comuni e Province), la catalogazione dei numerosi beni di interesse storico, culturale, archeologico, etnoantropologico presenti nel territorio Veneto, al fine di creare una “rete territoriale” inserita nella banca dati dell'Osservatorio Territoriale.

Tutela e salvaguardia del territorio rimangono tra gli obiettivi del piano, governando parallelamente i processi di trasformazione del territorio facendo riferimento ad una sostenibilità ambientale in una concezione dinamica e non di mera conservazione.

Altro aspetto chiave riguardante l'aggiornamento delle tematiche del PTRC è sicuramente quello affrontato nello studio riguardante l'evoluzione degli scenari di sviluppo, sia su scala locale che su scala europea. Lo studio dell'evoluzione delle dinamiche socio-economiche rappresentano un aspetto importante per rendere efficace i processi di governo di un territorio, in particolare modo nella realtà veneta caratterizzata da una forte dinamicità dei processi evolutivi. Gli studi elaborati per la stesura del PTRC evidenziano una evoluzione della struttura insediativa policentrica, in cui la fascia centrale della regione Veneto che attraversa le province di Verona, Vicenza, Padova, Venezia e Treviso assume ruolo dominante essendo caratterizzata da fenomeni di addensamento di popolazione e di attività. Ridisegno e valorizzazione delle centralità urbane sono gli obiettivi di questo nuovo PTRC, perseguendo politiche di tutela e di riequilibrio degli spazi definendo il nuovo concetto della “città come motore di futuro”.

Dalla lettura delle sette tavole allegate al Documento Preliminare, si riscontra la notevole importanza strategica che viene data all'area metropolitana di Verona, nodo infrastrutturale e polo strategico in cui si incrociano i due corridoi europei I e V.

Dall'analisi delle tavole in scala 1:250 000, si legge come la realtà urbana di Baone sia fortemente legata al Parco Regionale dei Colli Euganei e al carattere prettamente naturale che caratterizza tutta l'area circostante. In particolare, come anticipato precedentemente:

- tavola 02 “Biodiversità”: il territorio di Baone ricade nella parte sud del Parco Regionale dei Colli Euganei.
- tavola 05b “Sviluppo Economico - Turistico”: il territorio di Baone è localizzato all'interno del parco agroalimentare dei sapori “Colli Euganei e Berici” e rappresenta una delle polarità del turismo slow nel Veneto.

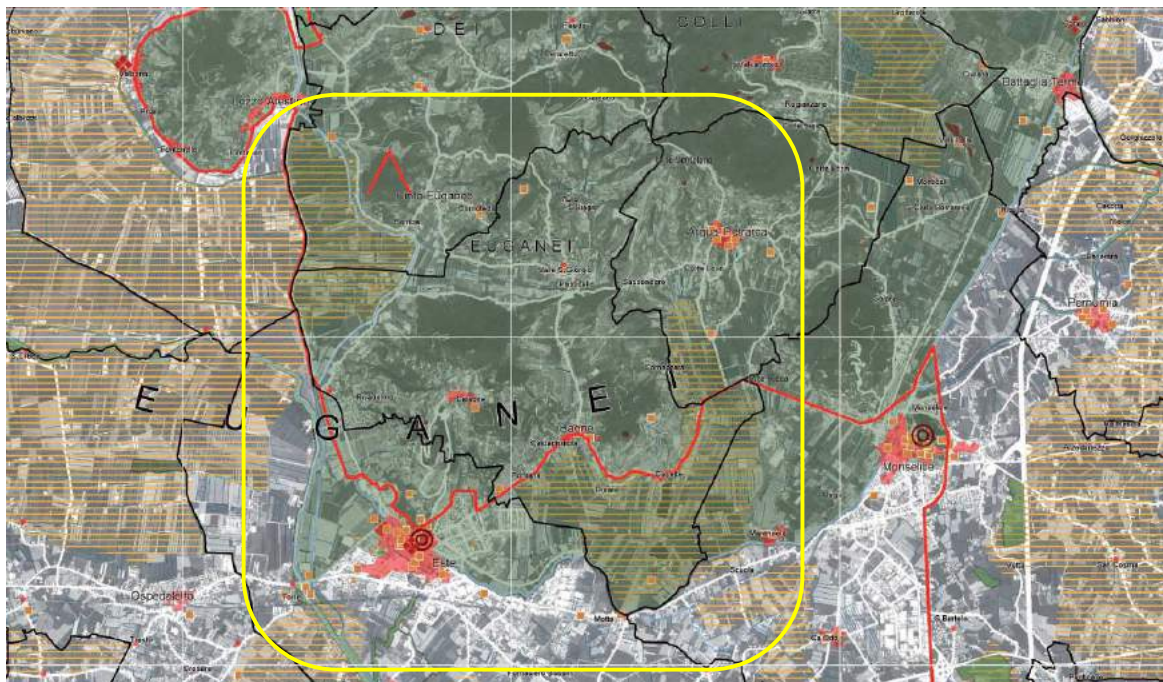


PTRC – Tav. 05 – Estratto

- tavola 09 “Sistema del Territorio Rurale e della Rete Ecologica”: il territorio di Baone è individuato come area ad elevata utilizzazione agricola nella parte sud e rappresenta un’area nucleo all’interno del sistema della Rete Ecologica.

Estratto della tavola 09 “Sistema del Territorio Rurale e della Rete Ecologica - Ambito 33:

- il Sistema della Rete Ecologica: corridoi ecologici e aree nucleo
- il Sistema del Territorio Rurale: aree ad elevata utilizzazione agricola



PTRC – Tav. 09 – Estratto Ambito 33

L'area dei Colli Euganei che comprende il territorio di Baone si estende a sud-ovest di Padova, coincide in parte con il perimetro del Parco Regionale e rappresenta uno dei due gruppi collinari isolati che si elevano all'interno della pianura veneta. La morfologia di questi rilievi, dovuta certamente alla diversa composizione litologica, è di particolare valore e pregio caratterizzata soprattutto dai colli che si ergono come delle cupole aguzze sulla pianura circostante. Altro elemento, strettamente legato alla morfologia del territorio, è sicuramente la vegetazione: dalla descrizione dell'Ambito del P.T.R.C. l'area presenta una buona diversità arricchita anche dalla presenza di elementi di pregio; sinteticamente, le sommità dei colli sono prevalentemente occupate da boschi di castagneti e rovereti, mentre nelle zone a morfologia più dolce prevalgono seminativi, vigneti e uliveti. La varietà della vegetazione che caratterizza i Colli Euganei crea di conseguenza habitat diversificati, ma è necessario tenere conto anche dell'antropizzazione del territorio. Gli impatti maggiori sono causati dalla numerosa presenza di cave di trachite e calcare, sia dismesse che ancora attive e l'abbandono delle pratiche agricole tradizionali, assieme alle aree a prato o pascolo. Grazie all'istituzione del Parco Regionale dei Colli Euganei è stato possibile porre un freno all'attività estrattiva e buona parte delle nuove richieste di concessione sono state dirottate in altre aree. Mediante il piano del Parco è stato possibile individuare alcune zone a riserva naturale caratterizzate dall'eccezionale valore ambientale: in queste aree le esigenze di protezione del suolo, del sottosuolo della fauna e della flora prevalgono su ogni altra esigenza.

3.2 I CONTENUTI E LE PRESCRIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Con Delibera Giunta Regionale n.4234 del 29/12/2009 è stato approvato il PTCP Padova.

Con Delibera di Consiglio Provinciale n.55 del 22/09/2011 vi è stata la Presa d'atto della versione definitiva del Piano adeguata alle prescrizioni regionali e la successiva (11/11/2011) Pubblicazione sul B.U.R. ai sensi del' art. 23 L.R. 11/04 .

Secondo la legge regionale (art. 22) il P.T.C.P.:

- acquisisce, previa verifica, i dati e le informazioni necessarie alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale provinciale;
- recepisce i siti interessati da habitat naturali e da specie floristiche e faunistiche di interesse comunitario e le relative tutele;
- definisce gli aspetti relativi alla difesa del suolo e alla sicurezza degli insediamenti determinando, con particolare riferimento al rischio geologico, idraulico e idrogeologico e alla salvaguardia delle risorse del territorio, le condizioni di fragilità ambientale;
- indica gli obiettivi generali, la strategia di tutela e di valorizzazione del patrimonio agro-forestale e dell'agricoltura specializzata in coerenza con gli strumenti di programmazione del settore agricolo e forestale;
- detta le norme finalizzate alla prevenzione e difesa dall'inquinamento prescrivendo gli usi espressamente vietati in quanto incompatibili con le esigenze di tutela;
- riporta le aree a rischio di incidente rilevante di cui al decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334 "Attuazione della direttiva 96/82/CE relative al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", così come individuate e perimetrate dalla Regione ai sensi della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 e successive modificazioni;
- riporta i vincoli territoriali previsti da disposizioni di legge;
- individua e precisa gli ambiti di tutela per la formazione di parchi e riserve naturali di competenza provinciale nonché le zone umide, i biotopi e le altre aree relitte naturali, le principali aree di risorgiva, da destinare a particolare disciplina ai fini della tutela delle risorse naturali e della salvaguardia del paesaggio;
- individua e disciplina i corridoi ecologici al fine di costruire una rete di connessione tra le aree protette, i biotopi e le aree relitte naturali, i fiumi e le risorgive;
- perimetra i centri storici, individua le ville venete e i complessi e gli edifici di pregio architettonico, le relative pertinenze e i contesti figurativi;
- indica gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio, i sistemi delle infrastrutture, le attrezzature, gli impianti e gli interventi di interesse pubblico di rilevanza provinciale;

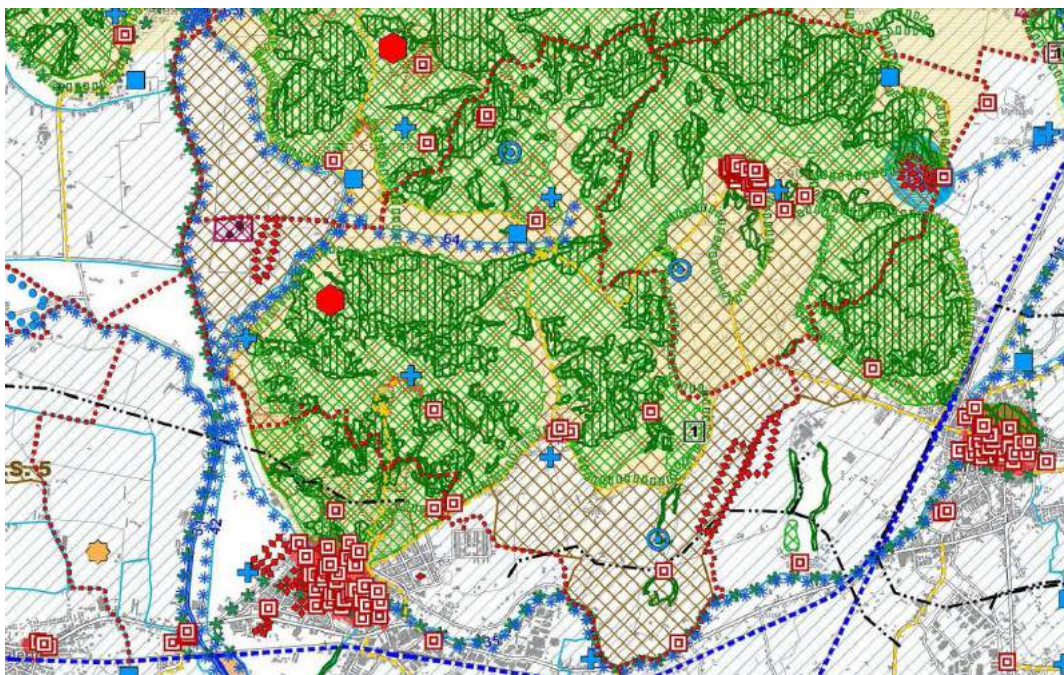
- formula i criteri per la valorizzazione dei distretti produttivi di cui alla legge regionale 4 aprile 2003, n. 8 "Disciplina dei distretti produttivi ed interventi di politica industriale locale";
- individua, sulla base dei criteri di cui all'articolo 24, comma 1, lettera g), gli ambiti per la pianificazione dei nuovi insediamenti industriali, artigianali, turistico-ricettivi e delle grandi strutture di vendita;
- individua gli eventuali ambiti per la pianificazione coordinata tra più comuni;
- individua i comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti i cui PAT possono essere redatti in forma semplificata.

Il quadro di riferimento operativo della provincia si completa, con l'attuazione della L.R. 06.03.1984, n° 11, che trasferisce alle province le deleghe amministrative relative alla protezione delle bellezze naturali (D.P.R. n° 616) quali:

- la concessione delle autorizzazioni o nullaosta per le loro modificazioni;
- l'apertura di strade e cave;
- la posa in opera di cartelli ed altri mezzi di pubblicità;
- l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dall'inclusione dei beni nei relativi elenchi;
- l'adozione di provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

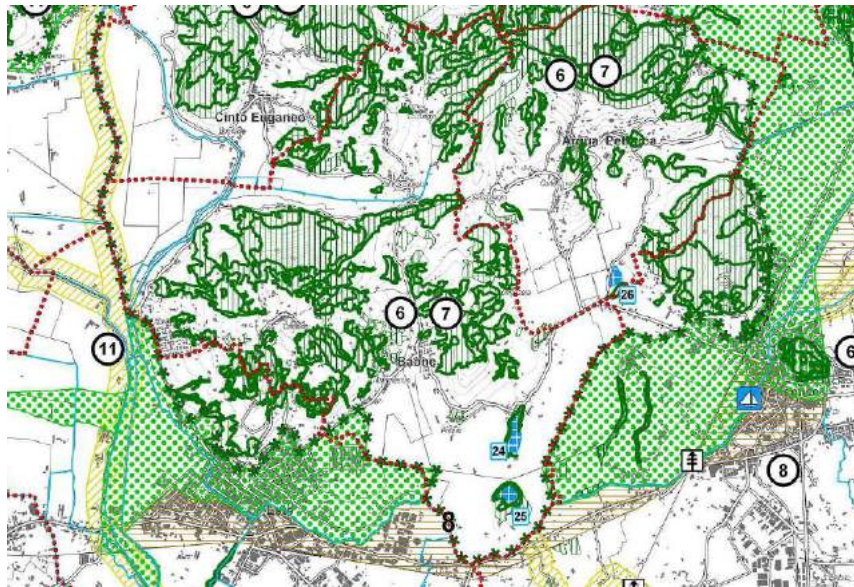
Dall'analisi delle tavole 1:50.000 del P.T.C.P. si ha un'ulteriore conferma del valore ambientale del territorio comunale, individuato all'interno del Parco Regionale. In particolare:

- tavola 01b "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale": diversi elementi vincolano quasi la totalità del territorio comunale; due grandi aree SIC e ZPS (art. 19-26A), un vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.23, n.3267 (art.26A) nella parte centro-nord, un vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone boscate (art.26A), anch'esso localizzato nella parte centro-nord del Comune. Il territorio infine ricade per larga parte all'interno dell'ambito naturalistico di livello regionale "Colli Euganei" (P.T.R.C. art.19) (Art.18B).



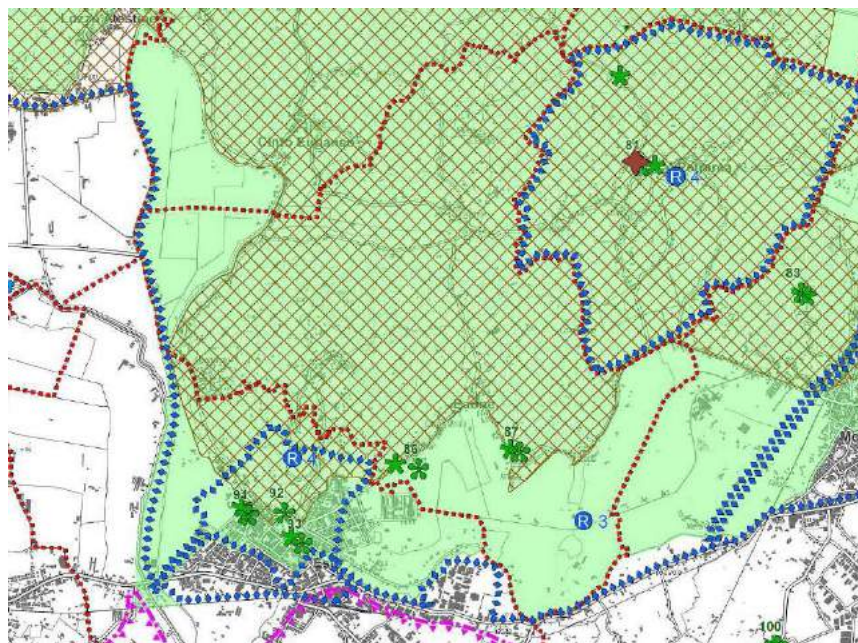
PTCP – Estratto Tavola 01b "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale"

- tavola 04b "Sistema Insediativo Infrastrutturale": il territorio di Baone si caratterizza per un elevato numero di Ville Venete e di contesti figurativi di ville o di edifici di pregio architettonico. (artt. 26C, 26F).
- tavola 03b "Sistema Ambientale": il territorio di Baone ricade interamente all'interno delle Matrici naturali primarie – aree nucleo (art. 19A), è caratterizzato da molteplici zone boscate con vincolo paesaggistico (art. 18M) e presenta due elementi puntuali del Patrimonio agroforestale e agricoltura specializzata, ovvero n.6 "Vino Colli Euganei DOC" e n.7 "Olio extravergine d'oliva Veneto DOP" (art. 18N).



PTCP – Estratto Tavola 03b "Sistema Ambientale"

- tavola 05b "Sistema del Paesaggio": l'intero territorio di Baone ricade all'interno dell'"Ambito di pregio paesaggistico da tutelare e paesaggio storico" dei Colli Euganei (art. 22A) ed è caratterizzato da un areale con tipologie architettoniche ricorrenti (art. 23A).



PTCP – Estratto tavola 05b "Sistema del Paesaggio"

3.3 PIANO AMBIENTALE PARCO DEI COLLI EUGANEI

Il Piano Ambientale (P.A.) è strumento di tutela e valorizzazione dell'ambiente e di sostegno dello sviluppo economico e sociale del territorio del Parco dei Colli Euganei, ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 16 agosto 1984, n.40, con le determinazioni di cui all'articolo 3 comma 2 della legge regionale 10 ottobre 1989, n. 38. In particolare il P.A. ha valenza paesistica ai sensi dell'articolo 124 della legge regionale 27 giugno 1985, n.61 ed efficacia di piano di area regionale. Esso costituisce il Piano del Parco, anche in riferimento all'articolo 25 della Legge 6 dicembre 1991, n.394. L'Ente Parco dei Colli Euganei si è dotato del Piano Ambientale che è stato approvato con delibera del Consiglio Regionale del Veneto n.74 del 07/10/1998.

Il P.A. determina nella tavola di piano il perimetro del Parco. Il confine del parco coincide con il ciglio esterno intendendo con questo il ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, o il piede - se la strada è in rilevato - o il ciglio superiore della scarpata - se la strada è in trincea - relativi alla viabilità esistente, ovvero dell'argine del corso d'acqua o di altri segni fisici o elementi infrastrutturali ove esistenti in adiacenza; il Comune precisa la linea di confine del parco nella variante di adeguamento del PRG al P.A..

Il P.A. costituisce il quadro di riferimento in base al quale l'Ente delibera i Programmi biennali per l'attuazione e la valorizzazione del Parco e svolge gli altri compiti di sua competenza, compresi quelli relativi all'esercizio delle funzioni amministrative di cui all'articolo 16 della legge istitutiva nonché delle funzioni di vigilanza. Il P.A. costituisce altresì il quadro di riferimento per la partecipazione della Provincia di Padova, dei Comuni e degli altri Enti pubblici, delle organizzazioni, delle associazioni e dei cittadini alla costruzione e alla gestione del Parco.

Gli obiettivi generali del P.A. consistono in:

- a) valorizzazione della identità, della riconoscibilità e della leggibilità del Parco nella sua globalità, unitarietà e rappresentatività, rispetto al contesto territoriale;
- b) promozione ed organizzazione di forme di fruizione didattica, culturale, scientifica, turistica e ricreativa coerenti con l'obiettivo precedente, compatibili con le esigenze di tutela dei siti e delle risorse, con azioni coordinate a livello territoriale;
- c) promozione ed organizzazione delle attività economiche coerenti con gli obiettivi precedenti e funzionali allo sviluppo sociale, economico e culturale delle popolazioni locali, con particolare riguardo per la qualificazione delle attività agricole e forestali e per il controllo dei processi urbanizzativi, sulla base di azioni coordinate con gli enti territoriali interessati.

L'Ente attua il P.A. mediante i Programmi biennali per l'attuazione e la valorizzazione del Parco di cui all'articolo 13 della legge istitutiva, anche sulla base dei Progetti approvati secondo le indicazioni delle norme di attuazione. L'Ente

realizza le opere e gli interventi previsti dal programma biennale direttamente, oppure promuovendone l'attuazione da parte di altri Enti pubblici e privati. A tal fine i programmi biennali indicano quali opere ed interventi vadano realizzati con il ricorso agli accordi di programma di cui all'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n.142 e all'articolo 26 della legge 6 dicembre 1991, n.394 o con il ricorso ad altre forme collaborative, ivi comprese quelle di cui all'articolo 16 della legge istitutiva, indicando i soggetti pubblici e privati da interessare nonché le risorse da utilizzare.

In sede di formazione o di adeguamento degli strumenti urbanistici, i Comuni sono tenuti a rispettare gli indirizzi indicati dal P.A., specificandone le determinazioni sulla base di opportuni approfondimenti. Qualora le determinazioni degli strumenti urbanistici contrastino con le previsioni del P.A., la loro approvazione è subordinata alla preventiva approvazione delle necessarie varianti al P.A., ai sensi dell'articolo 7 della legge istitutiva.

Ai fini dell'articolazione territoriale della disciplina degli usi, delle attività e degli interventi, il P.A. delimita le zone classificate ai sensi dell'articolo 12 della legge 6 dicembre 1991, n.394 e dell'articolo 8 della legge istitutiva.

Ai fini dell'articolazione territoriale della tutela paesistica, il P.A. suddivide il territorio dei Colli in Unità di paesaggio, diversamente caratterizzate sotto il profilo ambientale e paesistico. Nelle schede ad esse relative sono rappresentati i sistemi di relazioni paesistiche ed ambientali che caratterizzano ciascuna Unità e sono considerate essenziali al fine di permetterne la fruizione e valorizzarne l'identità.

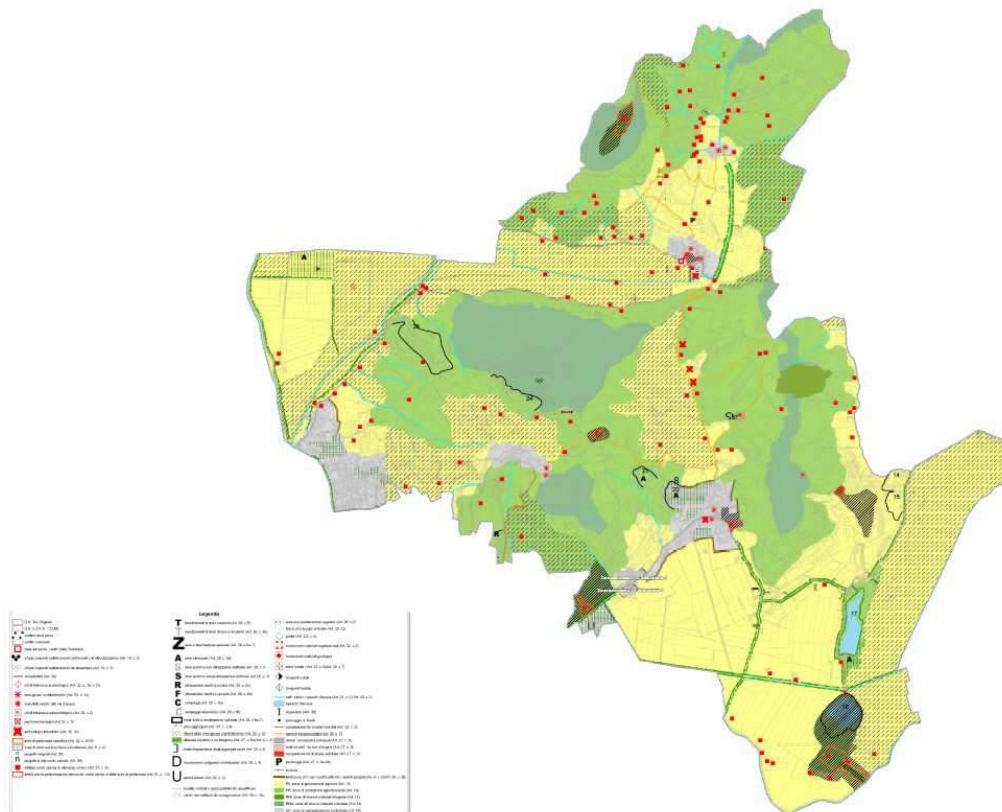
Per quanto riguarda gli insediamenti agricoli, non è ammessa in nessun caso alcuna nuova edificazione nelle zone di riserva naturale. Nelle zone di promozione agricola e di protezione agro-forestale sono ammessi edifici a fini agricoli o agrituristici con parametri edilizi definiti (art. 25 N.T. del Piano).

Il Piano del Parco Colli Euganei individua diversi elementi all'interno del Comune di Baone: gran parte del territorio è destinato alla promozione agricola (art. 15) e alle zone di protezione agro-forestale (art. 14), mentre sono meno estese le zone di riserva naturale orientata e integrata (artt. 13 e 12). Le restanti aree edificate sono identificate come zone di urbanizzazione controllata (art. 16), ambiti entro i quali i comuni possono individuare nei propri strumenti urbanistici le future aree di espansione e le aree di completamento.

I Paesaggi agrari (art. 33, c. 1-4) caratterizzano il territorio da nord a sud, in particolare nell'area centro-nord e sud-est, mentre gli intorni delle emergenze architettoniche presenti, ricoprono solamente piccole aree sparse.

Un altro elemento predominante all'interno del territorio di Baone è dato dalla numerosa presenza di cave: Il Piano individua sei differenti siti dedicati all'attività estrattiva (art. 20), localizzati prevalentemente nella parte centrale del Comune. Il forte impatto che queste attività generano sul territorio è in contrasto con gli obiettivi perseguiti dall'Ente

Parco e grazie all'istituzione del Piano è stato possibile porre un freno all'attività estrattiva nel complesso collinare, dirottando inoltre buona parte delle nuove richieste, in località vicine.



PIANO AMBIENTALE DEL PARCO REGIONALE DEI COLLI EUGANEI – Estratto per il Comune di Baone

Altri elementi che il Piano del Parco identifica all'interno del territorio sono:

- edilizia rurale sparsa di interesse storico (art. 31, c. 4)
- 14 emergenze architettoniche (art. 32, c. 1a)
- 7 aree prevalentemente vegetate nella parte centrale e sud del Comune (art. 26, c. 2)
- 7 aree di pertinenza specifica (art. 32, c. 9-10)
- 4 aree attrezzate a nord-ovest, centro e sud-est (art. 28, c. 6b)
- 4 siti di archeologia industriale (art. 32, 2c)
- 2 monumenti naturali geologici, a nord-est di Baone
- 2 sorgenti fredde a nord-est e 1 sorgente calda ad ovest

- 1 sito di interesse archeologico a nord-ovest (art. 32, c. 1b e c. 11)
- 1 zona umida individuata a sud (art. 22, c. 3)(art. 20, c. 7)
- 1 zona “attrezzature ricettive isolate” a sud-ovest (art. 28, c.7)
- 1 area sportiva con attrezzature edificate situata in Valle San Giorgio(art.28, c. 7)
- 1 grotta individuata a nord di Valle San Giorgio (art. 22, c. 3)
- 1 parco urbano localizzato a sud-ovest, al confine con il Comune di Este (art. 26, c.2)

4. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Baone in apposita seduta del Consiglio Comune tenutasi il 11.06.2015.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di piano. Di seguito vengono richiamate le linee guida, suddivise per ambiti e temi, espresse nel Documento Preliminare che sono state di riferimento per la redazione dello strumento urbanistico comunale, in coerenza con quanto definito dal PAT.

Il Documento del Sindaco diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nello spirito della trasparenza e con l'apporto degli utenti finali.

Gli obiettivi fissati dal documento del sindaco sono i seguenti:

Adeguamento al PAT

In sede di approvazione del PAT la Provincia ha imposto di adeguare la normativa e la cartografia con la stesura del primo Piano degli Interventi.

Il PI dovrà quindi revisionare e rendere conforme alle prescrizioni di cui al parere tecnico provinciale e alla conseguente approvazione delle Controdeduzioni alle Osservazioni.

Aree di Urbanizzazione Consolidata

Le azioni da attivare con il Piano degli Interventi per le aree di urbanizzazione consolidata sono le seguenti:

- interventi di qualificazione dei luoghi centrali, intese come le parti del territorio, piazze, strade, percorsi, servizi, attrezzature collettive di livello urbano, interne ai centri abitati, che costituiscono in generale gli spazi privilegiati per le relazioni sociali, il gioco e lo sport;
- interventi finalizzati alla riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi verdi e di connessione. Questi dovranno attuarsi attraverso operazioni di riqualificazione e/o modificazione, tendenti alla creazione di una successione continua e coordinata di spazi aperti, pavimentati o a verde, progettati

per consentire l'integrazione spaziale fra i diversi contesti residenziali urbani e da questi verso gli spazi aperti naturali ed il territorio agricolo.

Edificazione Diffusa e lotti a volumetria predefinita

All'interno del PAT sono state individuate le aree a "edificazione diffusa" o "nuclei di urbanizzazione diffusa".

Il PAT, seguendo questa esigenza, ha individuato una serie di aree incluse nei perimetri dell'ambito denominato "urbanizzazione diffusa" per poter dare una risposta concreta ai cittadini. Tali aree sono riservate ad assolvere alla domanda degli "interessi diffusi" cioè dei piccoli proprietari che vogliono/possono edificare una casa singola/binata per il figlio su lotto di proprietà.

Il Piano degli Interventi dovrà prevedere esattamente i lotti a "volumetria pre-definita" in cui inserire le nuove edificazioni, fermo restando il monitoraggio ed il controllo della SAU (Superficie Agricola Utilizzabile) prescritta dallo strumento urbanistico superiore (PAT).

Il Piano degli Interventi dovrà andare ad individuare i singoli lotti a cui assegnare una volumetria predefinita per poter realizzare la prima abitazione. In sede di approvazione la Provincia ha posto dei limiti quantitativi per contenere questa programmazione edilizia che sono:

- Superficie Territoriale maggiore 10.000
- Indice fondiario esistente maggiore 0.5 mc/mq
- rapporto copertura maggiore 7.5%
- Volume previsto dal PI (500 x n lotti) inferiore al 25% del volume esistente

Accordi Pubblico-Privato e Aree di trasformazione

In sede di stesura di PAT alcuni portatori di interesse hanno presentato delle proposte per poter modificare il Piano Urbanistico adeguandolo alle nuove regole del libero mercato.

La legge urbanistica veneta, a questo riguardo, ha introdotto la possibilità di aprire con i portatori di interesse dei veri e propri tavoli di discussione e di negoziazione per addivenire a degli Accordi Pubblico/Privato fermo restando la valenza pubblica del progetto di trasformazione immobiliare.

Per attuare questi accordi ha introdotto tre modalità: la perequazione, la compensazione, il credito edilizio. Ciò significa che ogni operazione di trasformazione del territorio (il cui "governo" spetta all'Ente Locale) deve essere soggetta ad uno "scambio" favorevole sia per l'imprenditore privato che per la collettività.

Una quota del surplus ricavato dalla valorizzazione immobiliare deve, in questo caso, ritornare al Comune sotto forma di opere equivalenti oltre la quota dei consolidati degli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

Le operazioni che sono emerse come potenziali sono 4-5 e in parte erano già previste nel Piano Regolatore. Il fatto che non siano decollate nell'arco di validità dello stesso denuncia che ognuna aveva delle criticità.

Il Piano degli Interventi ha fissato le regole, quantitative e qualitative, per poter addivenire alla sottoscrizione degli Accordi e all'attuazione degli interventi.

Recupero edifici/rustici abbandonati/dismessi in territorio agricolo

La volumetria non utilizzata in territorio agricolo assume una certa importanza sia per rispondere alle esigenze dei cittadini sia per avviare processi di riconversione.

L'obiettivo principale rimane il recupero ed il riutilizzo della volumetria esistente abbandonata. La deriva di questo approccio rimane nel fatto che il recupero può diventare una operazione immobiliare speculativa per inserire una serie di alloggi di medio-piccole dimensioni da immettere nel mercato immobiliare delle seconde case per non-residenti.

IL PI prevede il riconoscimento di alcuni annessi agricoli come non più funzionali alla conduzione del fondo, e quindi la possibilità di riconvertirne la volumetria verso la destinazione residenziale, fatte salve le condizioni di compatibilità e sostenibilità dal punto di vista ambientale e territoriale.

5. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO

Con la Delibera di ratifica della Giunta Regionale n. 109 del 18.07.2013, pubblicata il 09.08.2013 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 68 il PAT è divenuto efficace il 25.08.2014 (15 giorni dopo quello di pubblicazione). Da tale data il primo PI è divenuto il Piano Regolatore Vigente approvato con delibera di G.R.V. n° 4382 del 28.12.2006 e successive sue varianti.

La presente Variante 1 ha l'obiettivo da un lato di accogliere le richieste dei cittadini e delle imprese presentate con le manifestazioni di interesse dall'altro ordinare sia a livello grafico che normativo il nuovo strumento urbanistico senza il rischio di creare dubbi a livello procedurale sia per gli uffici comunali che per i tecnici e i privati cittadini che operano nel territorio comunale

Gli elaborati conoscitivi, propositivi e di valutazione della variante 1 sono i seguenti:

ELABORATI DI ANALISI

Elab. A01	Mappatura manifestazione di interesse su base CTR	scala 1: 10.000
Elab. A02	Elenco manifestazioni di interesse	

ELABORATI GRAFICI

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
Elab. 07	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
Elab. 08	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
Elab. 09	Tav. 4 Centri Storici - Calaone, Rivadolmo e Valle S. Giorgio	scala 1:1.000
Elab. 10	Tav. 5.1 Carta dei Percorsi - Nord	scala 1:5.000
Elab. 11	Tav. 5.2 Carta dei Percorsi - Sud	scala 1:5.000
Elab. 12	Tav. 6 SAU e SAT intero territorio comunale	scala 1:10.000

SCHEDATURE

Elab. 13	Schede – Edifici non funzionali alla conduzione del fondo
Elab. 14	Schede – Schede Aree di Trasformazione

ELABORATI DESCRITTIVI

Elab. 15	Norme Tecniche Operative
Elab. 16	Dimensionamento
Elab. 17	Relazione Programmatica
Elab. 18	Registro Fondiario SAU
Elab. 19	Registro Crediti Edilizi
Elab. 20	Prontuario Qualità Architettonica
Elab. 21	Concertazione e partecipazione

ELABORATI DI VALUTAZIONE

Elab. 22	Verifica di assoggettabilità a VAS
Elab. 23	Valutazione di incidenza
Elab. 24	Valutazione di Compatibilità idraulica

ELABORATI INFORMATICI

Elab. 25	DVD banche dati e file pdf elaborati
----------	--------------------------------------

ELABORATI DI CONFRONTO

Elab. 26	Tavola di Confronto PI n. 1 – variante n. 1	scala 1:5.000
----------	---	---------------

Nel percorso di revisione del Piano Regolatore Comunale, il P.I. ha affrontato alcune tematiche prioritarie ed alcuni strumenti innovativi introdotti dalla L.R. 11/04:

1. la perequazione, il credito edilizio e la compensazione urbanistica
2. l'aggiornamento e la rivisitazione cartografica del primo PI (PRG vigente alla data di entrata in vigore del PAT – agosto 2014)
3. l'adeguamento alle nuove normative sui vincoli di carattere ambientale e tecnologico
4. l'allineamento del sistema normativo al PAT e alla nuova disciplina edilizia ed urbanistica

5.1 I VINCOLI ED IL SISTEMA AMBIENTALE

La redazione del Piano degli Interventi si è basata anche su una verifica e ridefinizione dei vincoli tecnologici, ambientali e monumentali. In particolare i vincoli determinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 divisi in:

I vincoli individuati sono quelli determinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", suddivisi in:

- **vincolo paesaggistico** relativo ai seguenti beni:

- a) Monti Gemola e Rusta (D.M. 28.10.1969) art. 136;
- b) Intero Territorio Comunale (D.M. 21.04.1966) art. 136;
- c) I corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312):
 - Canale Malasina e Scolo di Lozzo
 - Canale Bisatto
 - Canale d'Este Moselice
 - Scolo Cinto e Rio la Ghiaia
- d) il perimetro del Parco dei Colli Euganei (intero territorio Comunale) ai sensi dell'Art. 142, lett. f) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985);
- e) i territori coperti da boschi ai sensi dell'Art. 142, lett. g) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985);
- f) le aree della Val Calaona gravate da uso civico ai sensi dell'Art. 142, lett. h) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985);
- **vincolo monumentale** (ex. L. n. 1089/1939) vincolato ai sensi art. 10 D.Lgs. 42/2004 che comprende gli immobili sottoposti a tutela da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e le relative pertinenze. I beni vincolati in comune di Baone sono:
 - o Villa Bon ora Baratto già convento Beata Beatrice;
 - o Villa Ca' Orologio;
 - o Palazzetto Dottori;
 - o Cancelli di Ca' Barbaro;
 - o Canonica;
 - o Chiesa arcipretale di San Lorenzo;
 - o Ca' Orologio;
 - o Villa Piacentini – Resti convento agostiniano;
 - o Chiesetta detta della Madonna dei Miracoli;
 - o Resti del Castello del Montebuso;
 - o Rovine del Castello di Baone;
 - o Villa Ca' Borini;
 - o Ex Municipio
- **Usi civici**: comprendono i mappali individuati con apposito decreto nell'ambito della Val Calaona;
- **Parco Regionale Colli Euganei**: comprende l'intero territorio comunale.
- **Aree boscate**: comprende le zone boscate che sono concentrate per lo più nella parte nord del territorio comunale;

Sono inoltre perimetrati gli ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3297/1923 e le aree percorse da incendi ai sensi della legge 353 /2000.

In relazione al sistema di pianificazione di livello sovracomunale incidono sul territorio comunale di Baone i seguenti strumenti:

- Il **PTRC**;
- Il **PTCP** della Provincia di Padova (vedi capitolo pianificazione sovraordinata);
- Il Piano Ambientale del **Parco dei Colli Euganei**;
- Il **Piano stralcio per l'assetto idrogeologico** dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, approvato con DPCM 21 novembre 2013 e successive varianti dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione che individua nel territorio in zona di pericolosità geologica P1 P2 e P3.

Il perimetro dei **centri storici** individuato nelle tavole di progetto, è tratto da quello presente nel PRG vigente e dall'Atlante dei Centri Storici del Veneto ai sensi della Legge regionale 80/80 e comprende i centri di Baone, Calaone, Rivadolmo e Valle San Giorgio.

La quasi totalità del territorio è compresa negli ambiti **Rete Natura 2000** Sito di Importanza Comunitaria (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3260017 "Colli Euganei – Monte Lozzo – Monte Ricco".

I vincoli tecnologici individuati sono relativi a:

- elettrodotti.
- Cimiteri di Baone, Calaone, Rivadolmo, Valle San Giorgio e le relative fasce di rispetto (fascia rispetto + fascia di tutela ai sensi art. 41 comma 4 bis LR 11/2004)
- gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, impianti localizzati in prossimità del cimitero di Baone e sul Monte Cero;
- perimetro di cava abbandonata e/o dismesse
- depuratore dismesso localizzato in frazione di Valle San Giorgio con fascia di rispetto non più presente. Il depuratore è indicato solamente come area a standard.

Sono inoltre rappresentati i seguenti elementi con relative fasce di rispetto:

- fiumi e torrenti e fascia di rispetto idraulico dei seguenti corsi d'acqua
 - o Canale Bisatto;
 - o Scolo Carmine Superiore;
 - o Scolo Cinto;
 - o Scolo Degora;
 - o Scolo Fosson;
 - o Rio Giare;
 - o Scolo Lozzo;

- o Scolo Roneghetto;
 - o Scolo Squacchielle;
 - o Scolo Valcalaona.
 - infrastrutture per la mobilità ed il trasporto. E' stata verificata ed aggiornata la classificazione delle strade e le relative fasce di rispetto anche in relazione al perimetro dei centri abitati riportato in tavola;
 - allevamenti zootecnici con relative fascia di rispetto indicativa così come già indicata dal PAT.
- Sono inoltre riportati nella tavola dei vincoli e delle tutele i seguenti elementi sottoposti a tutela e salvaguardia:
- edifici con grado di protezione (1, 2 e 3)
 - con visuali
 - ruderi dei castelli
 - Grandi alberi
 - Monumenti geologici
 - Grotte
 - Sorgenti

5.2 LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL P.I. NUMERO 1

Le tavole della zonizzazione e delle previsioni di piano sono state redatte su due scale:

- in scala 1:5.000 zonizzazione e vincoli intero territorio comunale
- in scala 1:2.000 intero territorio comunale

Le 34 modifiche introdotte dalla Variante 1 al Piano degli Interventi sono riportate nell'elaborato cartografico numero 26 "Tavola di Confronto PI n. 1 – variante n. 1".

Le variazioni apportate dal secondo Piano degli Interventi si possono riassumere nella seguente casistica:

Aggiustamenti cartografici di zona

Non sono stati perimetrali nell'elaborato 26 le variazioni dovute a

- aggiustamenti di minima della perimetrazione delle zone, su elementi della carta tecnica regionale o su elementi fisici dello stato di fatto del territorio o in programmazione;
- aggiornamenti relativi al recepimento di varianti;
- recepimento contenuti del PAT.

Individuazione Aree di Trasformazione

Riguarda l'individuazione di ambiti di trasformazione da assoggettare ad accordo pubblico privato. In parte riguardano ambiti già interessati da previsione di espansioni previste nel PRG pre-vigente (Lorenzin, modifiche numero 12, 9, 10, 28, Bovo modifiche numero 3, 4, 34) che sono state ridimensionate sia in termini di volumetria che in termini di estensione. Altre riguardano l'individuazione di Aree di Trasformazione da assoggettare ad accordo pubblico privato, per la riqualificazione di aree compromesse, degradate o con fragilità ambientali e naturalistiche (Guaber, Lago Azzurro, modifiche numero 13, 20, 31, 32, 18, 19)

Modifica della zonizzazione in ambito di città consolidata

Riguarda la riclassificazione di ambiti di terreno vicine a zone di città consolidata in zona C1, D1, E4 e VP, per riconoscimento dello stato di fatto e per dare la possibilità di edificare alcuni edifici uni-bi familiari. Interessano le modifiche numero 6 e 7, oss. 13, oss. 10, oss. 25, oss. 34, oss. 39, oss. 52, oss. 64

Modifica Grado di Protezione degli Edifici

Riguarda la modifica dei Gradi di Protezione degli edifici disciplinati sulle nuove modalità di intervento; interessano le modifiche 29 e 33, oss. 26, oss. 56.

Edifici non funzionali alla conduzione del fondo

Riguarda l'individuazione di 6 edifici non funzionali alla conduzione del fondo per il recupero della volumetria ad uso residenziale. Gli edifici sono schedati nell'elaborato numero 13 "Schede – Edifici non funzionali alla conduzione del fondo".

Interessa le modifiche numero 21, 22, 23, 24, 26 e 30, oss. 27, oss 3, oss 50, oss. 7, oss 7, oss 9

Stralcio Schede Attività Produttive da Confermare

Riguarda lo stralcio di alcune schede normative contenute nell'allegato alle Norme Tecniche per il riconoscimento di attività produttive fuori zona.

Interessa le modifiche numero 2 e 23, oss. 21.

Stralcio previsione di aree per attrezzature ricettive all'aperto

Riguarda lo stralcio della previsione di un'area per attrezzature ricettive all'aperto posta a nord-ovest del centro di Baone, che prevedeva la realizzazione di un'area dedicata ad ospitare un campeggio. Interessa la modifica numero 27.

Individuazione area per magazzino comunale

Riguarda il riconoscimento di una situazione esistente di un edificio che attualmente ospita la sede del magazzino comunale. E' posta lungo la strada che porta da Baone ad Este. Interessa la modifica numero 14.

Stralcio previsione di edificabilità a seguito Variante Verde

Riguarda lo stralcio delle previsione di edificabilità su lotti di completamento a destinazione residenziale. Le aree sono state riclassificate a verde privato.

Interessano le modifiche numero 1, 5, 8, 11, 15, 16 e 17.

Modifica intervento soggetto a PdR

Riguarda la modifica di una previsione puntuale al PdR riportate nelle schede allegate alla Norme Tecniche Operative che contengono le modalità operative per il recupero di alcuni immobili e complessi edilizi soggetti a tutela.

Interessa la modifica numero 25, oss. 65

Aggiornamento apparato normativo

- revisione dell'apparato delle Norme Tecniche Operative conseguente il recepimento dell'entrata in vigore del PAT e alla nuova normativa urbanistica ed edilizia;
- definizione criteri sulla Perequazione e sul Credito Edilizio
- definizione criteri monetizzazione degli standard
- rivisitazione normativa sul tema della vincolistica (elettrodotti, allevamenti, ecc)
- regolamentazione recupero annessi non funzionali alla conduzione del fondo
- rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e industriali esistenti e di completamento;
- revisione normativa di usi e modalità di intervento per centri storici e gradi di protezione

- adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard specificando quanto deve essere a carico del privato nel momento in cui si realizza un piano attuativo;
- regolamentazione Sportello Unico Attività Produttive
- implementazione dell'attività edilizia in relazione all'applicazione del Codice della Strada in merito alle fasce di rispetto;
- aggiornamento normativo fasce rispetto cimiteriali e stradali (LR 11/2004, art. 41)
- riformulazione di alcune definizioni e modalità di calcolo di parametri edilizi ed urbanistici;
- introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici laddove necessario;
- aggiornamento disciplina normativa Rete Natura 2000
- aggiornamento disciplina normativa di compatibilità e valutazione idrauliche
- stralcio e modifica schede normative puntuali.

6. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO

Il presente capitolo risponde ai requisiti previsti dall'art. 17 della L.R. 11/04, comma 1 *"Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA)"* e comma 5 dove specifica che tra gli elaborati del P.I. vi deve essere *"una relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico"*.

In tal senso si prendono a riferimento e a confronto le seguenti componenti:

- il dimensionamento del piano degli interventi;
- la quantificazione economica delle aree a standard da realizzare;
- il programma triennale delle opere pubbliche 2017-2019

6.1 SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Il PAT ha costruito degli scenari demografici partendo dai dati sulla popolazione residente alla data del 2008 pari a 3.127 unità. %. Al 31 dicembre 2008 i residenti sono 3127, con un decremento, calcolato sugli ultimi sette anni, di - 0,35%. Si tratta di valori assoluti molto piccoli e di variazioni minime. La comunità di Baone ha realizzato un equilibrio del saldo complessivo della popolazione che si è attestato da un trentennio e tende a rimanere costante. Il calcolo del fabbisogno abitativo viene effettuato tenendo presente la variabile demografica legata all'incremento del numero delle famiglie. Lo standard abitativo preso in considerazione è quello che ad una famiglia corrisponde un alloggio equivalente. Il dimensionamento del PAT è stato impostato sull'aumento del numero di famiglie, stimando un incremento di circa il 15% di abitazioni solo nell'ultimo decennio.

La casa unifamiliare media ha una grande consistenza. Solitamente si tratta di una casa a due piani oltre al piano interrato o seminterrato in cui trovano sistemazione garage, magazzino, lavanderia ma anche taverna. Il primo piano è riservato all'alloggio principale, il secondo è un sottotetto, qualche volta solo praticabile. La dimensione in superficie totale si aggira attorno ai 200-300 mq, per un volume complessivo compreso tra 500 mc e 800 mc.

Il dimensionamento del PAT fa tre ipotesi derivanti dall'incrocio tra le due ipotesi di incremento demografico e le tre ipotesi del volume medio escono sei scenari di incremento volumetrico che variano tra 84.000 mc. Di minima a 150.000 mc. di massima.

Il volume potenziale di nuova previsione è stato quindi suddiviso per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei. La distribuzione proposta è proporzionale, grosso modo, a quella esistente calcolata in base alla popolazione residente.

Delle varie ipotesi fatte in sede di scenari è stata assunta l'ipotesi più vicina alla minima come anche da indirizzo del Documento Preliminare (84.000 mc).

ATO	Popolazione 08 (suddivisione anagrafe sezioni elettorali - compresa parte agricola)	%	Proposta Volume per ATO (compreso PRG da saturare)		
			%	%	%
BAONE	1275	40,8	42	42	42
CALAONE	492	15,7	12	12	12
RIVADOLMO	762	24,4	26	26	26
VALLE S.G.	598	19,1	20	20	20
totale	3127	100,0	100	100	100
IPOTESI MINIMA			84.000	105.000	126.000
BAONE			35.280	44.100	52.920
CALAONE			10.080	12.600	15.120
RIVADOLMO			21.840	27.300	32.760
VALLE S.G.			16.800	21.000	25.200
totale			84.000	105.000	126.000

La suddivisione delle volumetrie per ATO definitivo (vedi Norme Tecniche del PAT) è il seguente:

DIMENSIONAMENTO PAT BAONE - ATO								
ATO	NOME	TIPO ATO	residenziale mc	commerciale mq	direzionale mc	produttivo mq	turistico mc	abitanti teorici
1	Baone	residenziale	36.000	0	0	0	0	240
2	Rivadolmo	residenziale	14.000	0	0	0	0	93
3	Valle San Giorgio	residenziale	20.000	0	0	0	0	133
4	Calaone	residenziale	10.000	0	0	0	0	50
5	Agricola di collina	agricola di salvaguardia	2.500	0	0	0	0	17
6	Agricola di pianura	agricola di salvaguardia	3.000	0	0	0	0	20
7	Turistica	turistica	0	0	0	0	0	0
TOT.			85.500	0	0	0	0	553

Il dimensionamento di Piano degli Interventi ha calcolato gli abitanti teorici insediabili ed il relativo fabbisogno minimo di aree a standard basandosi sul parametro definito dalla L.R. 11/04 (150 mc/ab) come descritto in relazione del PAT.

Considerando il dato ISTAT al 2016 per il quale la popolazione residente risulta pari a 3.110 abitanti, il calcolo per le dotazioni di standard sono state parametrize sugli abitanti residenti al 2016 + gli abitanti derivanti dal residuo di PRG (abitanti stimati dai lotti di completamento in C1) + gli abitanti derivanti dalle nuove previsioni del PI var. 1 per un totale di 3.913 abitanti.

La variante 1 al PI prevede la riconferma del piano Vigente, inserendo come quantità volumetriche di progetto quanto previsto dalle 4 schede delle Aree di Trasformazione. Si precisa che le quantità volumetriche previste dalla AT 01 e dalla AT 04 erano già previste nella pianificazione pre-vigente in quantità maggiore. Con questo piano degli interventi sono inserite/confermate le seguenti quantità per ATO:

DIMENSIONAMENTO Piano Interventi BAONE - ATO				
ATO	NOME	TIPO ATO	RESIDENZIALE MC	ABITANTI TEORICI
1	Baone	residenziale	14 000	93
2	Rivadolmo	residenziale	0	30
3	Valle San Giorgio	residenziale	4 500	27
4	Calaone	residenziale	0	0
5	Agricola di collina	agricola di salvaguardia	0	0
6	Agricola di pianura	agricola di salvaguardia	0	0
7	Turistica	turistica	0	0
TOTALE			18 500	123

La verifica delle aree a standard previste dal Piano, suddivise tra realizzate o da realizzare, e il fabbisogno espresso dagli abitanti insediati e dagli abitanti insediabili, è stata effettuata sia ai sensi della L.R. 61/85, che definiva i mq/ab minimi di aree per servizi suddivisi per tipologia, che ai sensi della vigente normativa, la L.R. 11/04, che prevede un minimo di 30 mq/ab complessivo di aree per standard. Tale verifica porta ai seguenti schemi di sintesi:

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)	123
Abitanti insediati + abitanti teorici PRG vigente + abitanti teorici PI var. 1	3 953

L.R. 61/85

Tipo standard	Realizzati (mq)	Non Realizzati (mq)	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti mq	Fabb Abitanti insediati + abitanti teorici PRG vigente + abitanti teorici PI var. 1
F1 (4.5 mq/abitante)	6 995	3 977	10 971	13 995	17 790
F2 (4.5 mq/abitante)	48 476	5 226	53 702	13 995	17 790
F3 (15 mq/abitante)	53 671	114 684	168 354	46 650	59 299
F4 (3.5 mq/abitante)	9 685	17 132	26 816	10 885	13 836
Totale (27.5 mq/abitante)	118 826	141 018	259 844	85 525	108 715

L.R. 11/04 (30 mq/ab)

Standard	Realizzati	Non Realizzati	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti	Fabb Abitanti insediati + abitanti teorici PRG vigente + abitanti teorici PI var. 1
30 mq/ab	118 826	141 018	259 844	93 300	118 598

Poiché la L.R. 11/04 prescrive un minimo di servizi pubblici per abitanti complessivi, il Piano degli Interventi ha definito dei parametri minimi suddivisi per tipologia di standard:

F1 - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

F2 - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altri

F3 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

F4 - aree per la sosta.

Sulla base delle valutazioni sull'attuale rapporto tra abitanti insediati e aree a standard realizzate, è stata quantificata l'attuale dotazione di standard in Comune di Baone, suddivisa per tipologia.

Dalla combinazione delle suddette valutazioni le aree a standard del P.I. (30 mq/abitante) sono calcolate secondo la seguente ripartizione:

- F1 4,5 mq/ab
- F2 4,5 mq/ab
- F3 16,5 mq/ab
- F4 4,5 mq/ab

per un totale di 30 mq/ab.

La verifica della dotazione di aree a standard rispetto al fabbisogno espresso secondo i parametri sopra descritti risulta la seguente:

Standard	Realizzati	Non Realizzati	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti	Fabb abitanti insediati + abitanti teorici PRG e var. 1 PI
F1	6 995	3 977	10 971	13 995	17 790
F2	48 476	5 226	53 702	13 995	17 790
F3	53 671	114 684	168 354	51 315	65 229
F4	9 685	17 132	26 816	13 995	17 790
Totale	118 826	141 018	259 844	93 300	118 598

In tutti gli scenari elaborati, la dotazione/previsione di aree per servizi risulta soddisfare il fabbisogno espresso dagli abitanti insediabili. Il dato per abitante insediato e teorico previsto sia dalla LR 11/2004 che dal Piano di Assetto del Territorio (30 mq/abitante) risulta essere il seguente:

	standard realizzati / ab residenti	totale standard / ab residenti + PRG vig + var 1 PI
mq ab	38	66

6.2 SINTESI PROGRAMMA OO.PP. 2017/2019

Il programma triennale delle opere pubbliche e l'elenco annuale 2017/2019 delle opere pubbliche è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale.

Il Programma delle OO.PP. del 2017/2019 è composto dalle seguenti schede:

1. Quadro delle risorse disponibili dove sono indicati i mezzi di finanziamento;
2. Articolazione della copertura finanziaria;
3. Elenco annuale.

Il programma triennale è riferito ai soli lavori di singolo importo superiori a 100.000,00 €.

Si riportano di seguito le schede del programma OO.PP.:

Quadro delle risorse disponibili:

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	Importo Totale
Entrate con destinazione vincolata per legge	358.000,00	341.000,00	1.757.000,00	2.456.000,00
Entrate acquisite con mutuo	0	0	15,00	15,00
Entrate acquisite con apporti di capitali Privati	0	0	0	0
Trasferimento di immobili art. 53 commi 6-7 d.lgs n.163/2006	0	0	0	0
Stanziamenti di bilancio	159.000,00	159.000,00	495.000,00	813.000,00
Totali	517.000,00	500.000,00	2.252.000,00	3.269.000,00

Articolazione della copertura finanziaria:

N. progr	Codice istat			Tipologia	Categoria	Descrizione intervento	Priorità	Stima dei costi del programma				Cessione immobili	Apporto del capitale privato	
	Reg.	Prov.	Com					Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Totale	S/N	Importo	Tipologia
1	05	028	009	06	A01/01	Lavori di sistemazione e messa in sicurezza di via Ca' Barbaro/Rana nel Comune di Baone	2	140.000,00	0	0	140.000,00	N	0	
2	05	028	009	04	A05/08	Lavori di ristrutturazione e ampliamento della mensa scolastica e della scuola secondaria di primo grado "G. Carducci"	2	218.000,00	0	0	218.000,00	N	0	
3	05	028	009	04	A03/06	Efficientamento energetico delle reti di pubblica illuminazione	1	159.000,00	0	0	159.000,00	N	0	
4	05	028	009	01	A01/01	Realizzazione pista ciclabile - Rivadomo	1	0	100.000,00	0	100.000,00	N	0	
5	05	028	009	06	A01/01	Sistemazione carreggiate stradali	1	0	159.000,00	0	159.000,00	N	0	
6	05	028	009	07	A01/01	Completamento sistemazione piazza Baone capoluogo	3	0	241.000,00	0	241.000,00	N	0	
7	05	028	009	01	A02/99	Realizzazione scale a Calalone Località Fontanin	3	0	0	110.000,00	110.000,00	N	0	
8	05	028	009	04	A05/08	Messa in sicurezza e riqualificazione edificio ex scuole di Rivadomo ad uso associazionismo sociale	3	0	0	400.000,00	400.000,00	N	0	
9	05	028	009	01	A01/01	Realizzazione nuova piazza a Valle San Giorgio in convenzione con parrocchia	3	0	0	375.000,00	375.000,00	N	0	
10	05	028	009	01	A01/01	Realizzazione pista ciclabile via Monte Gula	1	0	0	317.000,00	317.000,00	N	0	
11	05	028	009	06	A03/06	Realizzazione impianti illuminazione a basso consumo	3	0	0	1.050.000,00	1.050.000,00	N	0	
TOTALE								517.000,00	500.000,00	2.252.000,00	3.269.000,00			

Elenco Annuale:

Cod. Int. Amm.ne	Cod. Unico Intervento	CUP	Descrizione Intervento	CPV	Responsabile del procedimento		Importo annualità	Importo totale intervento	Finalità	Conformità		Priorità	Stato Progettazione Approvazione	Tempi esecuzione	
					Cognome	Nome				Urb.	Amb.			Trim./Ann o inizio lavori	Trim./Ann o fine lavori
	82004450282201 70001		Lavori di sistemazione e messa in sicurezza via Ca' Barbaro/Rana nel Comune di Baone		Baraldo	Antonio	140.000,00	140.000,00	CPA	S	S	2	Sf	4/2017	3/2018
	82004450282201 70002		Lavori di ristrutturazione e ampliamento della mensa scolastica e della scuola secondaria di primo grado		Baraldo	Antonio	218.000,00	218.000,00	MIS	S	S	2	Pp	4/2017	4/2018
	82004450282201 70003		Efficientamento energetico delle reti di pubblica illuminazione		Baraldo	Antonio	159.000,00	159.000,00	MIS	S	S	1	Pp	4/2017	4/2018
TOTALE							517.000,00								

7.1 LA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE

Nella logica della riduzione del consumo di suolo, la legge regionale ha fissato una norma rigida per controllare tale fenomeno.

La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del P.A.T. attraverso l'applicazione di un preciso indice pre-stabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti.

Per il comune di Baone, la Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) massima trasformabile è stata stabilita in **210.950 mq.**

In fase di redazione ed implementazione del Piano degli Interventi è quindi necessario valutare quanta S.A.U. viene consumata dagli interventi previsti dal Piano, in conformità con il PAT.

A tal fine è stato redatto un elaborato cartografico in cui viene rappresentato l'uso del suolo effettivo, le aree di urbanizzazione consolidata e le aree compromesse (elaborato 12 "Tav. 6 SAU e SAT intero territorio comunale") in riferimento alle modifiche introdotte con il Piano degli Interventi.

In particolare:

1. Le aree di urbanizzazione consolidata rappresentano le ZTO A, B, C, D, F così come rappresentate dal PAT del 2013. Tali aree sono quindi comprensive di quelle definite dal PAT. Gli interventi che ricadono su aree consolidate non consumano S.A.U. secondo quanto stabilito dagli atti di indirizzo della L.R. 11/04.
2. Gli interventi che ricadono nelle aree identificate come utilizzate a fini agricoli "erodono" il quantitativo massimo di SAU trasformabile.

Dall'analisi della casistica sopra riportata in relazione alle modifiche introdotte dal Piano degli Interventi risulta la seguente tabella di sintesi:

Aree di nuova espansione individuate nel P.I. var. 1

Le aree di trasformazione della Variante 1 al PI che consumo Superficie Agricola Utilizzata sono riportate nell'elaborato 12 SAU e SAT intero territorio Comunale

Le quantità sono riportate nella seguente tabella.

INTERVENTI SU AREE CONSOLIDATE

Num. riferimento	Superficie (mq)
2	2 519
4	8 302
6	296
10	2 365
12	8 896
13	6 467
14	1 309
oss 13	99
oss. 39	1 595
oss. 52	298
totale	32 146

La quantità di mq 32.146 rappresenta gli interventi introdotti con il PI Var. 1 su ambiti definiti dal PAT come città consolidata. Tali ambiti non concorrono all'erosione della SAT prevista per il comune di Baone.

INTERVENTI SU AREE COMPROMESSE O NON AGRICOLE

Num. riferimento	Superficie (mq)
18	81 413
7	183
totale	81 595

La quantità di mq 81.595 rappresenta gli interventi introdotti con il PI var. 1 su ambiti che il PAT non definisce come Superficie Agricola Utilizzata (aree compromesse o non agricole). Tali ambiti quindi non concorrono all'erosione della SAT prevista per il comune di Baone.

AREE CHE TORNANO A DESTINAZIONE AGRICOLA

Num. riferimento	Superficie (mq)
1	1 790
3	21 338
8	585
9	53 976
11	2 244
17	1 576
20	1 717
<i>totale sau</i>	83 224
5	621
15	594
16	1 017
<i>totale compromesso</i>	2 232
totale	85 456

La quantità di mq 83.224 rappresenta aree di previsione della pianificazione del PRG Pre-vigente che sono state stralciate (area standard Lorenzin, e Bovo) che rientrano nel conteggio della SAT come potenzialmente trasformabili dai prossimi PI.

INTERVENTI CHE CONSUMANO SAU

Num. riferimento	Superficie (mq)
19	26 875
oss. 10	3 963
oss. 25	1 615
oss. 34	1 240
oss. 64	1 502
totale	35 195

La quantità di mq 35.195 rappresenta l'unica modifica che concorre all'erosione di SAT (Superficie Agricola Trasformabile).

Per le categorie sopra definite, i dati di sintesi risultano essere:

Complessivamente il consumo massimo di SAU previsto dalla Variante n. 1 al Piano degli Interventi è pari a 35.195 m² erosa contro m² 83.224 di previsioni stralciate, con un bilancio di SAT recuperata pari a circa 48.000 m².

Tale dato andrà incrociato con il dimensionamento di cui al capitolo 6.1 Dimensionamento del Piano della presente relazione.

TOTALE SAU TRASFORMABILE AI SENSI DEL PAT =	210.950 MQ
TOTALE CONSUMO SAU PIANO INTERVENTI =	35.195 MQ
TOTALE AREE DI RECUPERO SAU =	83.224 MQ
(zone che nel P.R.G. vigente sono ad uso edificatorio e che il P.I. riclassifica a destinazione agricola)	