



COMUNE DI BAONE

PIANO
DEGLI INTERVENTI
VARIANTE PUNTUALE
N° 4

PER RECEPIMENTO
ACCORDO N° 1

VCI
ASSEVERAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

GENNAIO 2020

IL SINDACO
Francesco CORSO

UFFICIO URBANISTICA
responsabile UTC
geometra Antonio BARALDO
architetto Silvia STEVANIN

REDAZIONE
urbanista Mauro COSTANTINI

1 PREMESSA

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

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

Il PI hanno acquisito i seguenti parerei di compatibilità idraulica:

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

L'Amministrazione comunale intende ora procedere alla redazione di una variante puntuale al Piano degli Interventi per la trasformazione di una precedente previsione di "zona per impianti tecnologici – impianti distribuzione carburanti" in zona residenziale con progetto norma, indicazioni stereometriche, planivolumetriche e di mitigazione, e mediante accordo procedimentale ai sensi dell'art. 6 della L.R. 1172004

Il presente documento di asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica della variante è redatto secondo quanto indicato nell'Allegato A della DGR 2948/2009, allo scopo di valutare nella progettazione urbanistica le interferenze che gli interventi di nuova edificazione o di modifica dell'uso del suolo avranno con i dissesti di natura idraulica presenti o potenziali, perseguendo la "*messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico*", applicando il "**principio d'invarianza idraulica**", secondo cui l'aumento di volume meteorico che affluisce alla rete come conseguenza dell'incremento di superficie impermeabile, deve essere compensato con opportuni sistemi d'invaso, da realizzarsi all'interno delle aree in cui sono previste le trasformazioni, per non aggravare situazioni di rischio esistenti o introdurre nuove criticità idrauliche.

2 SINTESI DEL PROGETTO DI PIANO

Come richiamato in premessa la presente variante è disposta al recepimento dell'accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2014, accordo n. 1, proposto dalla ditta richiedente con richiesta formalizzata in data 18.12.2019 prot. 5632.

La modifica proposta è volta alla trasformazione di una precedente previsione del P.I., derivata dalla conferma della precedente previsione del PRG del 2005, relativa ad un'area destinata a "impianti tecnologici – impianto di distribuzione carburanti" all'ingresso del capoluogo da ovest lungo la S.P. 6

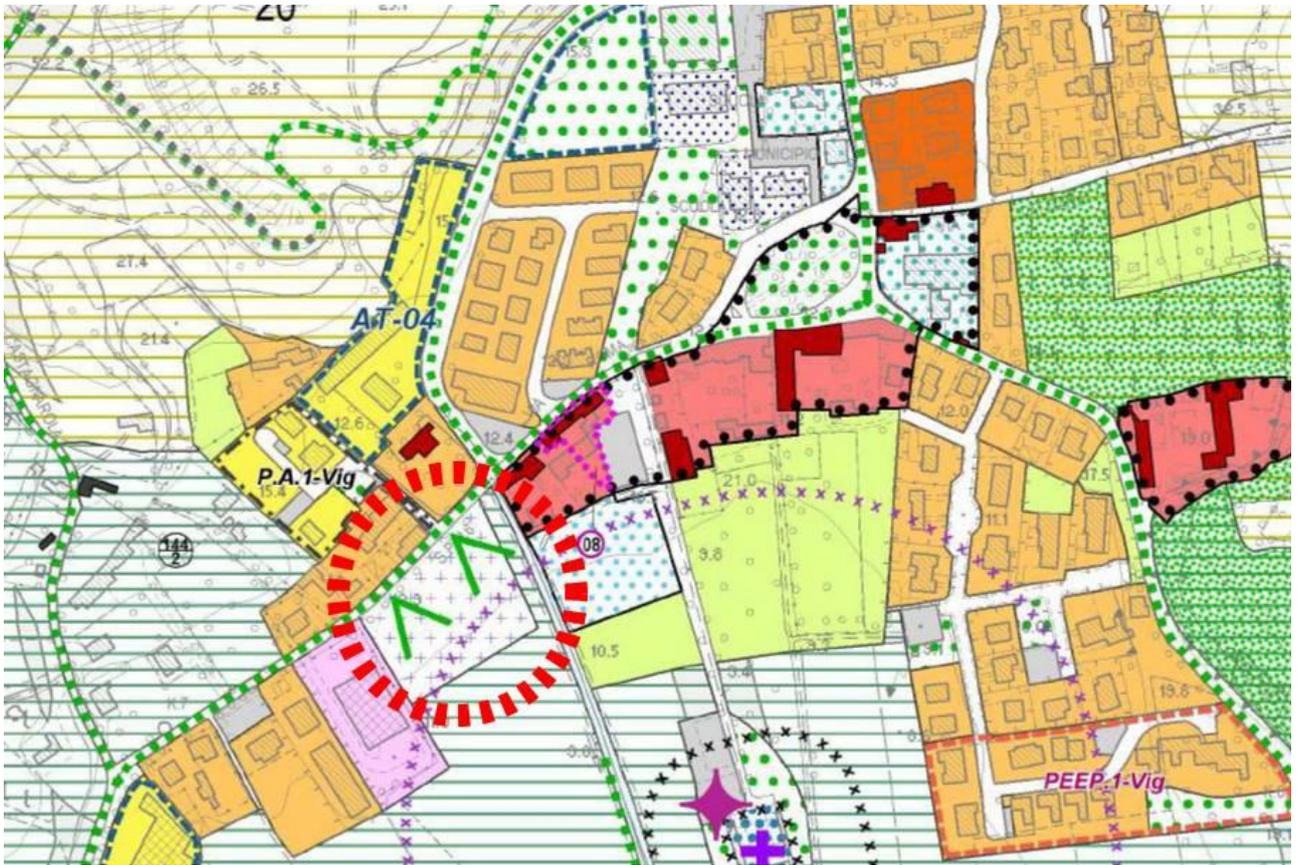
ESTRATTO PRG 2005 – tav 13.1 f2 1:5000



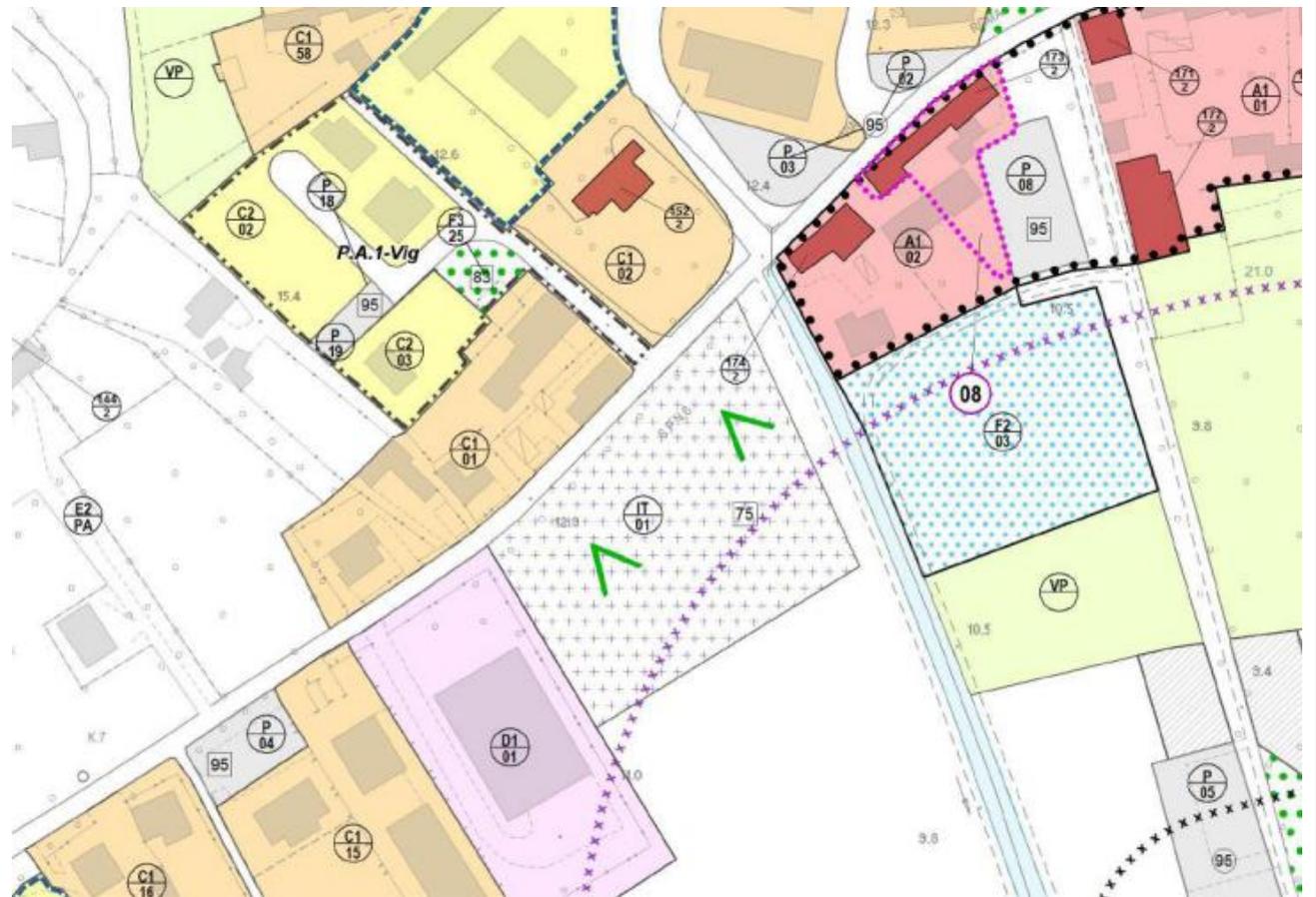
ESTRATTO PRG 2005 – tav. 13.3 f01 AREA N. 75



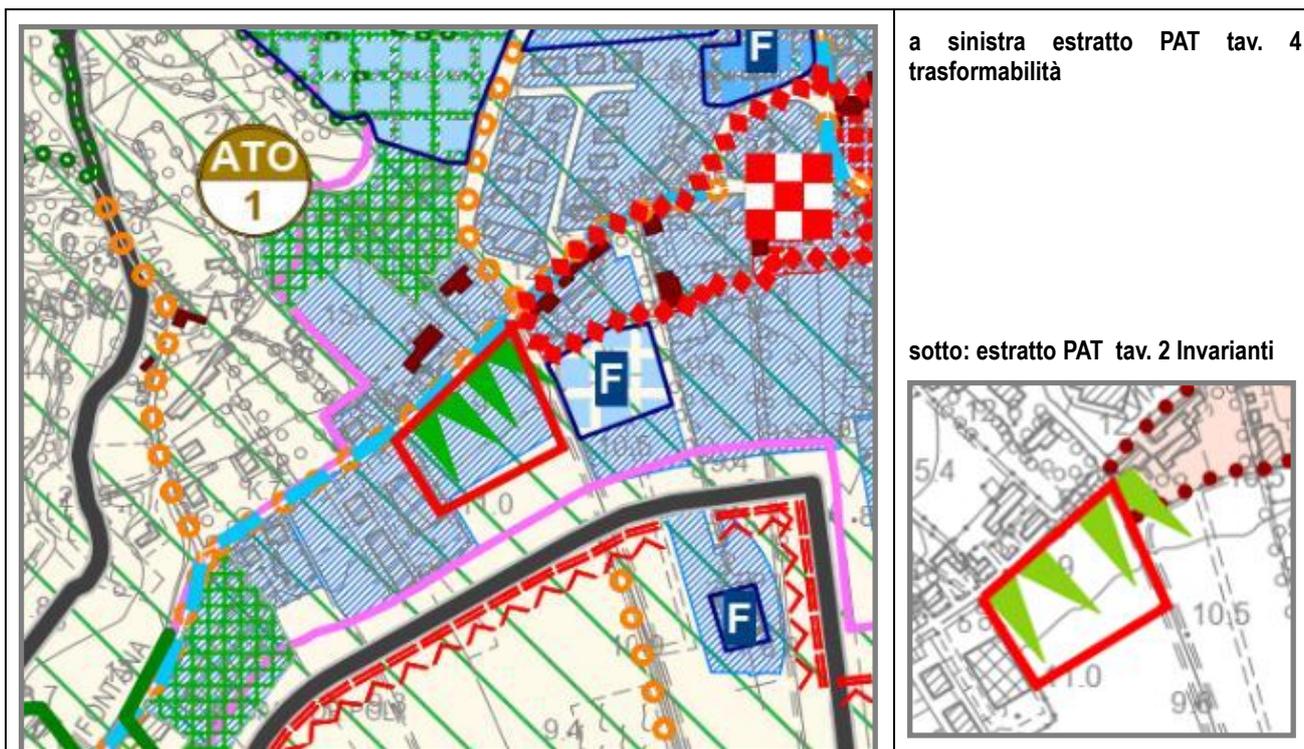
ESTRATTO P.I. 2017 ELAB. 2 - 5000 SUD



ESTRATTO P.I. 2017 ELAB. 03-2000 Baone



Il PAT classifica l'ambito come area di urbanizzazione consolidata con l'indicazione di "cono visuale" in modo da determinare un disegno urbano non chiuso a formare una quinta urbana, bensì volto a determinare due aperture paesaggistiche verso il territorio aperto:



In ragione di tali condizioni la proposta progettuale viene articolata in base ai seguenti principi ordinatori:

1. indice di copertura limitato al 10% della superficie dell'ambito (conforme anche al parametro previgente per l'impianto di distribuzione carburanti)
2. allineamento degli edifici previsti secondo assi ortogonali rispetto ai coni visuali in modo da garantire la "permeabilità percettiva verso il territorio aperto verso sud"
3. limitazione alla impermeabilizzazione al fine di mantenere un elevato livello di naturalità delle superfici scoperte limitandone la pavimentazione al 20 della superficie stessa, favorendo così la prevalenza di componenti quali prato, giardino ed orto
4. mitigazione lungo i lati ovest e sud in corrispondenza dell'attuale affossamento che andrà mantenuto, recuperato e valorizzato anche ai fini dell'invarianza idraulica dell'ambito

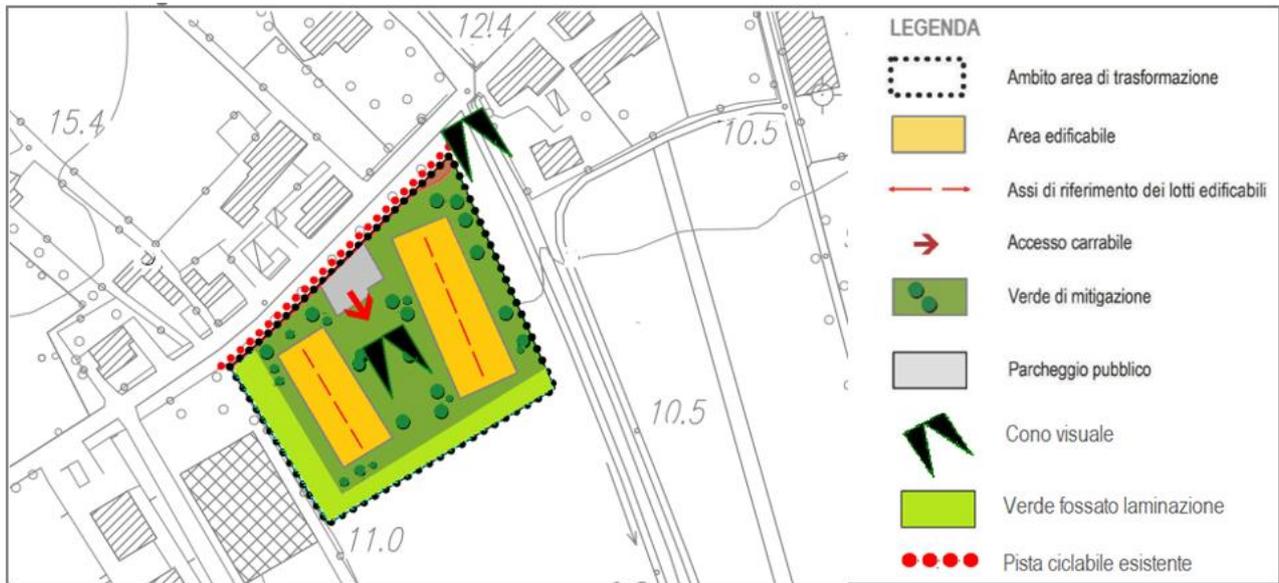
L'esito di questo approccio si riassume nella predisposizione di una specifica scheda/progetto, secondo il modello già introdotto con il Piano degli Interventi del 2017 con:

- formazione di un ambito di completamento residenziale mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n° 11
- superficie territoriale mq 7.145
- superficie coperta max. 10% di 7145: 714,50 mq
- volume massimo edificabile mc 5.100
- superficie ad uso pubblico: viabilità accesso mq 126
- parcheggio pubblico mq: 119
- pista ciclabile esistente mq 145 (parte in proprietà interna all'ambito)
- superficie scoperta:

- verde di mitigazione da mantenere a superficie naturale permeabile per la quota minima del 80%,
- superficie impermeabile e semipermeabile per pavimentazioni, accessi e arredi massimo 20% della superficie del lotto
- superficie a verde perimetrale, fossato – laminazione mq 1.195

La modalità di intervento indicata con la scheda progetto è quella del Permesso di Costruire Convenzionato, e questo anche al fine di limitare gli impatti delle infrastrutture che un intervento secondo la logica della "lottizzazione" inevitabilmente comporterebbe per un ambito che rimane comunque di delicata interpretazione.

Schema compositivo normativo:



INDICAZIONI e PRESCRIZIONI

Il progetto è relativo alla trasformazione di una precedente previsione volta all'insediamento di un impianto di distribuzione carburanti mediante la formazione di un ambito di completamento residenziale mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n° 11

L'edificazione è prevista secondo due linee compositive con tipologie da carattere uni – bifamiliari sul lato ovest, bifamiliari o a schiera sul lato est per complessivi mc 5.100 per una superficie coperta di mq 714,50, a formare un unico lotto urbanistico con distribuzione degli accessi privati interna

Particolare attenzione va posta alla conservazione dei coni visuali che il P.I. già recepisce dal PAT, per questo motivo l'organizzazione sedimi edificabili va orientata in modo parallelo all'asse dei coni visuali stessi verso la campagna, lasciando uno spazio prospettico centrale libero di almeno 35 ml fra le due linee del costruito, e con arretramento rispetto al confine della prospettiva sul cimitero.

La mitigazione dell'intervento dovrà avvenire mediante la conferma dell'area verde di pertinenza dell'affossamento esistente di perimetro (lati sud ovest e sud est) con funzione anche di laminazione idraulica, e la limitazione della superficie coperta edificabile al 10% della superficie totale dell'ambito.

Vanno contenute le opere di urbanizzazione al minimo necessario per garantire l'accessibilità al lotto, con formazione di un parcheggio pubblico di testa in base allo standard minimo di legge per mq 119. L'area scoperta interna al lotto edificabile andrà mantenuta a prato, orto, giardino, con una superficie permeabile naturale per almeno l'80 % della stessa.

L'altezza massima per l'edificazione è fissata in ml 8,50 in gronda e 9,50 in colme per un numero di piani fuori terra pari a due più livello mansardato.

AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 – BAONE

Tipo di Zona	Residenziale di completamento
Tipo di intervento	Permesso di costruire convenzionato come da accordo negoziato n. 1
Destinazione di progetto	residenza
Superficie scheda	mq 7.145
Volume massimo ammesso	mc 5.100
Superficie permeabile minima	Interna al lotto mq 3.876 perimetrale (fossato) mq 1.195
Distanza dalla strada	ml 10,50
Distanza dai confini	ml 5,00 – lato est ml 10,00
Distanza dai fabbricati	ml 10,00 per cono visuale ml 35,00
Numero piani massimo	2 + piano mansardato
Altezza massima	ml 8,50 in gronda
Abitanti teorici insediabili	n° 34
DOTAZIONI STANDARD	
Verde pubblico	0
Parcheggio pubblico	mq 119
Pista ciclabile esistente	Mq 145



P.I. VARIANTE n°4 2020 - SCHEDA PROGETTO - ACCORDO N. 1

**AC – 01
AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 – BAONE**

PROPOSTA: Formazione di un ambito di completamento residenziale mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n° 11

L'ambito, di superficie complessiva di mq 7.145, rientra in Zona di Urbanizzazione Controllata del Piano Ambientale con prescrizione di varco ineditato da salvaguardare che viene tradotta nel PAT in una indicazione di zona di urbanizzazione consolidata per cui, come per le zone prevalentemente vegetate del P.A, l'indice di copertura può essere ricondotto ad un massimo del 10% della superficie dell'ambito.

STATO ATTUALE: per l'area il PRG previgente ed il P.I. del 2017 determinano una destinazione d'uso per impianti tecnologici – impianti distribuzione carburanti (art. 44 NTO, indice copertura 10%) con prescrizione di con visuali allo stato attuale l'area si presenta libera, in piano, con un fossato di perimetro nei lati ovest e sud, e confina sul lato nord con la S.P. n. 6 e la pista ciclabile esistente

ESTREMI DELL'ACCORDO: D.C.: n. 70 del 23.12.2019

PARAMETRI:

superficie territoriale mq 7.145
superficie coperta max. 10% di 714,50 mq
volume massimo edificabile mc 5.100
superficie ad uso pubblico: viabilità accesso mq 126
parcheggio pubblico mq. 119

pista ciclabile esistente mq 145 (in proprietà interna all'ambito)

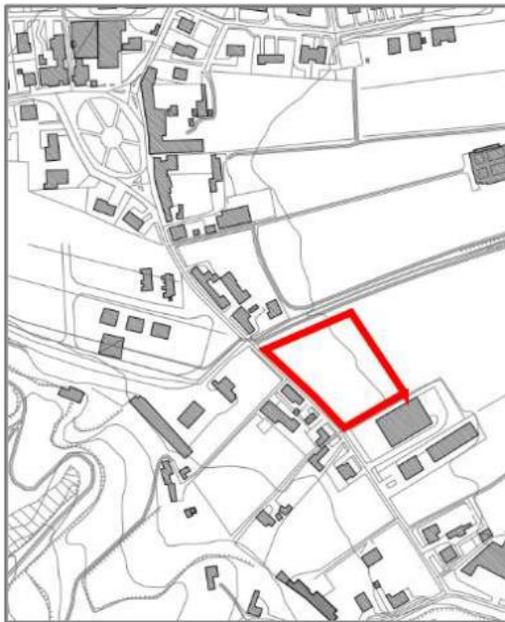
superficie scoperta:

- verde di mitigazione da mantenere a superficie naturale permeabile per la quota minima del 80%,
- superficie impermeabile e semipermeabile per pavimentazioni, accessi e arredi massimo 20% della superficie del lotto
- superficie a verde perimetrale, fossato – laminazione mq 1.195

INQUADRAMENTO



CTR



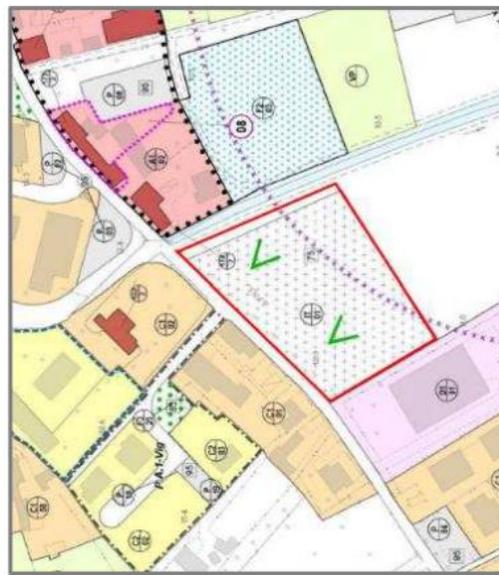
CATASTO



IMMAGINE AEREA



ESTRATTO P.I. VIGENTE



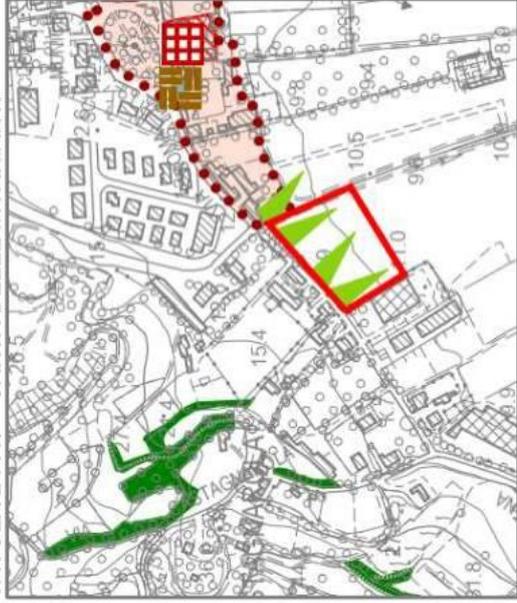
P.I. VARIANTE n°4 2020 - SCHEDA PROGETTO - ACCORDO N. 1

AC - 01
AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 - BAONE

TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI



TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



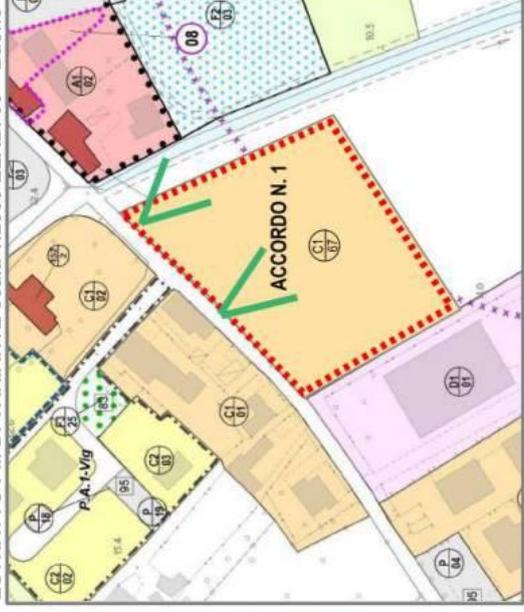
TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITA'



TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLA TRASFORMABILITA'



ESTRATTO P.I. DI VARIANTE scala 1:2000 ELAB. 03 - Baone



P.I. VARIANTE n°4 2020 - SCHEDA PROGETTO - ACCORDO N. 1

INDICAZIONI e PRESCRIZIONI

Il progetto è relativo alla trasformazione di una precedente previsione volta all'insediamento di un impianto di distribuzione carburanti mediante la formazione di un ambito di completamento residenziale mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n° 11

L'edificazione è prevista secondo due linee compositive con tipologie da carattere uni - bifamiliari sul lato ovest, bifamiliari o a schiera sul lato est per complessivi mc 5.100 per una superficie coperta di mq 714,50, a formare un unico lotto urbanistico con distribuzione degli accessi privati interna

Particolare attenzione va posta alla conservazione dei coni visuali che il P.I. già recepisce dal PAT, per questo motivo l'organizzazione sedimi edificabili va orientata in modo parallelo all'asse dei coni visuali stessi verso la campagna, lasciando uno spazio prospettico centrale libero di almeno 35 ml fra le due linee del costruito, e con arretramento rispetto al confine della prospettiva sul cimitero.

La mitigazione dell'intervento dovrà avvenire mediante la conferma dell'area verde di pertinenza dell'affossamento esistente di perimetro (lati sud ovest e sud est) con funzione anche di laminazione idraulica, e la limitazione della superficie coperta edificabile al 10% della superficie totale dell'ambito.



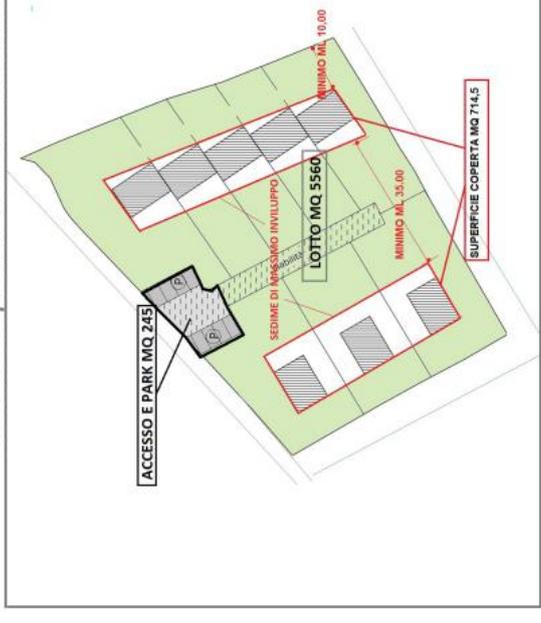
Vanno contenute le opere di urbanizzazione al minimo necessario per garantire l'accessibilità al lotto, con formazione di un parcheggio pubblico di testa in base allo standard minimo di legge per mq 119. L'area scoperta interna al lotto edificabile andrà mantenuta a prato, orto, giardino, con una superficie permeabile naturale per almeno l'80 % della stessa.

L'altezza massima per l'edificazione è fissata in ml 8,50 in gronda e 9,50 in colme per un numero di piani fuori terra pari a due più livello mansardato.

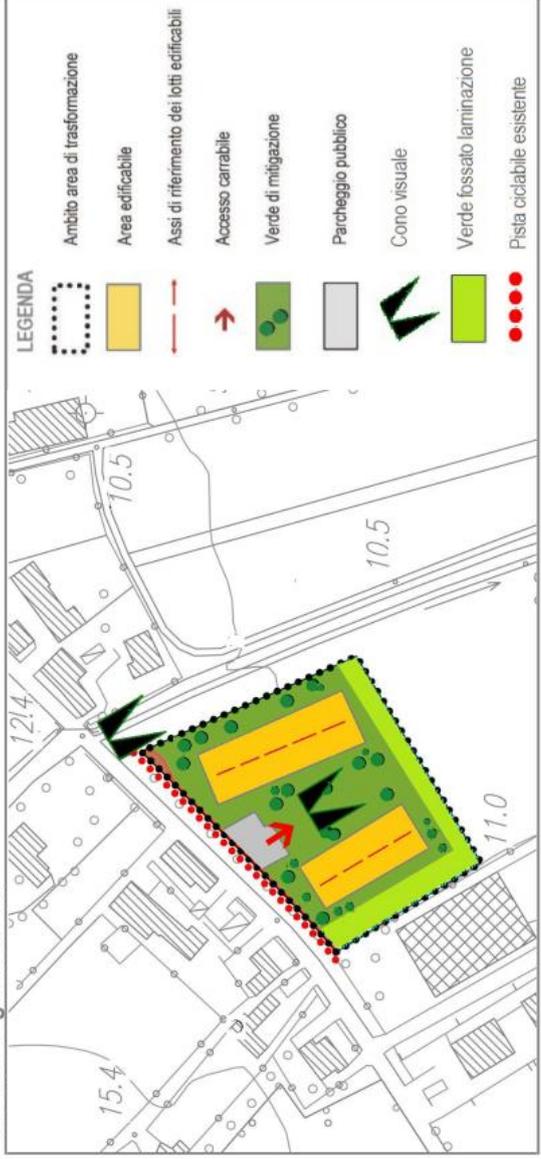
AC - 01 AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 - BAONE

Tipo di Zona	Residenziale di completamento
Tipo di intervento	Permesso di costruire convenzionato come da accordo negoziato n. 1
Destinazione di progetto	residenza
Superficie scheda	mq 7.145
Volume massimo ammesso	mc 5.100
Superficie permeabile minima	Interna al lotto mq 3.876 perimetrale (fossato) mq 1.195
Distanza dalla strada	ml 10,50
Distanza dai confini	ml 5,00 - lato est ml 10,00
Distanza dai fabbricati	ml 10,00 per cono visuale ml 35,00
Numero piani massimo	2 + piano mansardato
Altezza massima	ml 8,50 in gronda
Abitanti teorici insediabili	n° 34
DOTAZIONI STANDARD	
Verde pubblico	0
Parcheggio pubblico	mq 119
Pista ciclabile esistente	Mq 145

Schema compositivo del lotto edificabile:



Planimetria degli interventi



3 CONCLUSIONI E INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE IDRAULICA

La presente valutazione verifica la coerenza tra le analisi e le valutazioni idrauliche svolte nel PAT approvato e rispetto ai contenuti del PI vigente:

rispetto alla previsione attuale che prevede la formazione di un impianto di distribuzione carburanti, con indice di copertura del 10% e senza limiti o prescrizioni particolari riguardo all'impermeabilizzazione del suolo la presente variante comporta:

- area complessiva di intervento mq 7.145 di cui
- superficie per fascia di mitigazione idraulica e laminazione lungo i lati sud ed ovest mq 1195
- limitazione della superficie impermeabilizzabile con mantenimento dia area a verde privato per prato orto e giardino per mq 3.876

Quindi le superfici minime prescritte a verde permeabile costituiscono il 70,9% dell'ambito, contrariamente alla precedente previsione che non definiva alcun limite all'impermeabilizzazione .

Pertanto la presente Variante non costituisce incremento di superficie impermeabile rispetto alla previsione in atto e precedentemente valutata, bensì ne comporta una significativa riduzione, e non determina conseguentemente alcun aggravio delle condizioni idrogeologiche dei luoghi.

Lo studio e il dimensionamento delle compensazioni per la scheda in oggetto, andranno svolti in sede di progettazione esecutiva dell'intervento, tale progetto andrà sottoposto al Consorzio di Bonifica.

La presente VCI fanno proprie tutte le prescrizioni e le indicazioni inerenti la riduzione del rischio idraulico e il mantenimento della permeabilità del suolo indicate negli elaborati "Norme Tecniche Operative (NTO)" e "Prontuario della qualità architettonica e delle mitigazioni ambientali", che richiamano i pareri di compatibilità idraulica già acquisiti e di "buone pratiche".

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

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

Oggetto: Studio di compatibilità idraulica relativo a: VARIANTE 4 AL P.I. DEL COMUNE DI BAONE PER RECEPIMENTO ACCORDO N. 1(PD)

Il sottoscritto dott. COSTANTINI MAURO urbanista, residente in via SAN GIROLAMO n° 10, Comune di ESTE, CAP 35042, iscritto all'ordine degli "architetti pianificatori paesaggisti conservatori – sez. A pianificatore territoriale" della provincia di Padova al n° 2424, in qualità di tecnico estensore del progetto relativo all'istanza in parola, sotto la propria personale responsabilità e per le finalità contenute nella D.G.R.V. n°2948/2009, trovandosi a essere esercente di un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale

ASSEVERA

che la variante 4 al Piano degli Interventi del Comune di BAONE (PD) di cui all'oggetto, di cui si trasmette al Consorzio di Bonifica "Adige-Euganeo" di Este la documentazione progettuale essenziale, assieme al presente documento per la presa visione e per le verifiche del caso, comporta una **trascurabile impermeabilizzazione potenziale nel territorio in argomento.**

Si allega documento di identità n. AU0889039 del tecnico estensore del progetto.

Este, 23 gennaio 2020

FIRMA



Cognome **COSTANTINI**
Nome **MAURO**
nato il **24/07/1958**
(atto n. **1** P. **I** B. **B**)
a **ESTE** (**PD**)
Cittadinanza **ITALIANA**
Residenza **ESTE (PD)**
Via **VIA SAN GIROLAMO N. 10**
Stato civile **-**
Professione **INSEGNANTE**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **1.75**
Capelli **GRIGI**
Occhi **AZZURRI**
Segni particolari **-**



Firma del titolare *Mauro Costantini*

ESTE il **24/10/2012**

Impronta del dito
indice sinistro

Il sindaco
D'ORDINE DEL SINDACO
(Stefano Dal Moro)

Dir. Car **5.42**

Comune di Este
€ 5,16+0,26
Carte d'identità



DOCUMENTO VALIDO FINO AL 24/07/2023



AU 0889039

IPZE spa - OCY ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
ESTE

CARTA D'IDENTITA'

N° AU 0889039

DI

COSTANTINI

MAURO