

COMUNE DI BAONE  
PIANO  
DEGLI INTERVENTI  
VARIANTE PARZIALE  
**N° 6**  
PER MODIFICA  
NTO art. 33  
zone E4

# RELAZIONE TECNICA

marzo 2020

IL SINDACO  
Francesco CORSO

urbanista  
Mauro COSTANTINI

# COMUNE DI BAONE

## PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE PARZIALE N. 6 PER MODIFICA ART. 33 NTO – Z.T.O. E4

### RELAZIONE TECNICA

#### 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 variante con D.C.C. n. 49 del 24.10.2019 il Comune di Baone ha adottato la variante **Tecnica al PAT per adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativa al Consumo del suolo.**

Con D.C.C. n. 56 del 28.11.2019 è stata approvata una variante ai sensi della L.R. 4/2015 (Variante n. 2 - variante verde)

Con D.C.C. n. 48 del 24.10.2019 è stato illustrato al Consiglio il Documento del Sindaco con cui si propone l'adeguamento del Piano degli Interventi secondo i seguenti temi:

- interventi puntuali nel sistema consolidato e negli ambiti di edificazione diffusa
- interventi di trasformazione e riqualificazione
- adeguamenti normativi e cartografici
- proposte di modifica del piano ambientale

Nel Documento del Sindaco si è anche chiarito che questo percorso si configura come un'attività articolata che necessariamente dovrà realizzarsi per tappe e scansioni

temporali successive e saranno quindi prodotti atti amministrativi anche distinti e separati, di volta in volta anche in ragione di eventuali urgenze, opportunità o scadenze dettate dalla normativa regionale.

In questo quadro sono già stata prodotte alcune variante puntuali relative a:

- variante n° 3 – per adeguamento normativa specifica riguardo alle fasce di rispetto cimiteriale adottata con D.C.C. n. 50 del 24.10.2019;
- variante n. 4 per recepimento di un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 adottata con D.C.C. n. 5 del 30.01.2020 ;
- variante n. 5 per adeguamento al P.A.I. – compatibilità geologica adottata con D.C.C. n. 10 del 27.02.2020

In questo percorso si inserisce anche la presente variante parziale alle Norme Tecniche del Piano degli interventi volta a modificare alcuni passi del disposto dell'art. 33 relativo all'edificabilità nelle zone di nucleo rurale E4, in particolare riguardo ai requisiti soggettivi dei richiedenti, norma che oggi prevede limitazioni che possono risultare non del tutto coerenti ai principi giuridico/amministrativi in materia urbanistica.

## CONTENUTI DELLA VARIANTE

### I nuclei rurali nella pianificazione urbanistica e territoriale

Le zone E4 rappresentano ambiti in contesto extraurbano che, pur di derivazione rurale, hanno progressivamente perso nel tempo il rapporto diretto con la produzione agricola, ovvero il rapporto prevalente per la formazione del reddito familiare. Questo sistema insediativo mantiene comunque uno specifico ruolo territoriale di presidio e di mantenimento di un modello sociale specifico in cui:

- I nuclei e gli aggregati abitativi rappresentano e contengono il “capitale investito”, sedimentato, di generazioni di residenti, un capitale derivante uno stillicidio di piccoli investimenti successivi, in scala con le reali e dirette capacità di risparmio della popolazione, per cui periodicamente si interviene sulle abitazioni per adeguarle, ampliarle, mantenerle, migliorarle: si rifanno gli impianti, si aggiunge un camera o un garage, si ripassa il tetto, si cambiano i pavimenti ecc... Una sorta di capitale accumulato per cui i percorsi di accumulazione della ricchezza (risparmio) difficilmente possono poi indirizzarsi verso ipotesi di trasferimento in ambiti diversi da quelli di origine come le lottizzazioni.
- Il rapporto, anche se per certi aspetti residuale, con il mondo rurale e con la produzione agricola, permette comunque di realizzare forme di integrazione del reddito (anche se a volte in termini di semplice risparmio di spesa), realizzabili solo all'interno dei nuclei familiari integrati, che permettono economie in grado di sostenere sia la valorizzazione del reddito dei componenti, favorirne il risparmio, sia di permettere il superamento di fasi congiunturali di difficoltà (periodi di disoccupazione, ricerca di lavoro ecc..) altrimenti potenzialmente molto più problematiche. La mobilità della popolazione ormai molto accresciuta, determina una sorta di “indifferenza” (all'interno di un sistema urbano giornaliero definibile attorno ai venti minuti di percorrenza - daily urban sistem) di localizzazione residenziale sul territorio rispetto sia ai servizi di rango superiore (ormai sempre più concentrati come per la grande distribuzione) che per il lavoro, conseguentemente vengono meno molti dei motivi che avevano indotto alcuni fenomeni di abbandono degli anni passati.
- Attorno agli insediamenti “diffusi” è sempre rilavabile una “dotazione” vegetale più consistente e significativa rispetto al territorio aperto coltivato, anche in termini di biodiversità: si mantengono e riproducono essenze (es: alberi da frutto, ortaggi, piante ornamentali, fiori e giardini rustici) che il ciclo economico produttivo professionale esclude dalle coltivazioni, vengono mantenuti assetti tradizionali in cui anche il patrimonio storico e paesaggistico trova condizioni per il sua manutenzione

Questi nuclei sostengono il sistema insediativo del presidio umano del territorio rurale, in cui spesso permane un positivo rapporto fra le residenze (in genere derivanti dell'agricoltura e tipologicamente integrate nel contesto rurale) e l'ambiente, e che si esprime attraverso micro-aziende agricole condotte a livello secondario e per questo spesso non soggette alla pressione produttiva funzionale al mantenimento del reddito, più propense quindi al mantenimento degli assetti culturali e paesaggistici tradizionali.

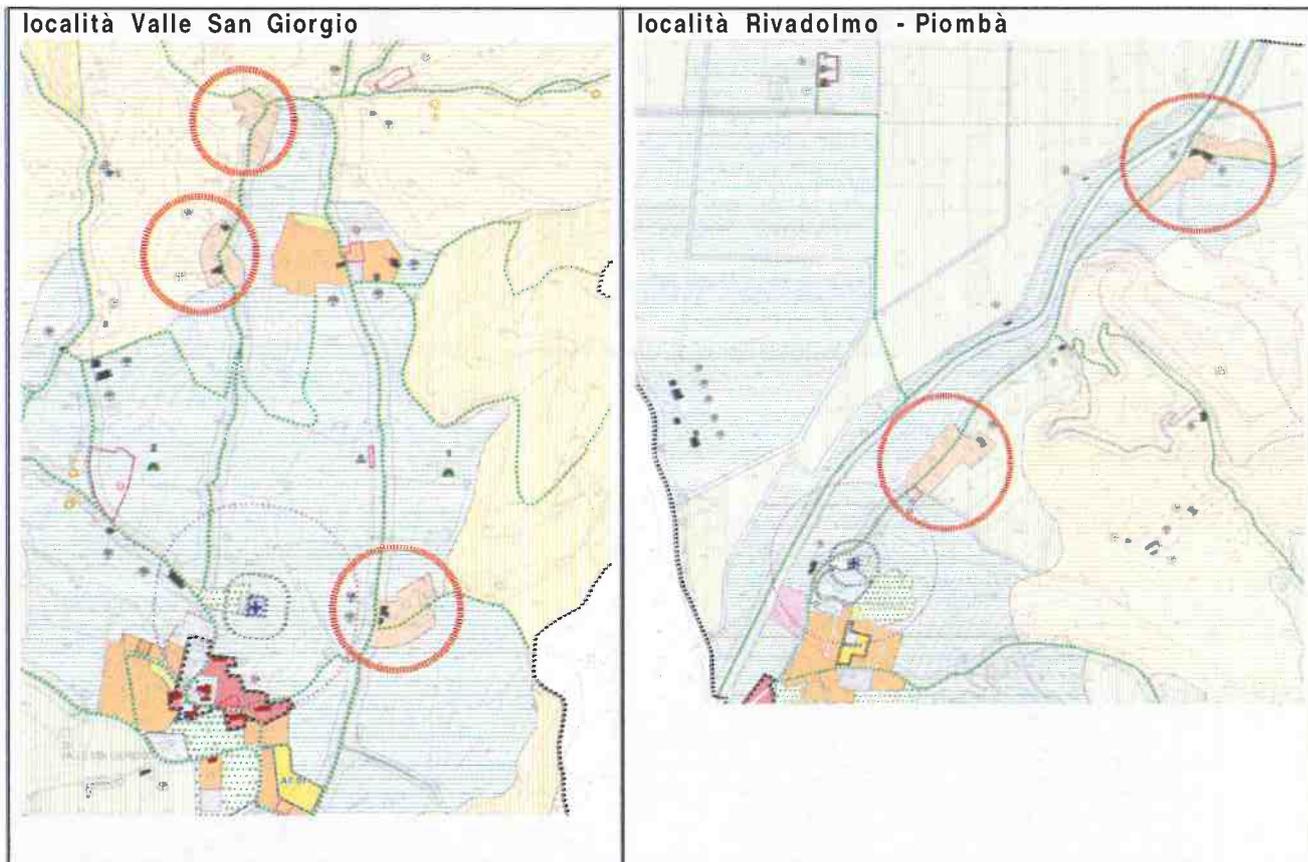
Questi ambiti sono riconosciuti sia dal PAT (ambiti di edificazione diffusa) che dal P.I. vigente nella “**sottozona E4 - nuclei residenziali in zona agricola.**”

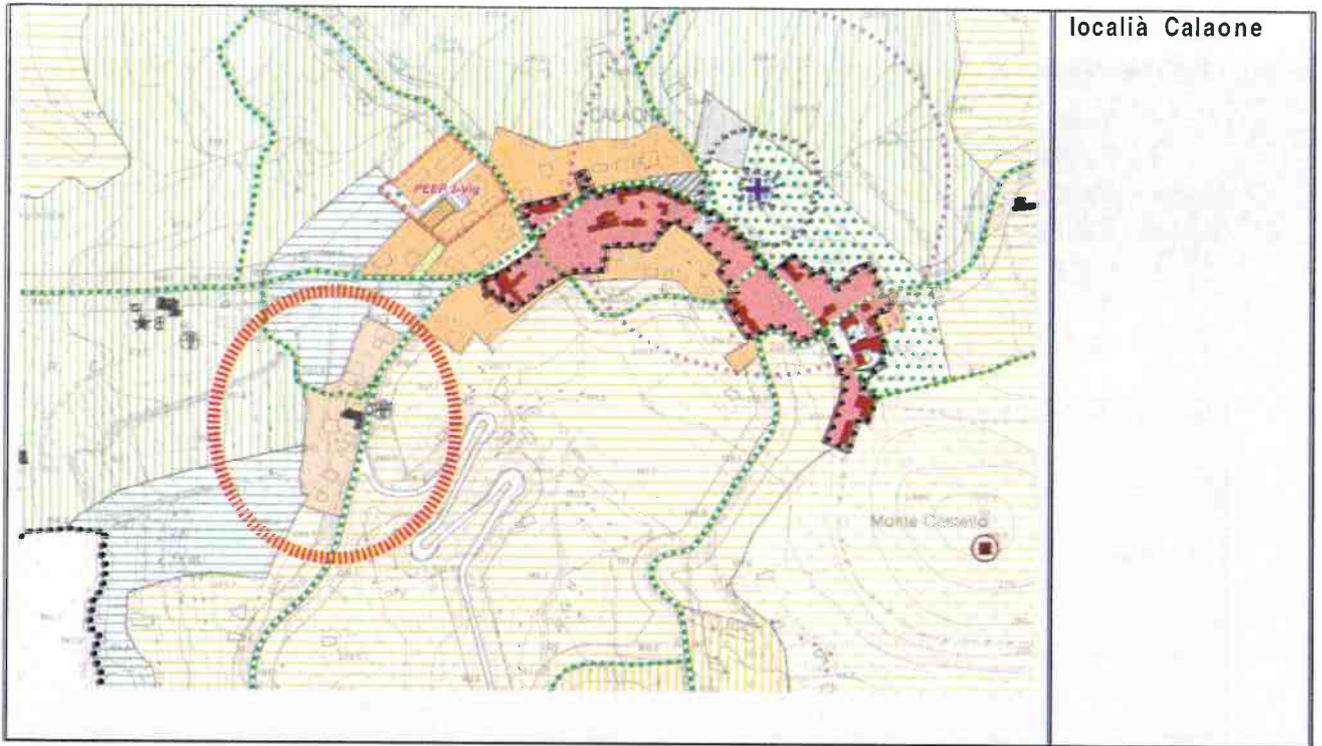
Gli ambiti delle ZTO E4 sono inoltre riconosciuti come Ambiti di Edificazione Consolidata ai sensi della L.R., 14/2017.

Sul territorio comunale tali nuclei sono riconosciuti puntualmente all'interno gli ambiti di edificazione diffusa del PAT in particolare a:

- Valle San Giorgio lungo via Muro e Via Giare,
- Piombà e Rivadolmo località Banze,
- Calaone lungo via Murale ,
- Baone presso località Fontana, località Preare e Casette,
- nella zona est (verso Arquà e Monselice) in località Branchine, Via Valli e Via Arzer del Vescovo

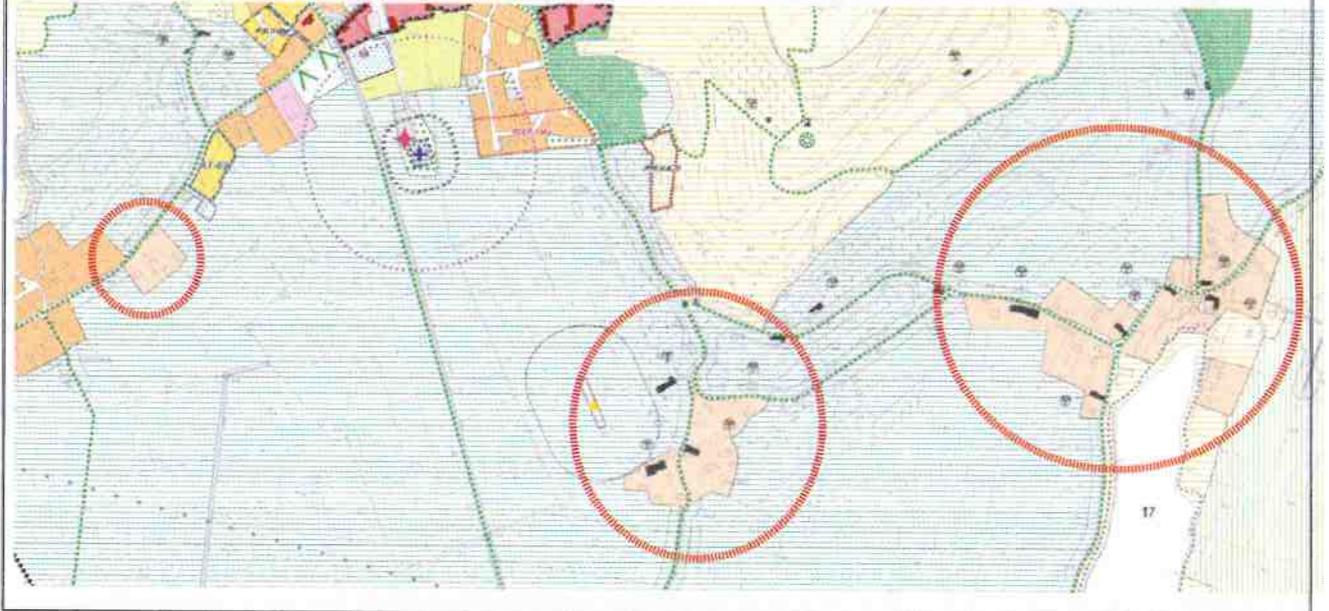
Come da seguenti estratti:





località Calaone

Località Baone, Preare, Casette



località Branchine, Via Valli e Via Arzer del Vescovo



In questo contesto il P.I. vigente (estratti art. 33 – definizioni):

.... *individua parti del territorio prevalentemente edificate, localizzate ai margini della viabilità esistente, costituenti nuclei sparsi per lo più non funzionali all'attività agricola.*

2. *Entro il perimetro delle zone E4 sono consentiti i seguenti tipi di interventi:*
  - a) *nuova costruzione nelle aree non edificate intercluse;*
  - b) *gli interventi sull'esistente*

Probabilmente al fine di perseguire l'obiettivo di contenere gli interventi ammissibili alla dimensione familiare e di "autocostruzione" la norma condiziona l'edificabilità in questi ambiti ai seguenti requisiti "soggettivi":

**estratto art. 33 NTO vigenti**

#### MODALITÀ DI INTERVENTO NUOVE COSTRUZIONI

3. In tali zone sono consentiti, mediante intervento diretto, la saturazione dei "lotti interclusi", la sistemazione ed ampliamento degli edifici esistenti. Si devono considerare "lotti interclusi" quelli per i quali ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:
  - a) **sono stati acquistati o frazionati dal richiedente con atto registrato entro e non oltre il 02.03.2017 (adozione var. 1 Piano Interventi)**, salvo non si tratti di parenti di 1° grado dei precedenti proprietari residenti nel medesimo nucleo rurale;
  - b) sono ineditati ed hanno superficie minima tale da consentire un'edificazione di almeno 600 mc. in applicazione dell'indice di cui al punto 4 del presente articolo;
  - c) sono inseriti tra due lotti edificati oppure costituiscono completamente di un nucleo di edifici perimetrato nel P.I.;

d) sono dotati delle principali opere di urbanizzazione viaria quali la strada di accesso, le reti di distribuzione idrica, elettrica e telefonica.

4. La trasformazione in tali lotti avviene attraverso Intervento Edilizio Diretto per l'edificazione di una sola casa previa **stipula di apposita convenzione con il Comune per la non alienabilità a terzi, esclusi congiunti e familiari, per almeno 10 anni del bene e per le caratteristiche tipologiche del fabbricato**.

Per tali lotti dovrà essere corrisposto al Comune il contributo straordinario di cui all'art. 12 delle presenti NTO "Perequazione"; **ai richiedenti proprietari del lotto alla data di adozione della 1^ variante al P.I., che sottoscriveranno un atto di vincolo decennale registrato e trascritto per la non alienazione del lotto ad eccezione dei parenti ed affini entro il primo grado, si applicherà una percentuale di perequazione ridotta**

Va rilevato che la norma del P.I. deriva direttamente dal precedente PRG del 2005 che il P.I. del 2017 ha rieditato pressoché integralmente. Due sono i punti oggetto della presente variante:

- la soglia della data fissata al 02.03.2017 per la proprietà dell'area che rappresenta una prima limitazione sostanziale alla libera disponibilità dei beni.
- il divieto riguardo l'alienabilità a terzi che comporta una ancor maggiore limitazione sui diritti reali e legittimi dei proprietari.

Per quanto l'intento possa essere stato quello di evitare derive meramente speculative va anche sottolineato che il rischio è quello di introdurre una illegittima limitazione alla libera godibilità del bene che può determinare condizioni di conflitto e contraddizione qualora il proprietario si trovi in una condizione di "necessità" per cui debba alienare il bene (motivi economici, fallimenti ecc.) o semplicemente contrarre un mutuo ipotecario che troverebbe ostacolo proprio dalla limitazione posta dalla norma di P.I.. Altre situazioni di necessità potrebbero configurarsi ancora in caso di trasferimento, per lavoro, matrimonio, separazione ecc...

In tutte queste situazioni potrebbe porsi una condizione di infondatezza giuridica di un provvedimento amministrativo che introduce condizioni soggettive in un campo quale quello urbanistico che invece interviene in termini conformativi del diritto di proprietà e di qui anche su condizioni di rilevanza tributaria e fiscale.

Paradossalmente nel caso di una eventuale "trasgressione" al divieto (ad esempio per trasferimento in seguito a fallimento) il bene teoricamente, perdendo i requisiti che ne hanno determinato la realizzazione, dovrebbe essere oggetto di un provvedimento di demolizione. Va rilevato anche che al secondo comma del punto 4 dell'art 33 (parte finale evidenziata in rosso nell'estratto, comma aggiunto con l'approvazione del PI 2017) sembra quasi contraddire il primo comma del medesimo punto; ovvero mentre il primo comma introduce una condizione *sine qua non*, il secondo comma sembra quasi ricondurre la specifica condizione ad un eventuale beneficio riguardo alla perequazione, e che quindi non escluderebbe di principio una condizione diversa, potendo ingenerare così ancora dubbi interpretativi.

Il tema della connessione di un diritto edificatorio a condizioni soggettive del richiedente comporta quindi una necessaria cautela ed una attenzione volta a limitare qualsiasi forma che ecceda il rispetto dei binari consolidati che oggi si limitano sostanzialmente alla condizione imprenditoriale (agricola: art. 44 L.R. 11/2004, produttiva L.R. 55/2012).

Il tema del contenimento degli interventi di trasformazione "eccessivi" va risolto in altri termini, ovvero più propriamente "urbanistici", ed in merito va richiamato che in ogni

caso la maggior parte delle zone E4 ricadono nelle ATO agricole di collina (n°5) e di pianura (n°6). Solo due nuclei non ricadono in ATO agricole: la E4 di via Murale che ricade in ATO 4 (Calaone) e la E4 di località Fontana che ricade in ATO 1 (Baone). Il PAT in merito pone dei limiti molto precisi al dimensionamento del carico insediativo aggiuntivo insediabile (tot mc 2500 in ATO5 e 3000 mc in ATO 6) come da seguente estratto delle NT del PAT (art. 60 e art. 61):

<b>A.T.O. 5. AGRICOLA DI COLLINA</b>			
<b>Carico residenziale aggiuntivo</b>			
Residenziale	mc	2.500	
ND 1	mc	1500	
ND 2	mc	0	
ND 3	mc	0	
ND 7	mc	1000	
ND 8	mc	0	
<b>Abitanti teorici</b>	num	<b>17</b>	

<b>Standard urbanistici (mq)</b>
30 mq/ab

<b>A.T.O. 6. AGRICOLA DI PIANURA</b>			
<b>Carico residenziale aggiuntivo</b>			
Residenziale	mc	3.000	
ND 4	mc	500	
ND 5	mc	1000	
ND 6	mc	1500	
<b>Abitanti teorici</b>	num	<b>20</b>	

<b>Standard urbanistici (mq)</b>
30 mq/ab

Infine è forse utile richiamare che lo stesso “piano casa”, già dal 2009, di fatto interviene a favorire interventi di ampliamento della prima casa, anche con la formazione di corpi separati (fino al 2019). In particolare il secondo piano casa dal 2011 la possibilità di realizzare corpi edilizi separati è stata esplicitamente ammessa, e neppure in questo caso, si pongono limiti alla libera disponibilità (alienabilità) del bene. Il percorso di integrazione dei nuclei insediativi nelle ZTO E4 dal 2009 ha quindi già goduto di una sorta di liberalizzazione che permette oggi di escludere ragionevolmente un rischio di eccessi speculativi che, qualora questa fosse la dinamica reale, avrebbero avuto già modo di realizzarsi.

Appare quindi opportuno adeguare la normativa del P.I. vigente e stralciare la condizione della “non alienabilità”, se non altro in ragione della perplessità circa la reale correttezza giuridica della condizione stessa, e stralciare anche il limite temporale imposto per la proprietà delle area, sia per semplificazione coerente a quanto richiamato sulle condizioni soggettive dei richiedenti, sia per non dover rincorrere aggiornamenti della data stessa in eventuali future varianti al P.I.

In conseguenza della modifica introdotta con la presente variante in nuovi interventi ammessi restano soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 16 lettera d) ter 4 del DPR 380/2001, come già richiamato con la variante 1 del 2017 e di seguito riportato:

**NTO - estratto art. 33 (in rosso le parti aggiunte, in giallo barrato le parti stralciate)**

**MODALITÀ DI INTERVENTO NUOVE COSTRUZIONI**

3. In tali zone sono consentiti, mediante intervento diretto, la saturazione dei "lotti interclusi", la sistemazione ed ampliamento degli edifici esistenti. Si devono considerare "lotti interclusi" quelli per i quali ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) ~~sono stati acquistati o frazionati dal richiedente con atto registrato entro non oltre il 02.03.2017 (adozione var. 1 Piano Interventi), salvo non si tratti di parenti di 1° grado dei precedenti proprietari residenti nel medesimo nucleo rurale;~~
- b) sono ineditati ed hanno superficie minima tale da consentire un'edificazione di almeno 600 mc. in applicazione dell'indice di cui al punto 4 del presente articolo;
- c) sono inseriti tra due lotti edificati oppure costituiscono completamente di un nucleo di edifici perimetrato nel P.I.;
- d) sono dotati delle principali opere di urbanizzazione viaria quali la strada di accesso, le reti di distribuzione idrica, elettrica e telefonica.

4. La trasformazione in tali lotti avviene attraverso Intervento Edilizio Diretto per l'edificazione di una sola casa e soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 16 lettera d) ter 4 del Testo Unico per l'edilizia DPR 380/2001 e ss.mm.ii e ~~previa stipula di apposita convenzione con il Comune per la non alienabilità a terzi, esclusi congiunti e familiari, per almeno 10 anni del bene e per le caratteristiche tipologiche del fabbricato.~~  
~~Per tali lotti dovrà essere corrisposto al Comune il contributo straordinario di cui all'art. 12 delle presenti NTO "Perequazione"; ai richiedenti proprietari del lotto alla data di adozione della 1ª variante al P.I., che sottoscriveranno un atto di vincolo decennale registrato e trascritto per la non alienazione del lotto ad eccezione dei parenti ed affini entro il primo grado, si applicherà una percentuale di perequazione ridotta.~~

## **CONCLUSIONI**

---

La presente Variante Parziale n. 6 per modifica Norme Tecniche Operative (NTO) articolo 33 Sottozona E4 - Nuclei residenziali in zona agricola, - per adeguamento requisiti per l'edificabilità, non comporta necessità di verifiche di compatibilità idraulica a VInCA, per quanto riguarda la VAS sarà trasmessa alla Regione la scheda di cui all'allegato A delle DGR 61 del 21 gennaio 2020. La variante quindi è composta dai seguenti elaborati:

- la presente relazione tecnica
- Norme Tecniche Operative - estratto articolo 33

Piano degli Interventi (PI) variante n.4  
Norme Tecniche Operative (NTO)  
Comune di Baone (PD)  
marzo 2020

## **ART. 33 – SOTTOZONA E4 – NUCLEI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA**

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- 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

### DEFINIZIONE

1. Il P.I. individua parti del territorio prevalentemente edificate, localizzate ai margini della viabilità esistente, costituenti nuclei sparsi per lo più non funzionali all'attività agricola.
2. Entro il perimetro delle zone E4 sono consentiti i seguenti tipi di interventi:
  - a) nuova costruzione nelle aree non edificate intercluse;
  - b) gli interventi sull'esistente

### MODALITÀ DI INTERVENTO NUOVE COSTRUZIONI

3. In tali zone sono consentiti, mediante intervento diretto, la saturazione dei "lotti interclusi", la sistemazione ed ampliamento degli edifici esistenti. Si devono considerare "lotti interclusi" quelli per i quali ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:
  - a) sono ineditati ed hanno superficie minima tale da consentire un'edificazione di almeno 600 mc. in applicazione dell'indice di cui al punto 4 del presente articolo;
  - b) sono inseriti tra due lotti edificati oppure costituiscono completamente di un nucleo di edifici perimetrato nel P.I.;
  - c) sono dotati delle principali opere di urbanizzazione viaria quali la strada di accesso, le reti di distribuzione idrica, elettrica e telefonica.
4. La trasformazione in tali lotti avviene attraverso Intervento Edilizio Diretto per l'edificazione di una sola casa e soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 16 lettera d) ter 4 del Testo Unico per l'edilizia DPR 380/2001 e ss.mm.ii e di cui di cui all'art. 12 delle presenti NTO "Perequazione".
5. Nell'edificazione devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:
  - a) i.f.f. mc/mq 1.0;
  - b) volume massimo: mc.800;
  - c) distanza dalla strada: in allineamento con i fabbricati limitrofi con limite minimo di m. 5.00 e nel rispetto del D.Lgs 30.04.92 n.285 nuovo codice della strada;

- d) distanza dai fabbricati: non inferiore a mt. 10.00 tra pareti finestrate e non inferiore a m. 6.00 in caso di pareti prospicienti non finestrate; nel caso di costruzione a confine è possibile la costruzione in aderenza purché l'edificio originale non sia vincolato (tipo A2);
- e) distanza dai confini: non inferiore a m. 5.00. nel caso di distanze inferiori è possibile l'asservimento urbanistico con atto registrato e trascritto.
- f) altezza del fabbricato: massimo m.6.00
- g) destinazione d'uso: residenza e compatibili.

## MODALITÀ DI INTERVENTO EDIFICI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, l'ampliamento, nonché, fatti salvi gli edifici vincolati di tipo A2, la demolizione e la ricostruzione in loco. L'edificazione è inoltre subordinata alla realizzazione e/o integrazione – a carico del soggetto attuatore – delle opere di urbanizzazione a servizio del nucleo rurale (compresi marciapiedi, parcheggi, piazzole ecologiche, impianti a rete, ecc.) secondo le prescrizioni che saranno impartite dal Comune in relazione alla collocazione della nuova costruzione, allo stato di infrastrutturazione in atto, alla dimensione dell'area di intervento.

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

- a) ristrutturazione e recupero del volume esistente
- b) ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc.800 per ciascun edificio residenziale;
- c) distanza dalla strada: in allineamento con il fabbricato esistente senza sopravanzare verso la strada, con il limite minimo di m. 5.00;
- d) distanza dai fabbricati: non inferiore a m. 10.00 tra pareti finestrate e non inferiore a m. 6.00 in caso di pareti opposte non finestrate. Per il calcolo delle distanze tra fabbricati non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m. 2.50 (due e cinquanta) esistenti sul lotto contiguo;
- e) distanza dai confini: non inferiori a m. 5.00. nel caso di distanze inferiori è possibile l'asservimento urbanistico con atto registrato e trascritto.
- f) altezza del fabbricato: m. 6.00 o uguale a quella del fabbricato esistente di cui si chiede l'ampliamento.
- g) destinazione d'uso: residenza e compatibili.

8. In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non sia necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte non contigua purché rientri nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'I.R.A.

9. Per ogni unità abitativa viene ammessa la realizzazione nell'area di pertinenza, di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di animali, degli animali da bassa corte, da affezione, di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44 comma 5ter della LR 11/2004) della dimensione massima prevista dall'articolo 9 punto 13 lettera ix del Regolamento Edilizio

