

COMUNE DI **BAONE**

PROVINCIA DI PADOVA

SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI – 2019

DOCUMENTO DEL SINDACO



IL SINDACO: FRANCESCO CORSO

consulenza: urbanista dott. Mauro Costantini

PREMESSA

Con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n 109 del 18 luglio 2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Baone, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 in data 26.05.2010.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 28 settembre 2017 è stata quindi approvata la prima variante del Piano degli Interventi che ha rappresentato una prima tappa sostanziale del progressivo allineamento dell'intero PRG alle indicazioni del PAT, quali la struttura normativa il sistema delle previsioni e indicazioni puntuali del PRG vigente.

Con il Piano del 2017 si è quindi definita la struttura d'impianto del nuovo strumento urbanistico comunale, in coerenza al PAT approvato.

Sempre con il primo Piano degli Interventi si sono affrontati alcuni temi specifici, espressi nel "Documento del Sindaco" che qui si richiamano in sintesi:

- Adeguamento al PAT anche secondo le prescrizioni intervenute in sede di approvazione del PAT stesso;
- Aree di Urbanizzazione Consolidata: interventi di qualificazione dei luoghi centrali, riqualificazione urbana e connessione;
- Edificazione Diffusa e lotti a volumetria predefinita;
- Accordi Pubblico-Privato e Aree di trasformazione;
- Recupero edifici/rustici abbandonati/dismessi in territorio agricolo;

Si tratta ora di proseguire nel percorso di aggiornamento/adeguamento dello strumento di pianificazione comunale già avviato, anche rispetto alle più recenti evoluzioni disciplinari in campo urbanistico e ai bisogni insediativi reali riscontrabili e o emersi più recentemente. Vanno infatti richiamati i più recenti indirizzi normativi regionali dettati dalla L.R. n. 14 del 6 giugno 2017 che ha fissato un limite al consumo del suolo ri guardo alle espansioni del sistema urbano "consolidato", limite definito poi con la DGR 668 del 15 maggio 2018 in mq 46.400 come da seguente prospetto:

Estratto DGR 668/19 all. C

ASO Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
				RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
ha	ha	%	ha	%	%	%	ha				
13	28009 Baone	Padova	8,33	5,00	93,24%	4,66	0,50%	0,00%	-1,00%	4,64	

Con la L.R. 14 del 04 aprile 2019 sono inoltre stati definiti aspetti e condizioni relative al tema della riqualificazione urbana e del “credito edilizio”, alle opere incongrue e alla rinaturalizzazione, con il registro elettronico di crediti edilizi.

Va infine richiamato anche il percorso di revisione della normativa specifica del Regolamento Edilizio prevista con il nuovo Regolamento Edilizio Tipo di cui alla DGRV 1896/2017.

In questo contesto generale, che già presenta elementi di novità e “processualità” rispetto ai temi della riforma urbanistica, si inserisce anche il modello amministrativo introdotto dalla L.R. 11/2004 in cui il “vecchio PRG” viene diviso fra il livello strategico del PAT ed il livello operativo del P.I.. Questo approccio permette di affrontare il tema della pianificazione e programmazione di livello comunale secondo criteri di processualità e diretta relazione con la dimensione gestionale del Piano, in una relazione stretta fra bisogni – strategie – interventi.

La legge urbanistica regionale introduce l’obbligo da parte del Comune di produrre, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale (ora “Piano degli Interventi” – P.I.), il cosiddetto Documento del Sindaco che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio, esprime e delinea la dimensione operativa della pianificazione comunale.

Il Documento del Sindaco, esposto al Consiglio Comunale, rappresenta quindi l’avvio della redazione del Piano degli Interventi, coinvolgendo, sin dall’inizio, i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, ed i cosiddetti portatori di interesse in genere, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

Il Piano degli Interventi deve inoltre garantire la coerenza dello sviluppo con le indicazioni contenute nel PAT e porre particolare attenzione a temi di valenza ambientale quali:

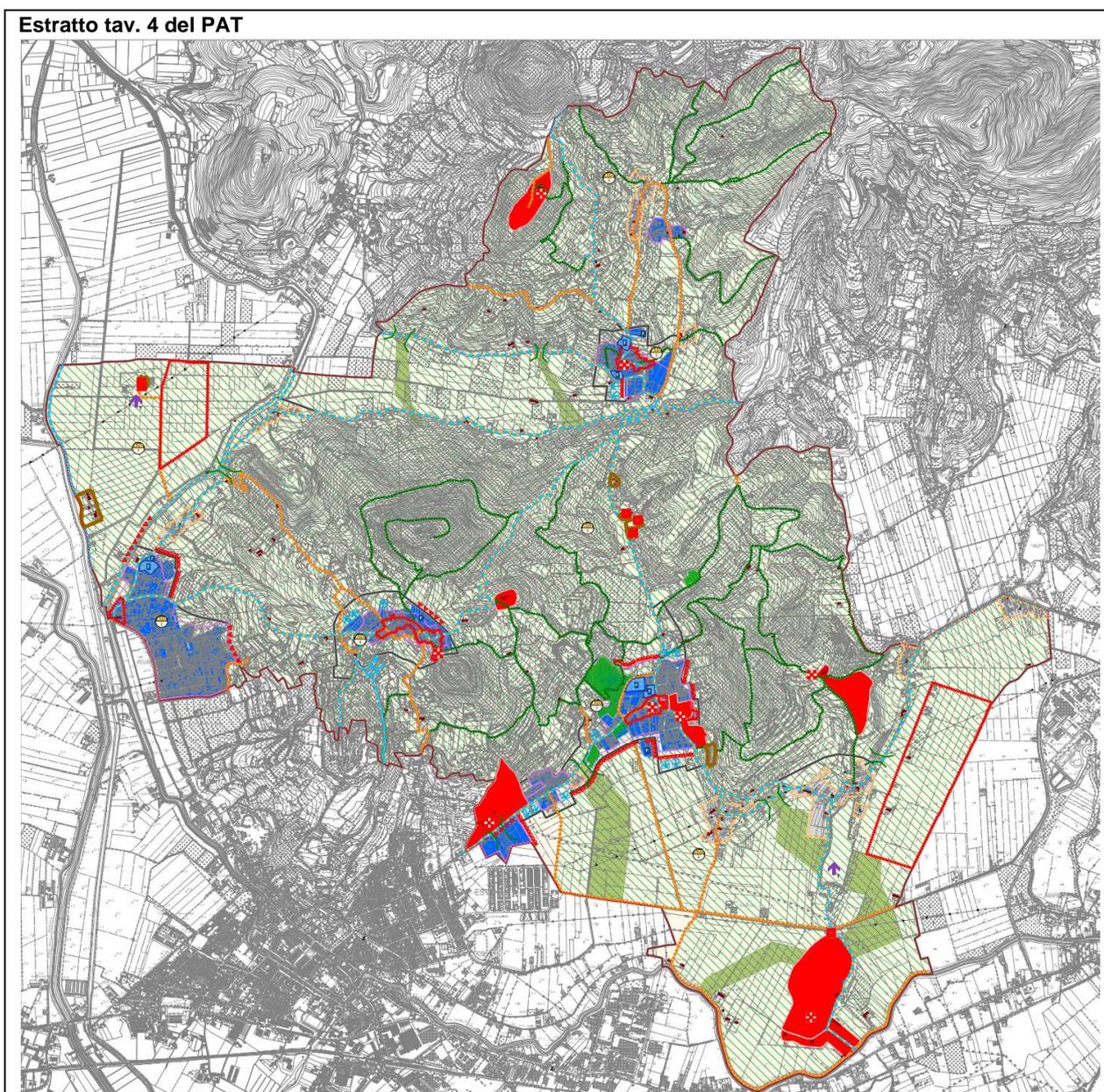
- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei valori storici, paesaggistici e ambientali del territorio comunale;

Parallelamente alla redazione della variante al Piano degli Interventi saranno anche prodotti l’aggiornamento “tecnico” del PAT riguardo al dimensionamento della quantità di suolo trasformabile, precedentemente stimato in superficie agraria utilizzata (SAU) e ora, in forza della L.R. 14/2017, riferito al “suolo impermeabilizzato” secondo i limiti dettati dalla DGR 668/2018.

Sempre parallelamente al P.I. sarà infine adeguato il Regolamento Edilizio vigente (per step successivi, come meglio descritto ai paragrafi seguenti) di cui alla DGRV 1896/2017.

“domanda” del territorio su cui avviare il percorso di progressivo adeguamento della pianificazione comunale, a cui si aggiunge l’esperienza amministrativa della prima fase di applicazione del P.I. del 2017 e del PAT che contribuisce a delineare aspetti specifici che richiedono approfondimento o adeguamento della struttura normativa vigente.

Questi aspetti vanno quindi affrontati in termini di “compatibilità” sia rispetto alla normativa urbanistica generale, sia rispetto ai principi e alle indicazioni specifiche della pianificazione sovraordinata a P.I., in particolare il PAT e il vigente Piano Ambientale del Colli Euganei.



Da questo scenario derivano i temi che sostanziano la seconda variante al Piano degli interventi del Comune di Baone e che di seguito vengono richiamati.

Sulla variante intervengono inoltre i temi relativi agli aspetti perequativi di cui all’art. 4 del PAT e del “contributo straordinario” previsto dall’art 16 punto d) ter del DPR 380/2001 come

modificato con legge 164/2014¹. Tali aspetti sono disciplinati attraverso atti amministrativi specifici e conseguenti, sia riguardo ai temi dell'intervento diretto, sia riguardo a quello degli accordi procedurali ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, di cui alle Delibere n. 28 del 11.12.2017 e n. 44 del 30.09.2019

¹ **estratto articolo 16.4 ter del D.P.R. 380/2001:**

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

....

d-ter) alla valutazione del **maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso**. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in **misura non inferiore al 50 per cento** tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. *(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

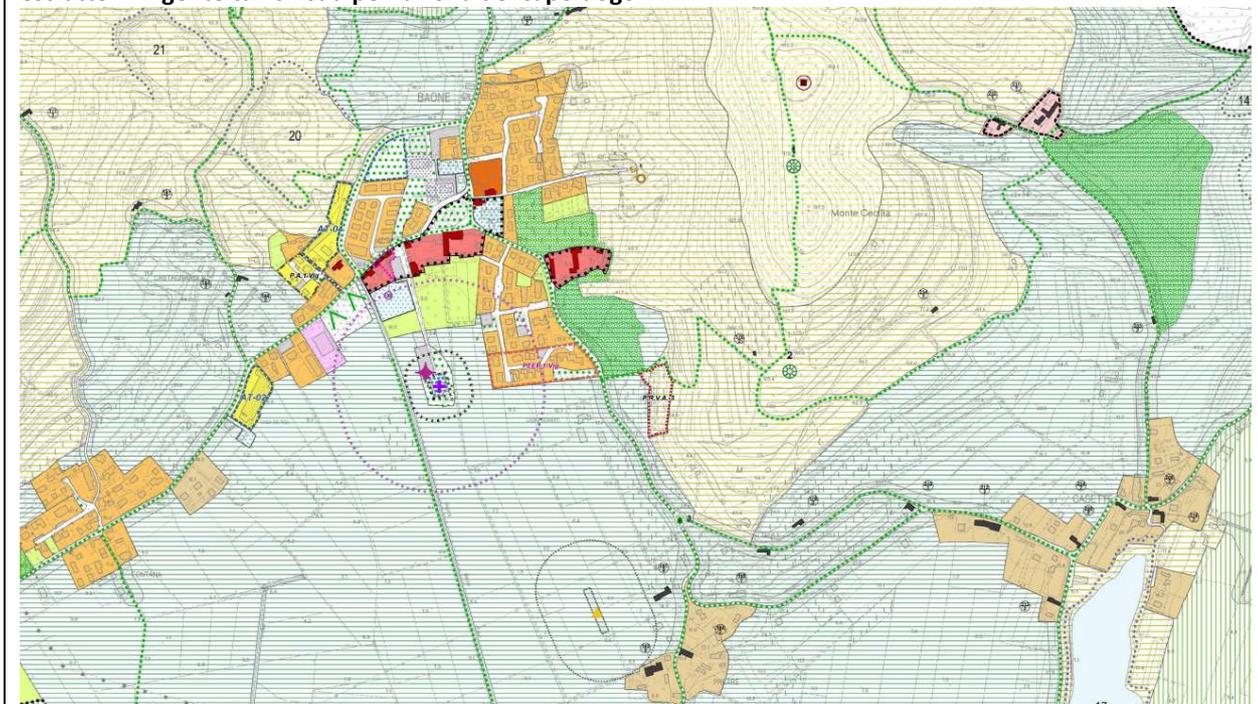
I TEMI DELLA SECONDA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di Baone si articolerà quindi su seguenti temi:

INTERVENTI PUNTUALI NEL SISTEMA CONSOLIDATO E NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Con la prima fase ricognitiva sono emerse alcune necessità specifiche di integrazione delle previsioni vigenti negli ambiti di edificazione “consolidata” che nel P.I. si rappresentano principalmente nelle zone territoriali omogenee di tipo urbano quali le ZTO A – B - C, nella zone esterne ai centri abitati quali in nuclei rurali riconosciuti come “edificazione diffusa” nel PAT e tradotte nelle ZTO E4 nel P.I.

estratto PI vigente tav 02 sud per la zona del capoluogo



Si tratta principalmente di modifica o interazione delle previsioni puntuali, di completamento o integrazione del tessuto insediativo residenziale, che afferiscono prevalentemente alla dimensione “diretta” e ad un fabbisogno abitativo specifico dei residenti, ovvero quel percorso in cui committente destinatario finale dell’opera coincidono.

Le eventuali nuove previsioni e relativi “benefici” saranno soggetti al contributo straordinario di cui all’art 16 punto d) ter del DPR 380/2001 e alle specifiche deliberazioni amministrative vigenti D,C

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Di tratta di interventi di modifica della previsione urbanistica attuale che in qualche modo superano la soglia dell'intervento puntuale o diretto, afferiscono ad una dimensione più "professionale" e di mercato della produzione edilizia, ovvero un percorso in cui committente destinatario finale dell'opera non coincidono.

Questo tema sarà affrontato principalmente mediante un approccio per "accordi" ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e sarà rivolto prevalentemente al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, delle aree di sottoutilizzo, alla riqualificazione delle opere incongrue o degli ambiti di degrado, agli ambiti di ridisegno urbano. La forma sarà quindi quella della "scheda norma" (già introdotta con il P.I. 2017) conseguente alle modalità di accordo previste dalla Legge.

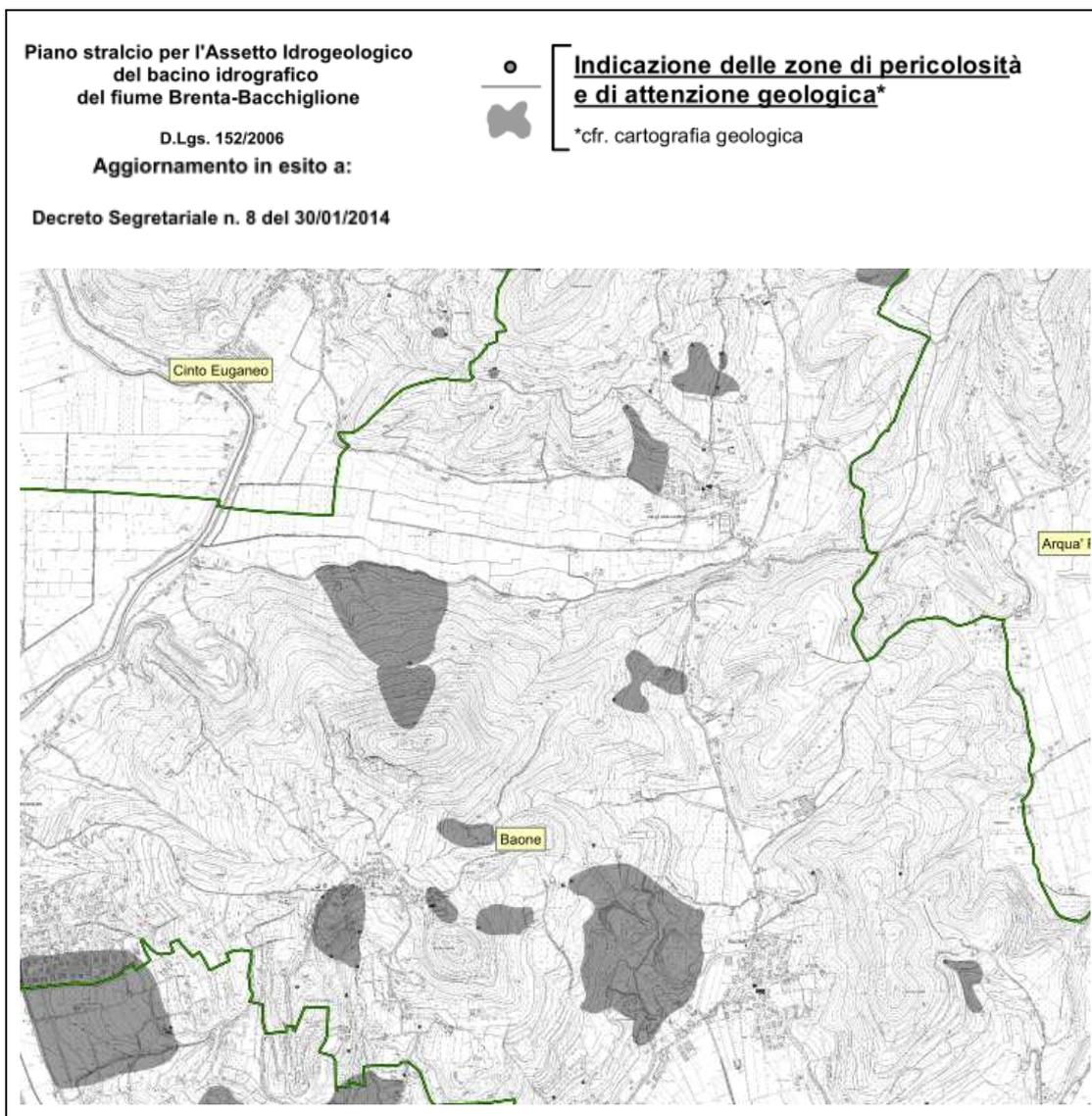
Su questo aspetto intervengono anche i più recenti sviluppi della disciplina urbanistica regionale in particolare per quanto riguarda il credito edilizio, le opere incongrue, la rinaturalizzazione di cui alla L.R. 14/2019, su cui saranno valutati gli eventuali percorsi di riqualificazione realizzabili.

In questo l'art. 4 della L.R. 14/2019 introduce ulteriori strumenti operativi e di lettura riguardo la riqualificazione urbana delle opere incongrue ed i crediti edilizi che permettono di realizzare nuovi percorsi concordati pubblico-privato sempre più efficaci anche in termini di "qualità" urbanistica ed architettonica, e coerenti alle dinamiche socio economiche reali del territorio, in cui interesse pubblico e interesse privato concorrono al perseguimento degli obiettivi di corretta gestione del territorio delineati con il PAT.

ADEGUAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI

Anche a partire dall'esperienza fin qui maturata nell'applicazione del P.I. 2017 appare oggi necessario approfondire alcuni aspetti della struttura normativa, in particolare riguardo a:

- ▶ sistema dei vincoli riguardo la compatibilità geologica del PAT anche in ragione dei decreti segretariali del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta Bacchiglione (PAI 2014) successivi all'adozione del PAT



- ▶ sistema dei vincoli riguardo alle fasce di rispetto cimiteriale, secondo gli indirizzi dell'art 41 comma 4 bis della L.R. 11/2004 modificato con alla L.R. 30/2016 e oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del

regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265², considerando i pregressi decreti di vincolo determinati dall'autorità competente (ex medico provinciale – USSL)

- ▶ primo adeguamento del Regolamento Edilizio vigente su alcuni particolari aspetti riscontrati dagli uffici comunali; si tratta di una prima “semplificazione” di norme particolari, determinata anche dall'urgenza, a prescindere dai temi del RET - di cui alla DGRV 1896/2017 (che sarà affrontato in modo specifico come richiamato di seguito)

Andranno inoltre sistemati e allineati alcuni problemi di trasposizione cartografica, a correzione di meri errori nella rappresentazione del sistema delle previsioni pregresse e consolidate, accertati dagli uffici comunali in corso di prima applicazione del P.I. 2017.

²estratto 'art.338, c. 5, R.D. 27 luglio 1934 n. 1265:

“il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi di ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. .

PROPOSTE DI MODIFICA DEL PIANO AMBIENTALE

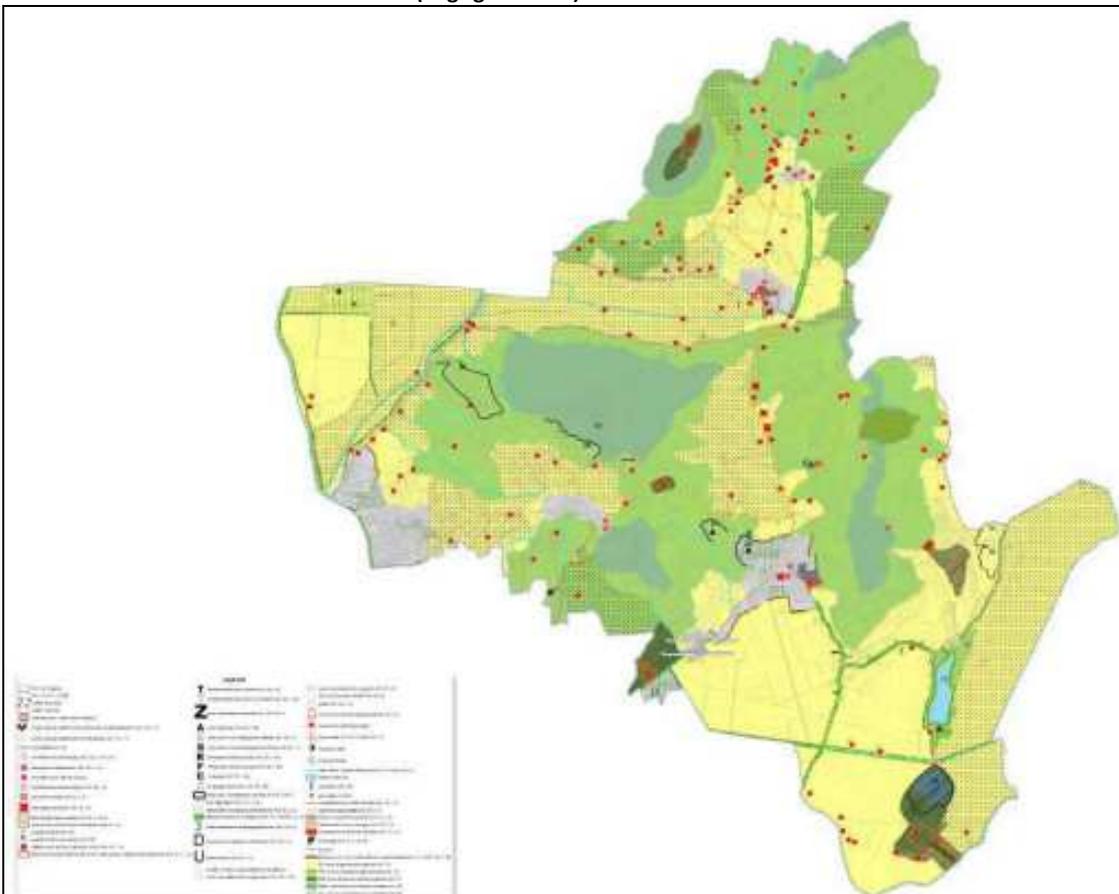
Il Piano Ambientale vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 74 del 7 ottobre 1998, risente di alcuni limiti derivanti dalla metodologia stessa di redazione connessi all'approccio ad una forma di "zoning" ormai superata anche dalla riforma delle Legge Urbanistica Regionale della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.

In particolare la cosiddette "Zone di Urbanizzazione Controllata – ZUC" rappresentate nel Piano Ambientale derivano da una "fotografia" dei piano comunali vigenti alla redazione del P.A.

La normativa del Piano Ambientale introduce comunque margini di elasticità, in particolare all'articolo 4 punto 2 lettera a), che consentono limitate modifiche al perimetro delle ZUC mediante un percorso di Variante al P.A.

Altro aspetto riguarda il recupero delle opere incongrue esterne alle ZUC e delle attività produttive fuori zona, in particolare riguardo alle destinazioni d'uso ammissibili per il recupero dei manufatti esistenti, eventualmente connesse a percorsi di riduzione degli impatti, mitigazione e parziale rinaturalizzazione che sono invece uno dei temi introdotti con la L.R. 14/2019.

Estratto elaborato del Piano Ambientale (in grigio le ZUC)



Questo aspetto in alcune particolari situazioni comporta che alcune proposte o richieste di intervento, pur risultando compatibili con il PAT e con i parametri di sostenibilità ambientale della VAS approvata con il PAT, possono risultare incoerenti al Piano Ambientale, ed essere affrontabili solo attraverso un percorso di variante parziale al PA ai sensi dell'art. 7 comma 3 della legge istitutiva, ovvero variante semplificata che comunque conclude il suo iter con deliberazione della Giunta Regionale³.

Si tratta di un iter complesso che spesso ha scoraggiato le Amministrazioni Comunali, ma che ora si intende percorrere a partire da una raccolta e verifica delle eventuali proposte in merito da parte di cittadini od operatori. Qualora queste risultino condivisibili e accoglibili (in termini di compatibilità al PAT e sostenibilità ambientale) potranno quindi essere formalizzate compiutamente e trasmesse all'Ente Parco Colli Euganei per l'avvio della procedura di variante semplificata.

Si tratta di un percorso che resterà necessariamente indipendente dagli altri temi della Variante al Piano degli Interventi, anche per non sovrapporre tempi e modalità fra loro diversi e asincroni.

³ **estratto art. 7 L.R. 38/89:**

3. Le varianti parziali che non incidono sui criteri informativi e sulle caratteristiche essenziali del piano ambientale e che non modificano i contenuti di cui al comma 2 dell'art. 3, sono adottate con il voto favorevole della maggioranza dei componenti il Consiglio dell'Ente parco e sono approvate dalla Giunta regionale, sentita la Commissione tecnica regionale integrata ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40

Si tratta dell'adeguamento di strumenti che non fanno parte direttamente della struttura del Piano degli Interventi quali il PAT e il Regolamento Edilizio.

Variante tecnica del PAT

Ai sensi della normativa allora vigente e degli atti di indirizzo regionali uno degli aspetti fondamentali del PAT è dato dalla quantificazione della Superficie Agraria Utilizzata (SAU) trasformabile in forza delle strategie e dei criteri di sostenibilità elaborati con il PAT stesso. Con l'entrata in vigore della Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" (24 giugno 2017), sono state introdotte sostanziali modifiche riguardo il dimensionamento dei piani urbanistici generali, sia riguardo le quantità "trasformabili", sia riguardo ai parametri su cui verificare tali quantità, con cui di fatto viene superato il riferimento alla Superficie Agraria Utilizzata (SAU) del PAT redatti in precedenza. Il parametro fondamentale del PAT ovvero la Superficie Agraria Utilizzata (SAU), con la L.R. 14/2017 è sostituito da un altro: la "superficie naturale o seminaturale," ovvero quella "non impermeabilizzata", spostando così l'attenzione sulla compatibilità idrogeologica e sul bilancio "ecosistemico" nell'uso territorio, che è, e rimane, una risorsa limitata, non riproducibile, da salvaguardare. Da ciò deriva un sempre maggiore attenzione ai temi del recupero, del riuso, della riqualificazione urbana e della qualità degli interventi, aspetti per altro già introdotti nei criteri di sostenibilità proposti dal PAT.

Con la DGRV 668 del 15 maggio 2018 si è concluso il periodo transitorio inizialmente previsto dalla L.R. 14/2017 e per ciascun Comune della Regione viene stabilito il "contingente" in termini di espansione urbana derivato dal percorso di rilevamento pregresso.

Per il Comune di Baone il contingente è stabilito in 4,64 ha, comprensivo delle previsioni del PRG (P.I.) vigente non attuate, ovvero il cosiddetto "programmato" che va oltre il sistema "consolidato" rilevato alla data del 16 giugno 2017.

Deriva quindi la necessità, stabilita anche dall'articolo 13 punto 10 della L.R 14/17⁴ di adeguare lo strumento urbanistico del PAT alla nuova normativa regionale.

Regolamento Edilizio Tipo

Nella disciplina urbanistica il “Regolamento Edilizio” rappresenta un documento a lato del Piano Regolatore, in quanto la normativa che esprime ha carattere generale e non specifico e legato al territorio come invece le Norme Tecniche Operative o di Attuazione.

Con la di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali del 20 ottobre 2016, è stata definita l'intesa riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Il RET risulta composto dallo “schema di Regolamento Edilizio Tipo”, dalle “Definizioni Uniformi” e dalla “Raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia”. In particolare l'articolo 2, comma 4 dell'Intesa prevede che il recepimento delle Definizioni Uniformi non debba comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti che continueranno ad essere regolate dai piani comunali vigenti ovvero adottati, c.d. principio della “invarianza urbanistica”. Con provvedimento n. 669 del 15 maggio 2018 la Giunta regionale del Veneto ha approvato Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (RET). Rimane che il tema dell'invarianza urbanistica ancora oggi appare di difficile interpretazione ed applicazione, e il dibattito disciplinare in merito non ha ancora delineato un approccio uniforme e coerente. Pertanto l'adeguamento generale del Regolamento Edilizio del Comune di Baone sarà prodotto appena si acquisiranno sufficienti certezze in merito, anche di concerto con l'attività di coordinamento e approfondimento in atto da parte della Provincia di Padova.

Registro Comunale Elettrico dei Crediti Edilizi (RERED)

L'art. 4 della L.R. 14/2019 (fra l'altro) prevede l'istituzione del Registro Comunale Elettrico dei Crediti Edilizi (RERED), ovvero una “evoluzione” del Registro dei Crediti Edilizi già previsto e introdotto con il P.I. del 2017. La forma pubblicamente

⁴ **estratto art 13 punto 10 LR 14/17:** ... i comuni approvano la variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 e, contestualmente alla sua pubblicazione, ne trasmettono copia integrale alla Regione.

consultabile, unitamente alle altre indicazioni operative della L.R. 14/2019, del nuovo Registro dovrebbe quindi favorire una maggiore operatività di questo strumento (introdotto già con la L.R. 11/2004) a vantaggio delle operazioni di recupero urbano e della conseguente limitazione nel consumo del suolo. Allo stato attuale la Regione non ha ancora fornito gli atti di indirizzo previsti dall'art. 4 della Legge. Pertanto la redazione RECREC del Comune di Baone sarà prodotta appena si acquisiranno le necessarie indicazioni regionali in merito.

SCANSIONI OPERATIVE

Appare evidente che l'insieme dei temi in oggetto, se da un lato delinea un percorso complessivo di aggiornamento/adeguamento della pianificazione comunale, dall'altro si configura come un'attività articolata che necessariamente dovrà realizzarsi per tappe e scansioni temporali successive. Una sorta di processualità coordinata attorno al tema unitario fin qui delineato.

Saranno quindi prodotti atti amministrativi anche distinti e separati, di volta in volta anche in ragione di eventuali urgenze, opportunità o scadenza dettate dalla normativa regionale.