



**COMUNE DI
BAONE**

Provincia di Padova
**PIANO DEGLI
INTERVENTI
VARIANTE
PARZIALE N° 13**

RELAZIONE TECNICA

IL SINDACO
Francesco CORSO

UFFICIO URBANISTICA
responsabile UTC
architetto Leila VILLANI

REDAZIONE
urbanista
Mauro COSTANTINI
Collaboratore dott. Enrico
Costantini

ottobre 2021

COMUNE DI BAONE

PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE PARZIALE N. 13

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 le 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.

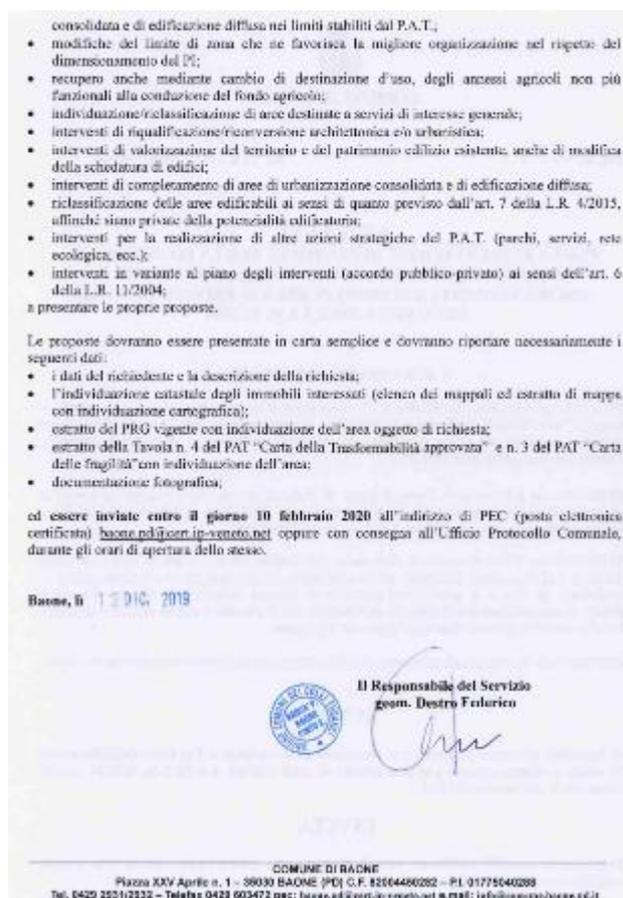
In questo quadro sono già state prodotte alcune varianti puntuali relative a:

- variante n° 3 – per adeguamento normativa specifica riguardo alle fasce di rispetto cimiteriale adottata con D.C.C. n. 50 del 24.10.2019 approvata con D.C.C. n. 4 del 31.01.2020
- variante n. 4 per recepimento di un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 approvata con D.C.C. n. 79 del 15.09.2020;
- variante n. 5 per adeguamento al P.A.I. – compatibilità geologica approvata con DCC 42 del 29.05.2020
- variante n. 6 per modifica alle NTO all'art. 33 zone di nucleo rurale E4 approvata con D.C.C. 43 del 29.05.2020
- variante n. 7 per integrazione del Prontuario della Qualità Architettonica per precisazione caratteri tipologici D.C.C. n. 118 del 22/12/2020
- Variante parziale n. 8 per modifica art. 43 delle NTO approvata con D.C.C. n.119 del 22/12/2020
- Variante n. 9 – Variante Verde ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 approvata con D.C.C. n.120 del 22/12/2020
- Variante n. 2 bis punto 1 per riconoscimento ammessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e per modifica di grado di protezione di edificio testimoniale approvata con D.C.C. n.12 del 16/03/2021
- Variante 2 bis punto 2 per modifiche puntuali a recepimento di per recepimento di 2 accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 adottata con D.C.C. 85 del 30.09.2020
- variante n. 2bis 1A per modifica grado protezione, approvata con D.C.C. n.12 del 16/03/2021;
- variante n. 2bis 1C approvata con D.C.C. n.18 del 30/03/2021; 1D approvata con D.C.C. n.19 del 30/03/2021; 1E approvata con D.C.C. n.20 del 30/03/2021; 1F approvata con D.C.C. n.21 del 30/03/2021, per schedatura annessi non funzionali al fondo;
- variante n. 2bis 2 per modifiche puntuali alla zonizzazione, approvata con D.C.C. 29 del 06/05/2021;

- Variante n. 10 - modifica puntuale per trasformazione da zona F3 a zona C1 per ricavo lotto edificabile di proprietà del comune di Baone approvata con D.C.C. 28 del 06/05/2021;
- Variante n. 11- previsione di un collegamento ciclopedonale fra il quartiere San Lorenzo e il centro urbano, riclassificazione dell'edificio della ex scuola di Rivadolmo, nuova rotonda a Rivadolmo, adeguamento normativo per interventi in fascia di rispetto stradale, ampliamento zona PEEP del capoluogo e recepimento di 4 accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004; approvata con DCC n. 28 del 06.05.20 21
- Variante n. 12 – per due modifiche puntuali al P.I. (scheda edificio tutelato n. 189 e recupero annesso rustico non funzionale n. 16) adottato con D.C.C. n. 68 del 28/09/2021

Nel percorso di concertazione avviato con il Documento del Sindaco esposto con D.C.C. n. 48 del 24.10.2019 e nella conseguente raccolta delle manifestazioni di interesse sono emerse diverse tipologie di segnalazione e problematiche.

Va richiamato anche che la proposta del Documento del Sindaco è stata preceduta da una fase ricognitiva per la raccolta delle manifestazioni di interesse e proposte di accordo pubblico/privato pubblicato sul sito web del Comune già il 7 e l'8 luglio 2019, e ancora successivamente alla pubblicazione del Documento sul sito web del Comune è stato pubblicato l'avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse:



In coerenza ai principi di partecipazione e di concertazione previsti anche dalla L.R. 11/2004 in data 06.12.2019 presso la sala consigliere del Capoluogo si è svolto un incontro pubblico aperto alla cittadinanza, alle associazioni e ai cosiddetti "stakeholder", incontro seguito da una serie di altre occasioni divulgative in tutte le frazioni.

In questo percorso si sono quindi concretizzati fin qui diversi accordi, mentre contemporaneamente si è proceduto ad alcuni adeguamenti e affinamenti della strumentazione normativa del P.I.

Si tratta ora di proseguire il percorso avviato per recepire altre 2 proposte di modifica puntuale nel frattempo maturate e perfezionate; a questo si aggiunge una particolare riflessione sulla opportunità di introdurre una adeguata forma di tutela del paesaggio agrario aperto di "pianura" e della bonifica che si presenta nella sua specificità, per certi aspetti "distinto" da quello dell'ambiente collinare che caratterizza gran parte del territorio comunale, ma che ne completa e definisce l'intorno con particolari valori paesaggistici, percettivi ed ecologici.

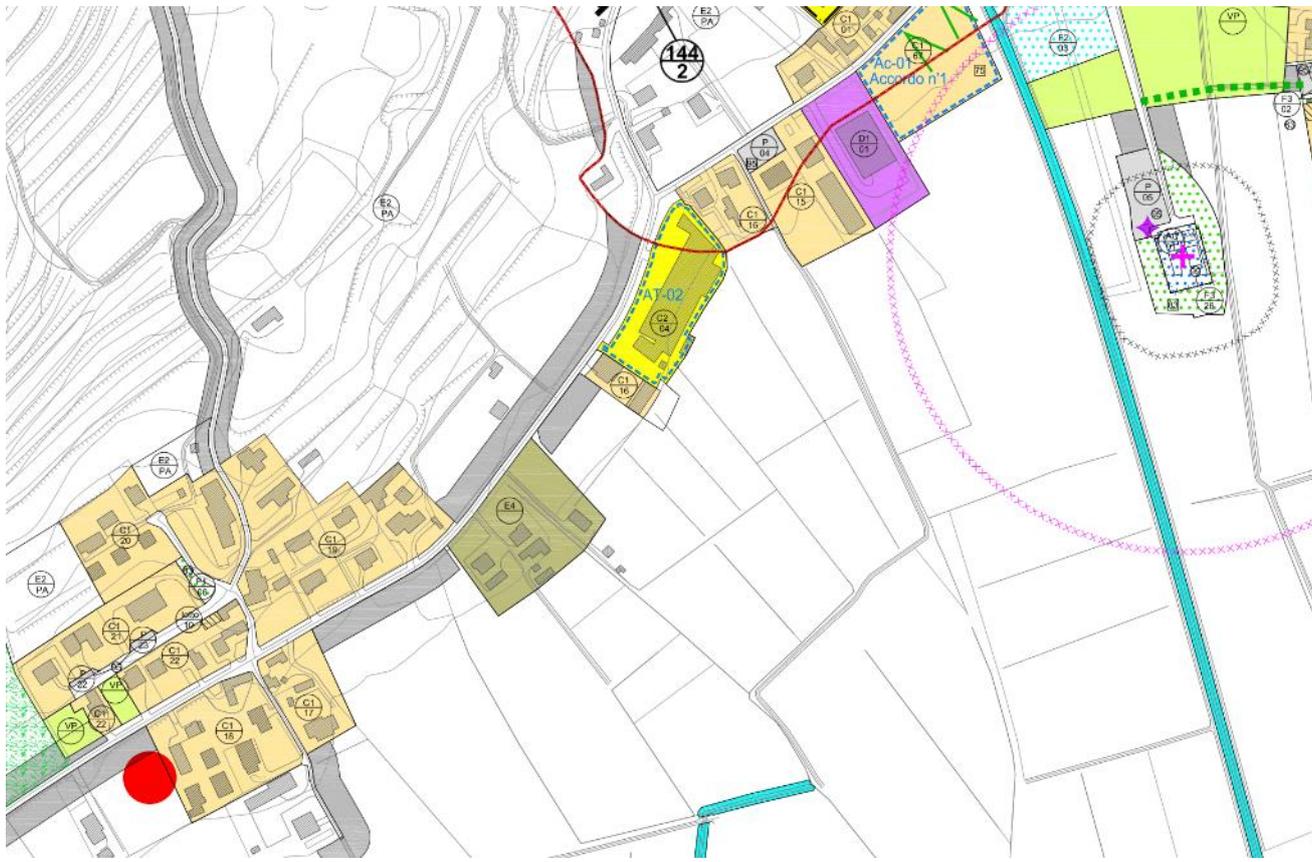
A questo si aggiungono poi due modifiche puntuali di riclassificazione di aree edificabili in ZTO E4 (variante verde).

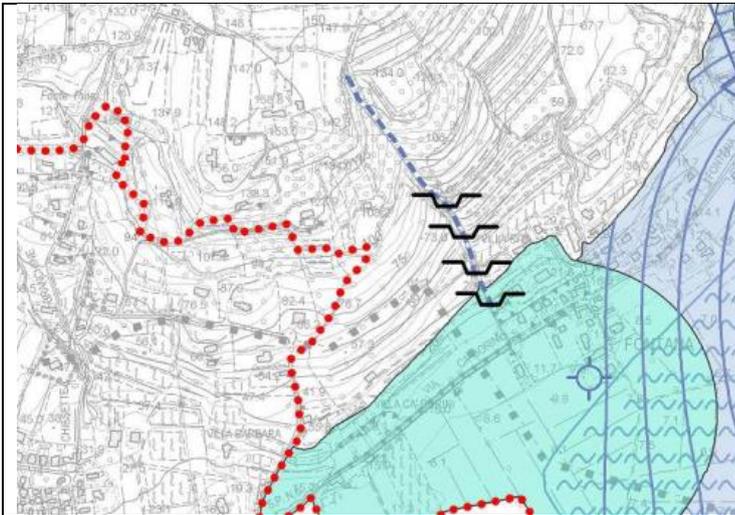
CONTENUTI DELLA VARIANTE

Di seguito sono riportate e descritte le modifiche richiamate in premessa.

Mod.1 ampliamento mq 800 ZTO C1/18 per ricavo lotto edificabile mc 800

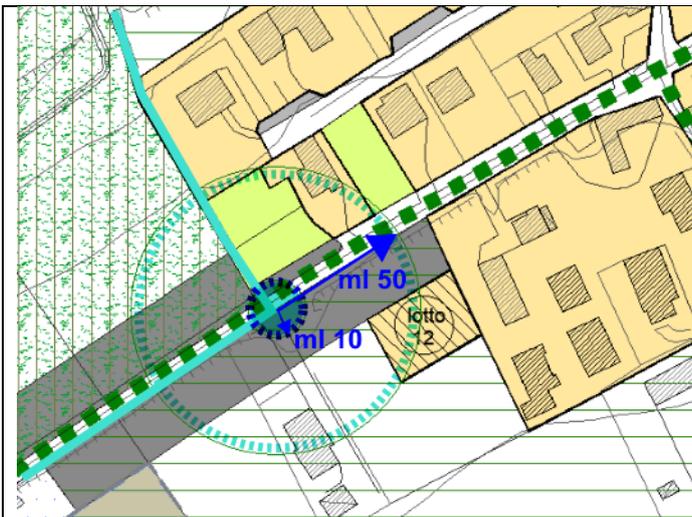
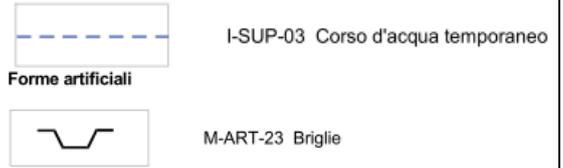
Estratto P.I. tav 2.1 zone significative "Baone"





Piano di Assetto del Territorio
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

CARTA IDROGEOLOGICA

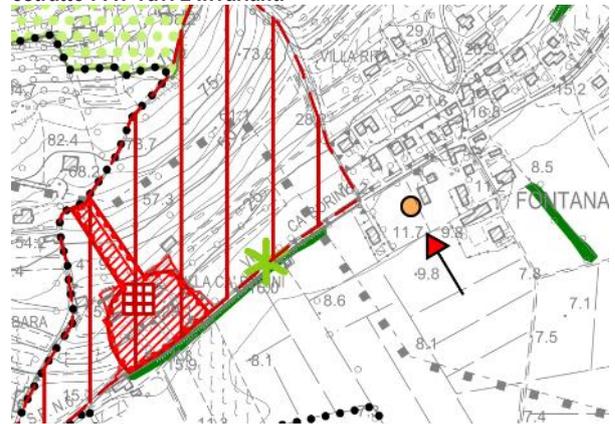


In merito il Piano Regolatore di Baone, nelle sue diverse fasi di adeguamento progressivo al Piano Ambientale, anche in forza dei pareri acquisiti, determina la fascia di rispetto in ml 10,00 (art. 58 delle NTO del P.I., e in forza dell'art. 21 delle NT del PAT); va rilevato che in ogni caso, anche la distanza di ml 50,00 dell'art. 21.2 delle Norme di Attuazione del P.A. non risulta tale da compromettere la previsione di P.I. in quanto andrebbe ad interessare una superficie marginale del lotto, pari a circa 280 mq, ovvero lasciando edificabile il 65% del lotto a fronte di un parametro di superficie coperta media pari al 30/35%.

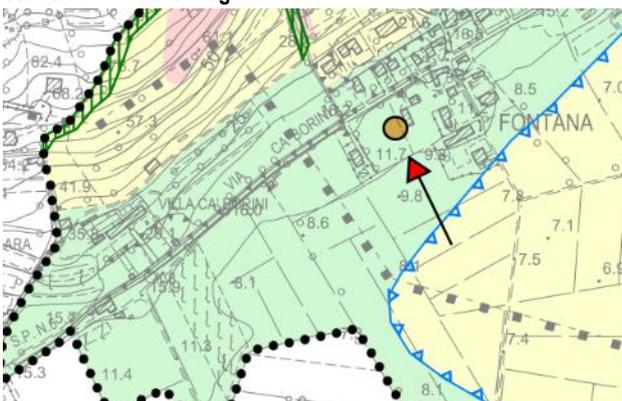
estratto PAT – tav 1 - vincoli



estratto PAT Tav. 2 Invarianti



estratto PAT Tav. 3 Fragilità



Per l'area in oggetto il PAT vigente non rileva particolari vincoli (l'ambito è esterno al contesto figurativo di Villa Ca' Borini).

Non si riscontra inoltre la presenza di particolari "invarianti" di carattere ambientale, paesaggistico o geologico.

Dal punto di vista della compatibilità idrogeologica l'area ricade in zona "idonea" ai fini edificatori.

La modifica proposta si traduce quindi nell'individuazione di un lotto edificabile direttamente in espansione della ZTO C1/18 per mq 800 e volume edificabile mq 800, ovvero secondo un parametro conforme all'indice fondiario di 1,00 mc/mq al fine del contenimento del consumo del suolo, ed afferisce ad una richiesta insediativa "diretta" in cui il soggetto proponente si configura come il destinatario finale dell'opera. La conformazione del lotto è prevista ad immediato ridosso della fascia di rispetto stradale, al fine di limitare la frammentazione del tessuto agricolo inedificato, e disposto longitudinalmente, parallelo alla strada al fine di favorire il corretto orientamento del fabbricato.

estratto tav 1.2 del P.I. modificata



Estratto repertorio elab. 16 – dimensionamento:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C1								
ZTO PI	Num. ZTO	Sup fondiaria (mq)	Superficie coperta esistente mq	Volume esistente stimato (mc)	indice fondiario mc/mq	Volume massimo realizzabile (mc)	Volume residuo potenziale (mc)	Nuovi abitanti teorici (150 mq/ab)
C1	18	7.972	1.472	8.548	1.0	7.972	0	0
lotto 12	18	800	0	0	1.0	800	800	5

Estratto NTO elab. 15 - ART. 21 – ZTO C1 COMPLETAMENTO EDILIZIO

... omissis ...

LOTTE INEDIFICATI

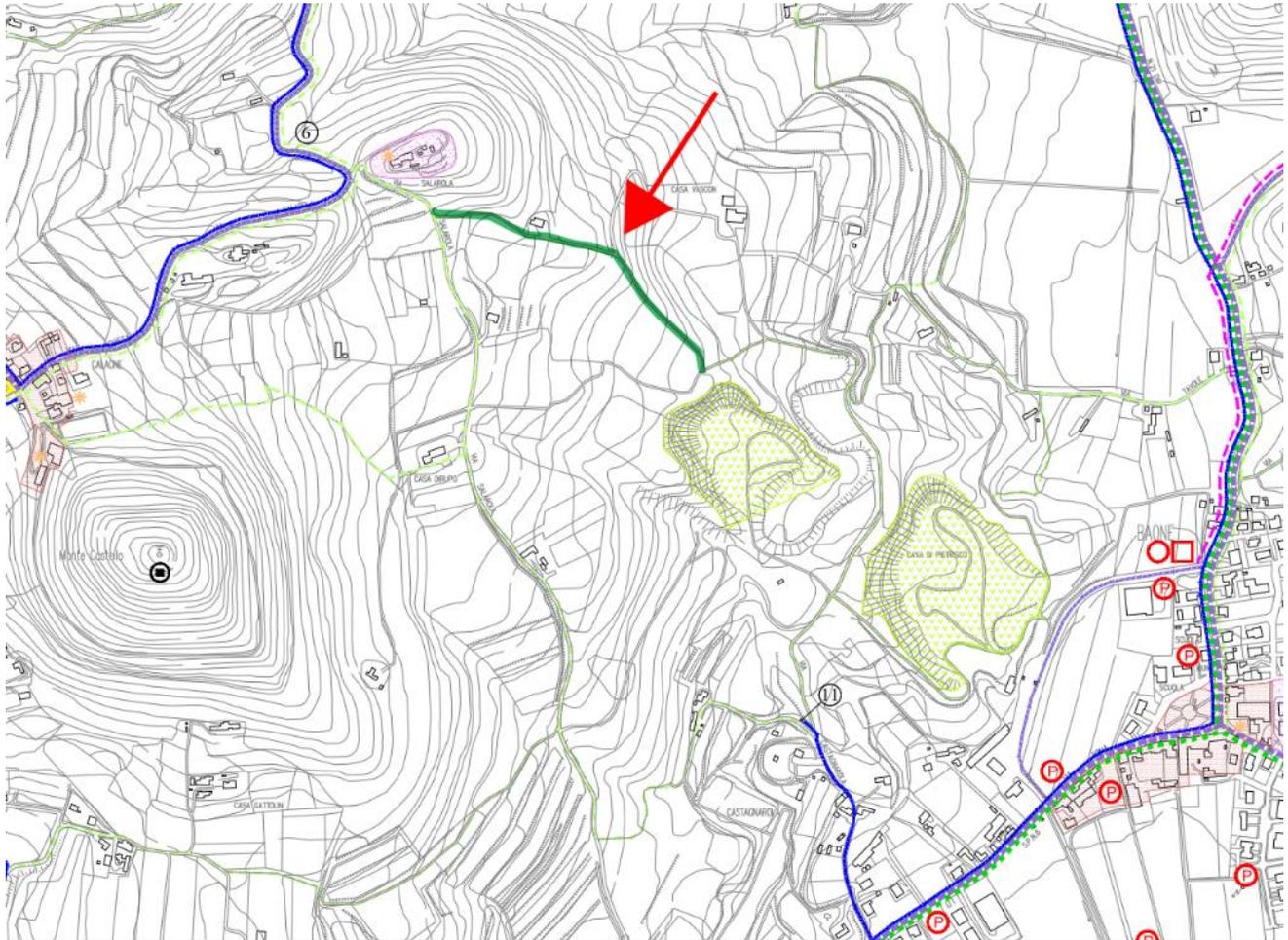
10. Le aree individuate contengono i lotti indicati nelle tavole 1 (scala 1:5.000) e tavola 2 (scala 1:2.000) di P.I. e consentono l'edificazione massima, per singola area, riportata nella seguente tabella:

... omissis ...

n. lotti	Superficie fondiaria	Volume massimo	Indice fondiario
12 (ZTO C1/18)	Mq 800	mc 800	Mc/mq 1,00

Mod. 2 modifica tracciato percorso pedonale – sentiero segnalato

Con specifica istanza viene segnalato che il tratto del percorso indicato nell'elaborato n. 10 del P.I. ed evidenziato in estratto risulta in realtà inutilizzabile (e inutilizzato) per alcuni tratti, di fatto impraticabile, soggetto a piccoli smottamenti che configurano situazioni anche di rischio alla percorrenza stessa.



PERCORSI

-  PERCORSI CARRABILI PRINCIPALI, CICLABILI E PEDONALI
-  PERCORSI CARRABILI SECONDARI, CICLABILI E PEDONALI
-  PERCORSI CICLABILI PRINCIPALI
-  PERCORSI CICLABILI SECONDARI
-  PERCORSI PEDONALI – SENTIERI SEGNALATI
-  SENTIERO ATESINO COLLI EUGANEI MERIDIONALI (REALIZZATO DAL C.A.I. SEZIONE DI ESTE)
-  1. GIRO DI CALAONE
2. GIRO DI ESTE
-  PUNTI DI PARTENZA E DI ARRIVO DEI PERCORSI, ATTREZZATI PER IL PARCHEGGIO E PER LO SCAMBIO
-  PUNTI ATTREZZATI PER LA SOSTA
-  PUNTI DI APPRODO
-  SENTIERO DELLE 13 FONTANE

Immagini tratte da perizia allegata all'istanza



Si rileva inoltre che il collegamento fra via Tavole (da Baone) e via Salarola (da Calaone) già avviene spontaneamente lungo uno stradello sterrato posto più a sud in condizioni di praticabilità adeguate.



Lo stradello realmente utilizzato è anche segnalato al punto di intersezione con via Salarola come “percorso delle fontane”, dove è presente anche un interessante manufatto - vasca raccolta acque piovane, il percorso si sviluppa poi per circa 380 ml fino all'intersezione con il tracciato in disuso, al margine di uliveti e nella parte centrale attraversando un tratto di macchia caratterizzata dalla presenza di rovere, orniello, bagolaro, albero di giuda, qualche castagno, e in alcuni altri punti erica arborea, corbezzolo e ginepro.



1



2



3



4



5



6



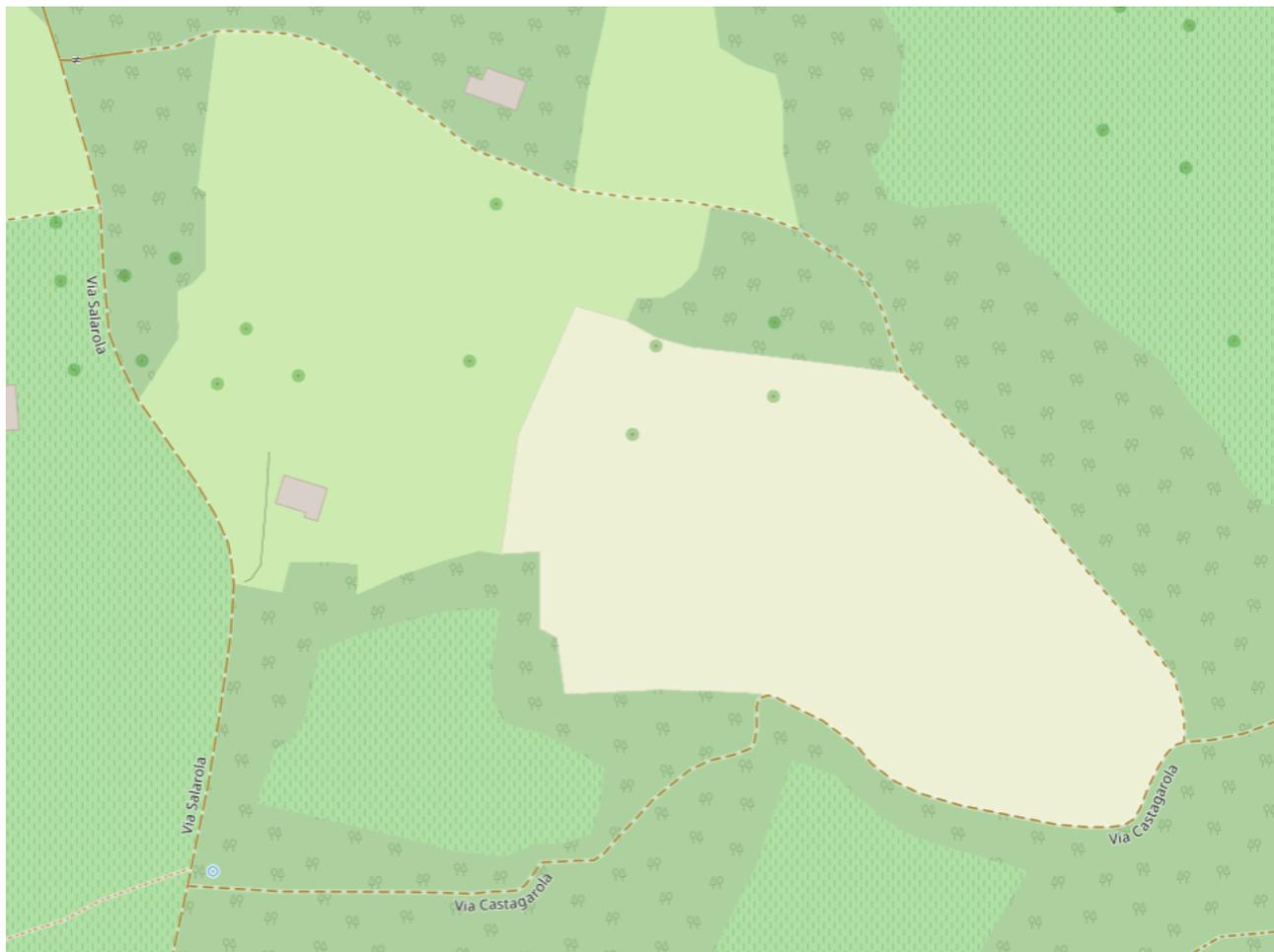
7



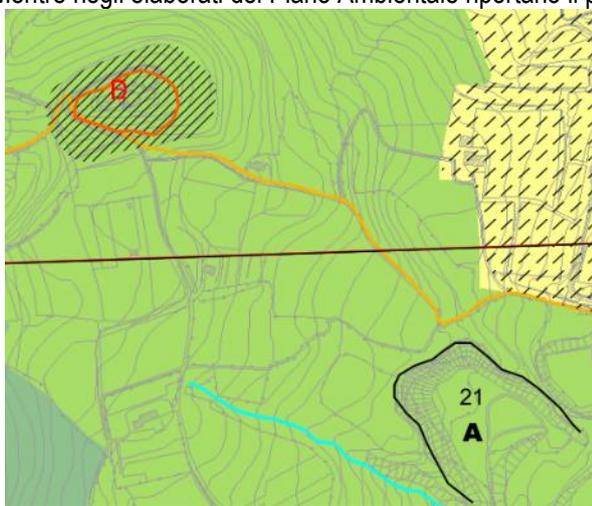
8



Anche nella mappa generale del Parco Colli, consultabile sul sito web, è riconosciuto questo tracciato, indicato in toponomastica come “via Castagnarola”:



Mentre negli elaborati del Piano Ambientale riportano il percorso da cui deriva la stessa indicazione del P.I. vigente:



Estratto Norme Tecniche del P.A.

Articolo 28 Aree, attrezzature e percorsi per il turismo e la fruizione

3.(1) Oltre alla rete principale sopra definita, l'Ente Parco promuove la realizzazione di reticoli locali di percorsi più circoscritti, comprensivi di sentieri escursionistici, sentieri naturalistici, sentieri didattici, piste ciclabili minori, utilizzando prevalentemente tracciati esistenti e senza allargamenti per sezioni utili maggiori di 150 cm., con piccole aree di sosta, da definire negli itinerari nell'ambito di progetti locali, concertati con le amministrazioni, anche in relazione alla valorizzazione di iniziative locali pubbliche o private (attività agroturistiche, maneggi etc), di specifici interventi di riuso dei beni culturali o di attività didattiche e specialistiche. E' prioritario per l'Ente Parco, in tale ambito, il coinvolgimento fattivo delle aziende agricole e agrituristiche.

Va rilevato che l'ente Parco Colli Euganei con propria nota 2021/0785/7428 rinviava la variazione della destinazione urbanistica alla competenza del Comune di Baone.

Il percorso in oggetto è classificato dal P.I. (elab. 11) come “percorsi pedonali segnalati” che rientrano fra i percorsi “individuati indicativamente”, pertanto da verificare in sede di approfondimento come è il caso della presente proposta di modifica.

Estratto NTO del P.I.:

ART. 53 - PERCORSI PER IL TURISMO E LA FRUIZIONE DEL TERRITORIO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 10 Tav. 5.1 Carta dei Percorsi - Nord
- Elab. 11 Tav. 5.2 Carta dei Percorsi - Sud

scala 1:5.000

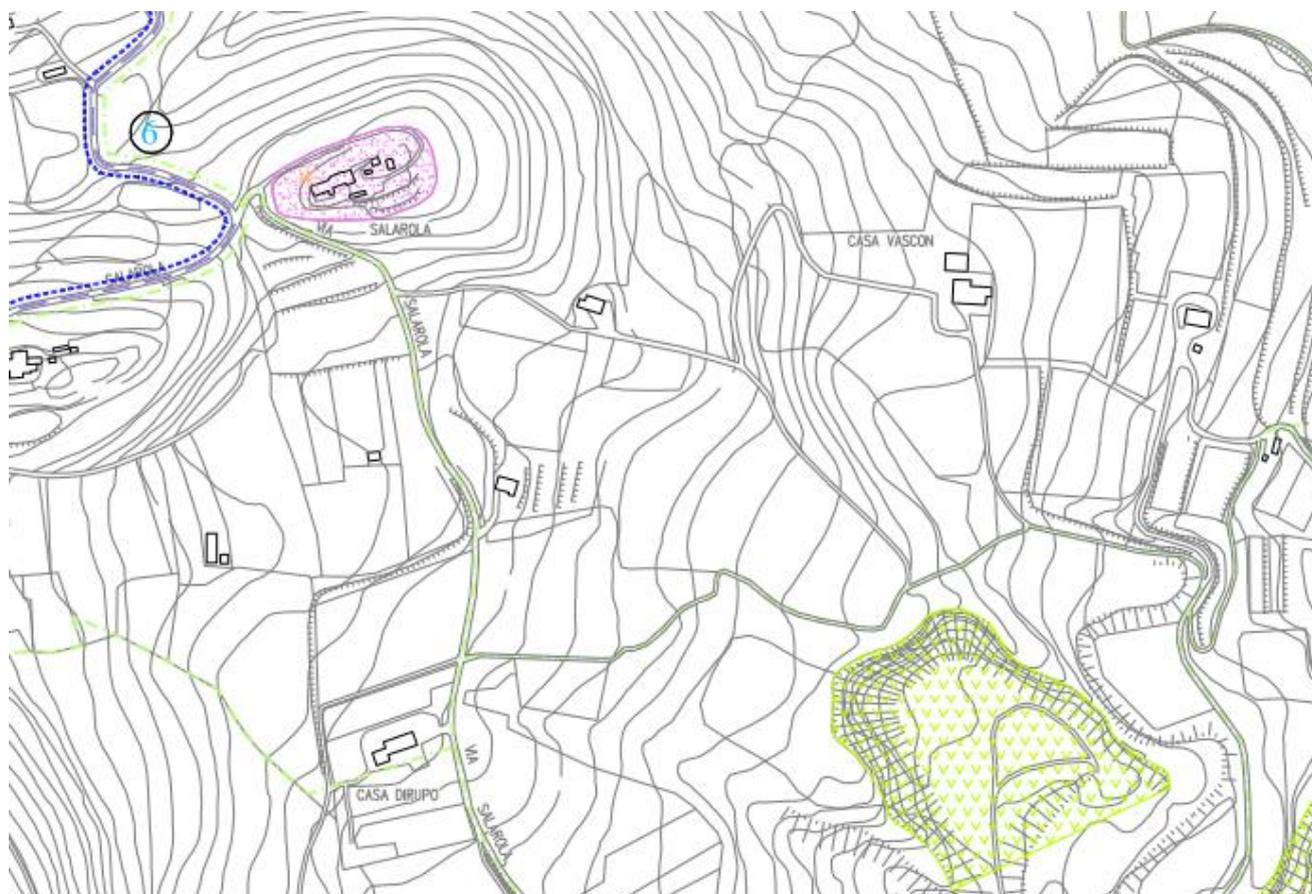
scala 1:5.000

omissis

3. Oltre alla rete principale, il P.I. **individua indicativamente** un reticolo di percorsi circoscritti, comprendenti sentieri escursionistici, sentieri naturalistici, sentieri didattici, piste ciclabili minori, i cui tracciati esistenti possono essere utilizzati senza allargamenti, con la possibilità di sistemazioni e riqualificazioni con la dotazione di piccole aree di sosta da definire in fase di progetto esecutivo

Deriva la proposta di modifica del tracciato del percorso pedonale riferibile al "percorso delle Fontane" indicandone il tratto corrispondente a via Castagnarola e riscontro della situazione esistente e consolidata, con lo stralcio della previsione più a nord e afferente in parte ai mappali 33-134-160-161-182-231-232 del Fg 16 e fino all'innesto su via Castagnarola verso via Tavole.

La modifica si traduce nell'adeguamento cartografico alla Tavola 5.2 – elab 11 - Carta dei Percorsi - Sud di seguito riportato in estratto:



PERCORSI PEDONALI - SENTIERI SEGNALATI

ingrandimento (evidenziato il nuovo tracciato):

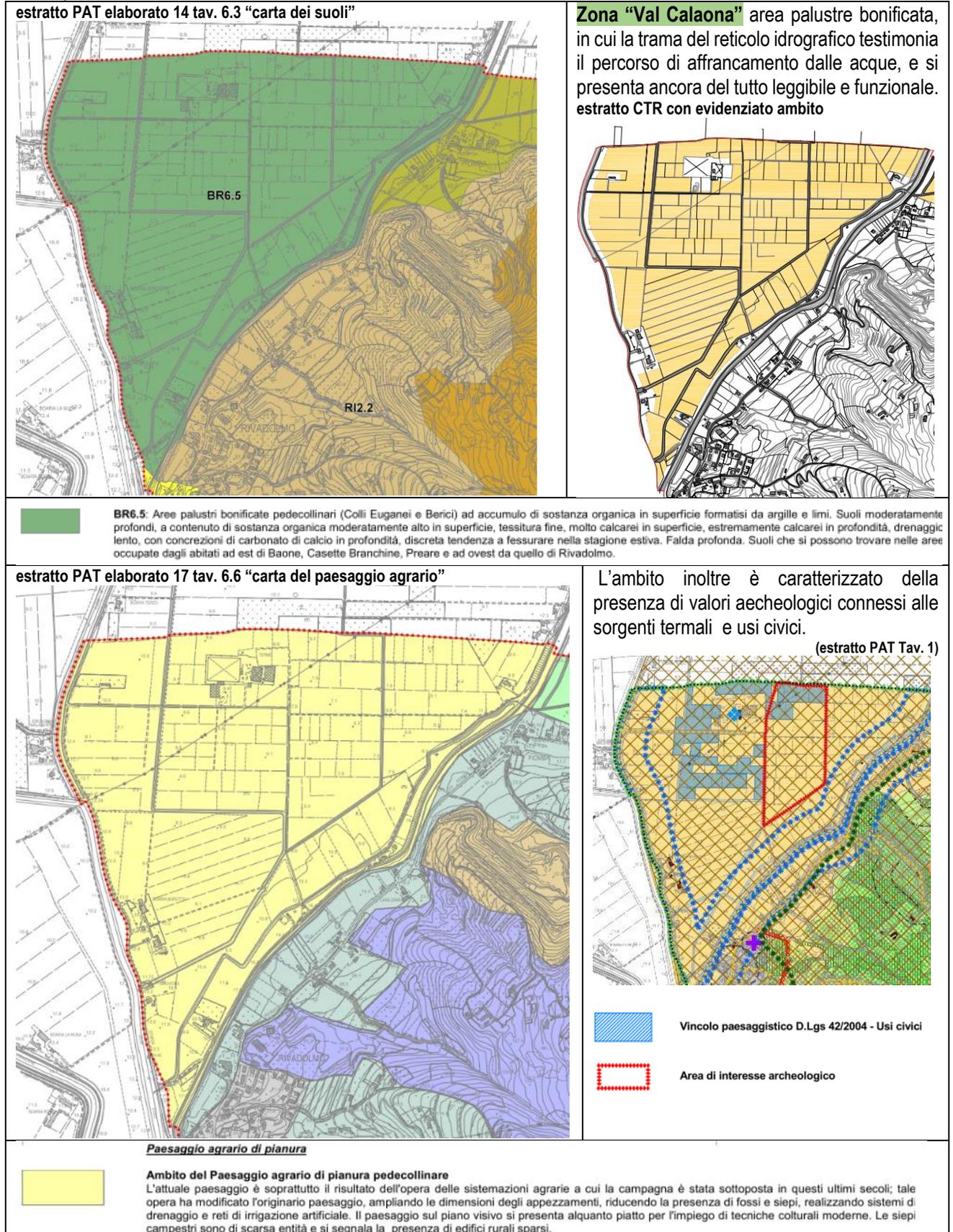


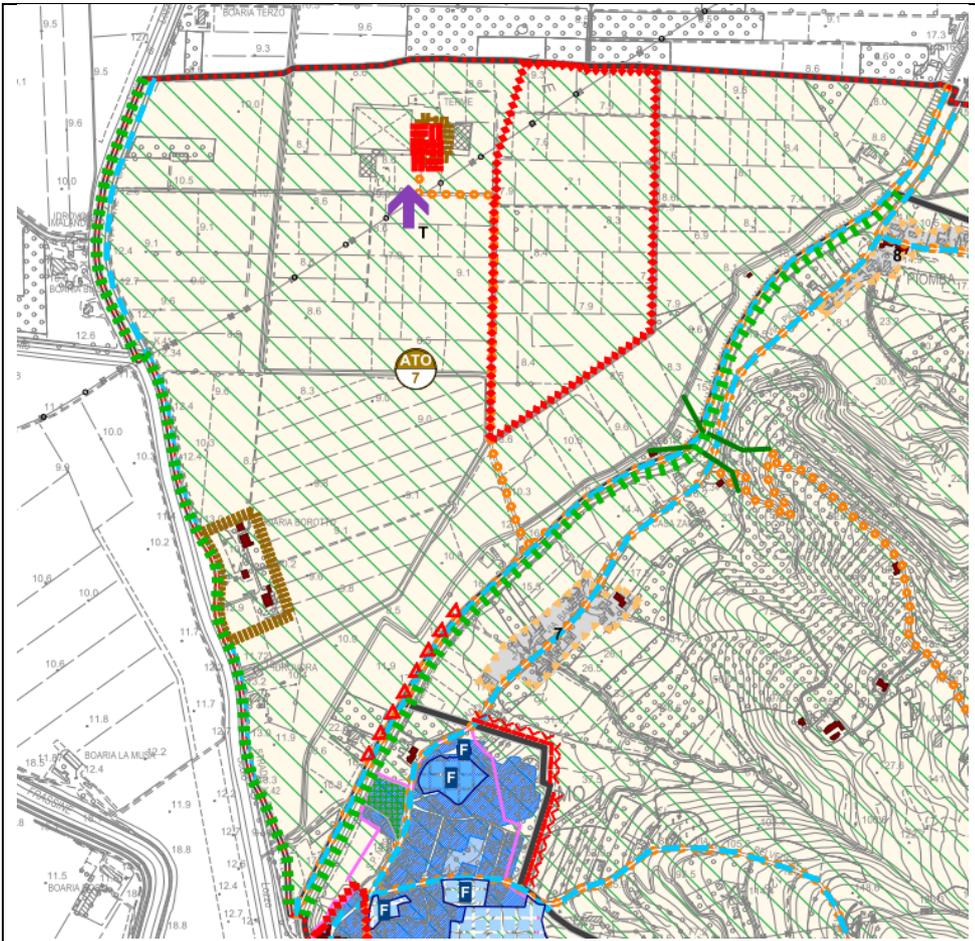
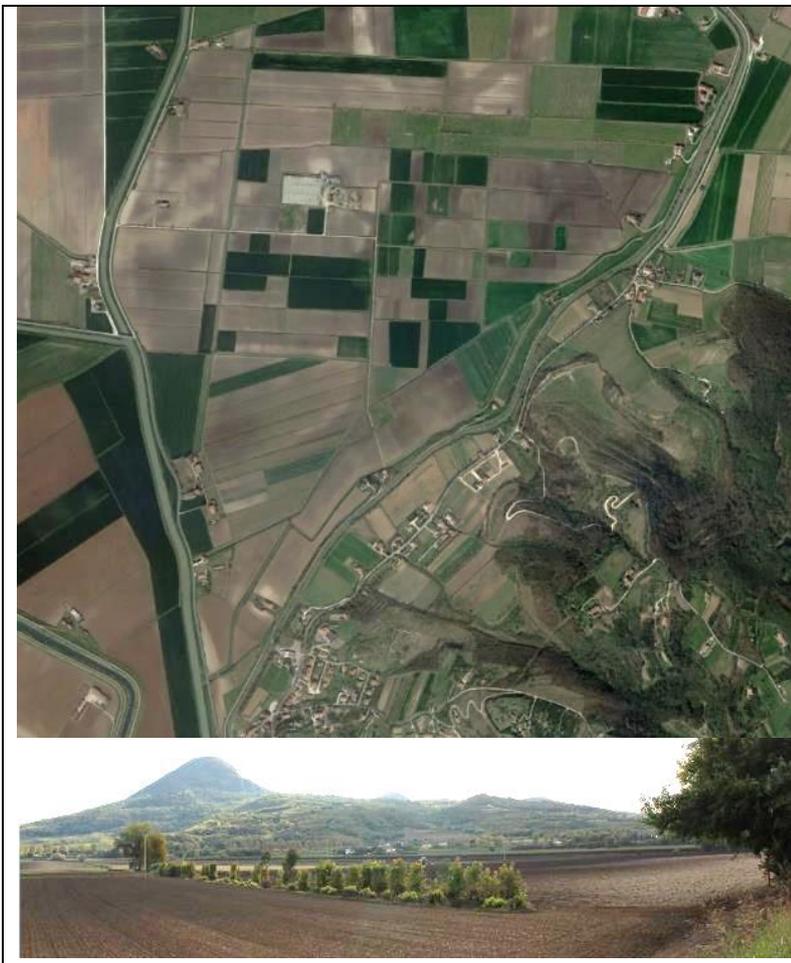
Mod. 3 individuazione di “ambiti di tutela del paesaggio di pianura”.

La conformazione territoriale del comune di Baone, oltre alla prevalente formazione collinare, si struttura anche con ampie zone pianeggianti che cingono il rilievo euganeo.

Queste aree presentano scarsa antropizzazione, prevalentemente connessa alla conduzione dei fondi, anche in ragione del fatto che trattasi in gran parte di terreni di bonifica.

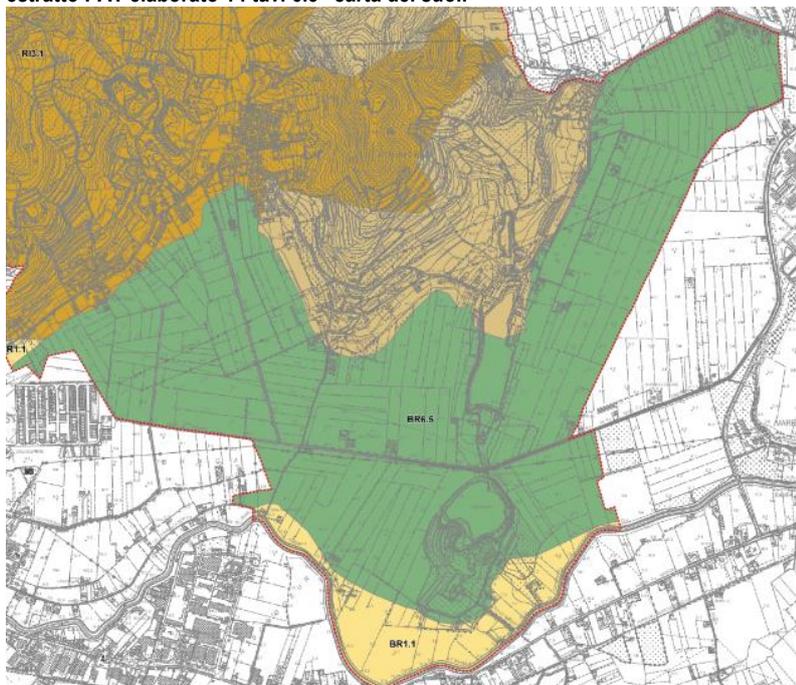
Nello specifico si rileva:





Estratto Tav. 4 del PAT
 la tavola della trasformabilità del PAT conferma l'attenzione posta per l'area di interesse archeologico, e indica per il complesso storico termale di Val Calaona una potenziale vocazione turistica a valorizzazione delle preesistenze, aspetti anche questi che confermano il particolare valore paesaggistico, anche nelle componenti storiche e culturali dell'ambito.

estratto PAT elaborato 14 tav. 6.3 "carta dei suoli"



Zona "pianura sud" area palustre bonificata, posta a sud del centro abitato del capoluogo, lungo il corso del canale Bisatto e verso Monselice fino alle valli di Arquà, delimitata a nord dalla S.P. 6 e i nuclei di Preare e Casette. Anche qui la trama del reticolo idrografico testimonia il percorso di affrancamento dalle acque, e si presenta ancora del tutto leggibile e funzionale.

estratto CTR con evidenziato ambito

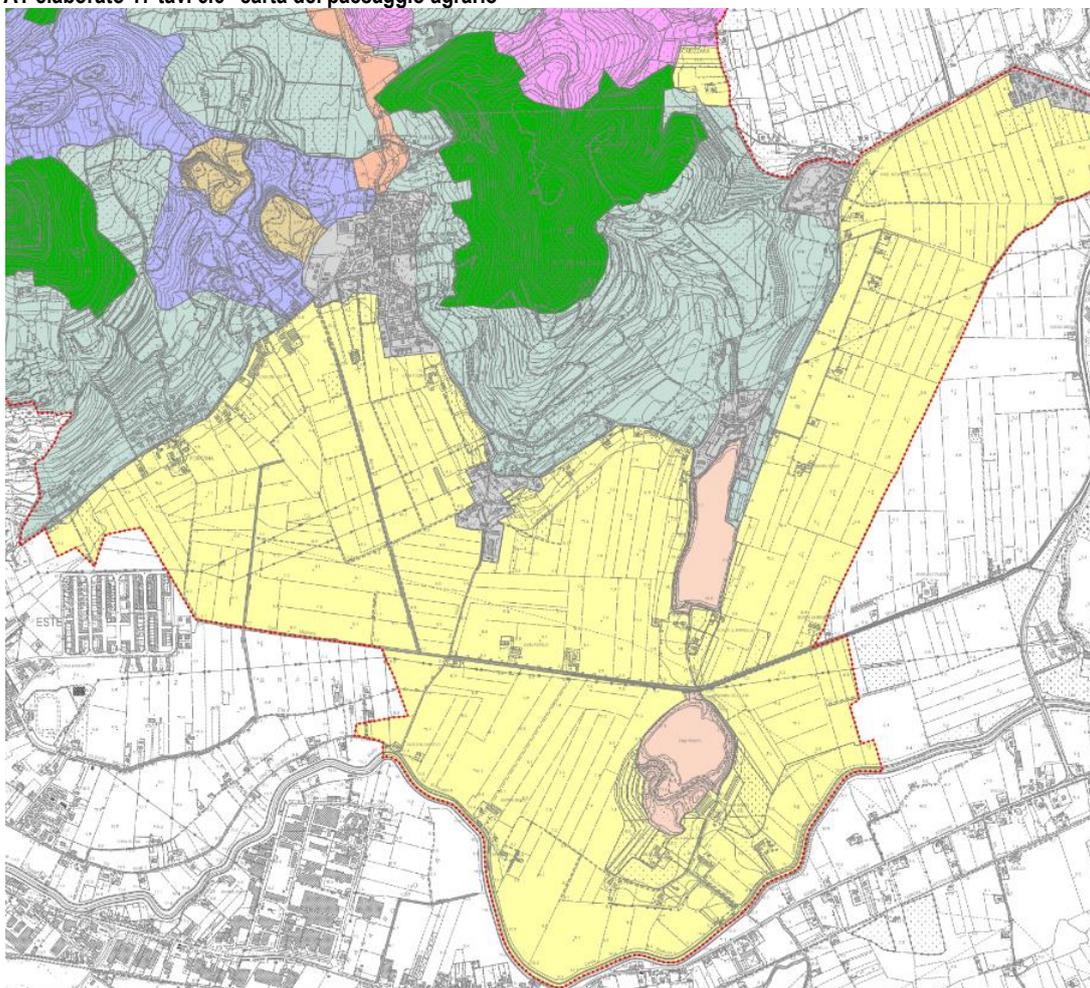


BR6.5: Aree palustri bonificate pedecollinari (Colli Euganei e Berici) ad accumulo di sostanza organica in superficie formati da argille e limi. Suoli moderatamente profondi, a contenuto di sostanza organica moderatamente alto in superficie, tessitura fine, molto calcarei in superficie, estremamente calcarei in profondità, drenaggio lento, con concrezioni di carbonato di calcio in profondità, discreta tendenza a fessurare nella stagione estiva. Falda profonda. Suoli che si possono trovare nelle aree occupate dagli abitati ad est di Baone, Casette Branchine, Preare e ad ovest da quello di Rivadolmo.

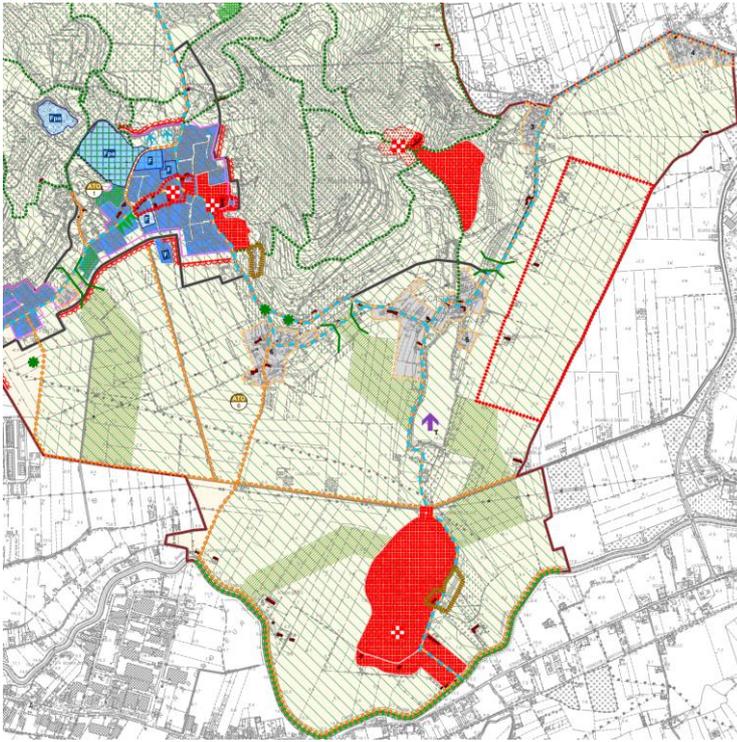


BR1.1: Sistemi di dossi fluviali, poco rilevati, del fiume Adige, formati prevalentemente da sabbie molto fini e limi, da molto a estremamente calcarei. Suoli molto profondi, drenaggio buono fortemente calcarei in profondità con accumulo di carbonati (Hypocalcic-Calcisols). Falda molto profonda. Stretta fascia di terreni che sviluppa nella parte più meridionale del territorio comunale.

estratto PAT elaborato 17 tav. 6.6 "carta del paesaggio agrario"



estratto Tav. 4 del PAT



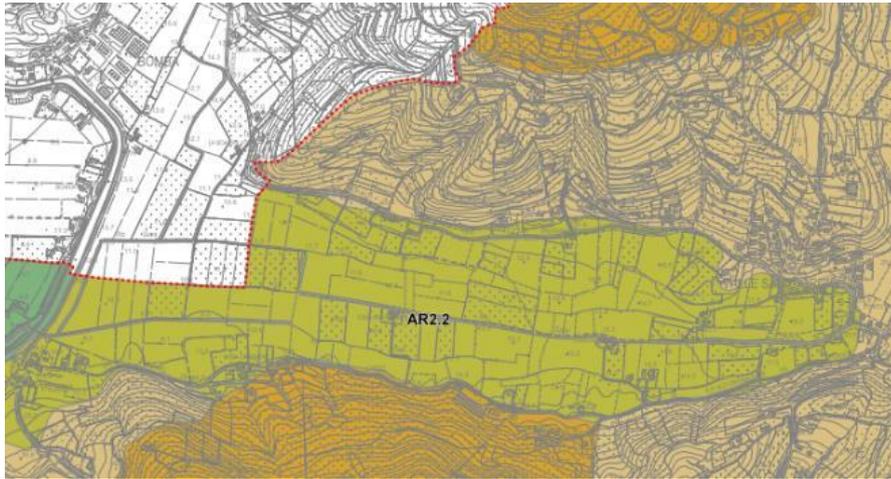
Anche per quest'ambito la tavola della trasformabilità del PAT riposta un' ampia zona di interesse archeologico, e la presenza di emergenze architettoniche di notevole immagine quale il complesso di Ca' Barbaro:



Altro aspetto significativo introdotto dal PAT riguarda l'indicazione di un articolato complesso di "corridoi ecologici" con corrispondenti "varchi" verso l'ara collinare, anche questi sono temi coerenti ad un approccio di complessiva tutela del sistema dei campi aperti oggetto del presente lavoro.



estratto PAT elaborato 14 tav. 6.3 "carta dei suoli"



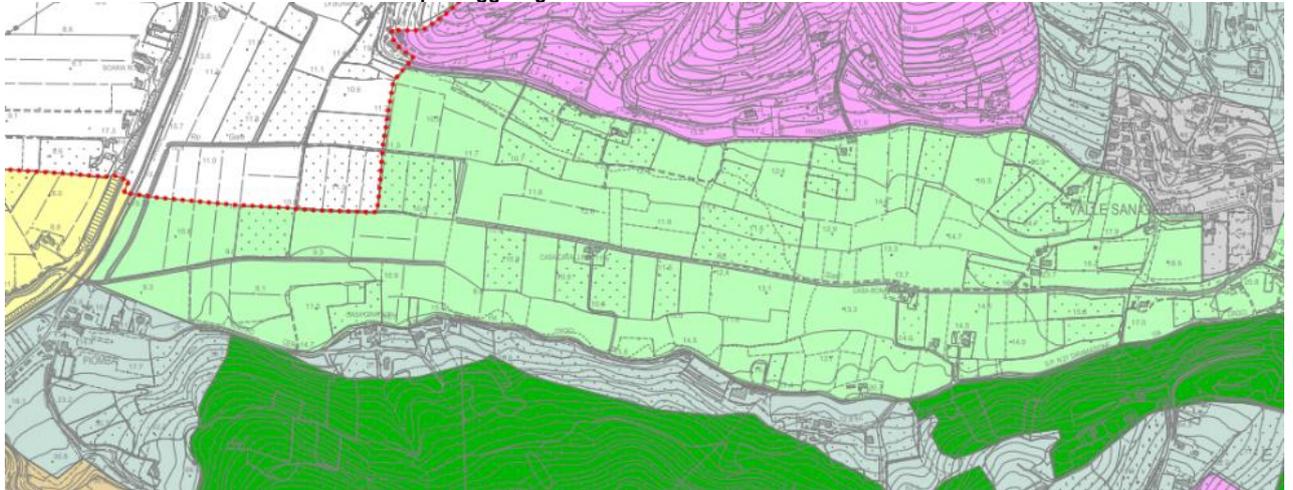
Zona "piana di Valle San Giorgio" ambito pianeggiante integro e sostanzialmente ineditato incuneato fra il versante nord del Monte Cero e il versante sud del complesso del Gemola, attraversato al centro dal Rio Giare che ne costituisce l'asse della trama fondiaria. Di particolare significato per l'apertura paesaggistica verso i Colli e Valle San Giorgio con viabilità di perimetro pedecollinare

AR2.2: Riempimenti vallivi e conoidi, con depositi fini derivanti da rocce di origine sedimentaria, estremamente calcarei, con tracce di canali intrecciati poco evidenti formati da argille e limi misti a ghiaie. Suoli da molto a moderatamente profondi, tessitura moderatamente fine, scheletro da comune a frequente, drenaggio buono (Calcarì-Fluvic Cambisols). Terreni che si estendono nei pressi del Rio Giare.

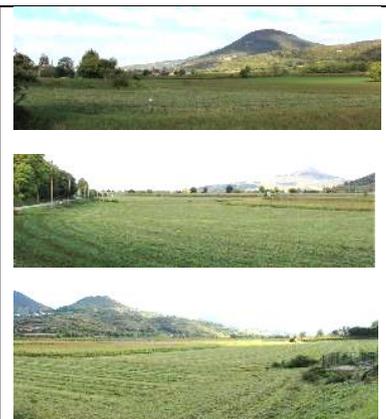
estratto CTR con evidenziato ambito



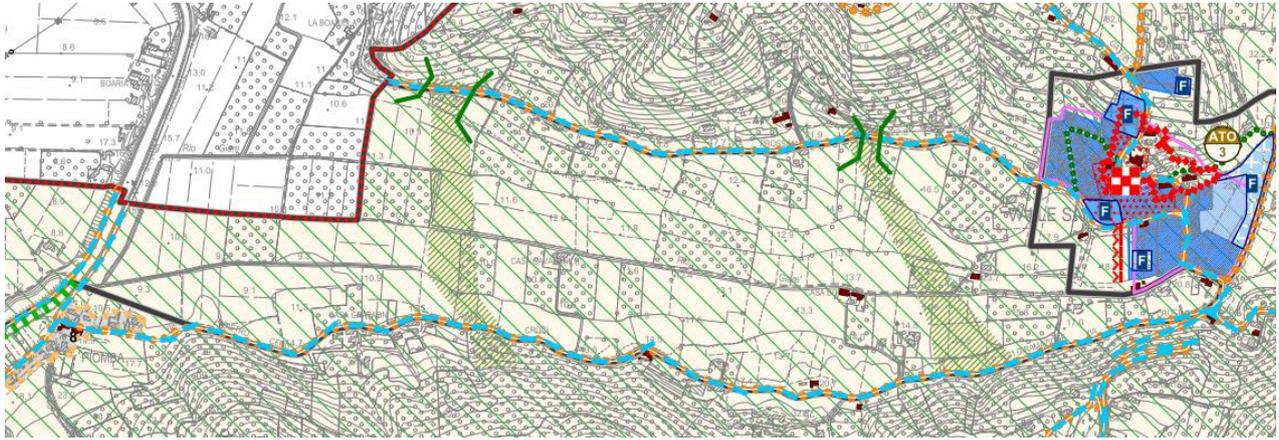
estratto PAT elaborato 17 tav. 6.6 "carta del paesaggio agrario"



Ambito del Paesaggio di fondovalle: Valle San Giorgio
L'unità di paesaggio definisce un ambito interno, di interesse paesistico per la giustapposizione esemplare tra il versante boscato, la valle integra ed il versante ben esposto coltivato ed insediato. La valle presenta una buona integrità con un mosaico delle colture variegato ma con scarse unità vegetazionali lineari. Ciò incide sulla connettività ambientale tra i versanti della valle. Tuttavia vi è una buona dotazione di scoli d'acqua minori che possono avere una discreta importanza qualora si voglia potenziare questo aspetto. Presenza di edifici rurali isolati sparsi.



estratto Tav. 4 del PAT



anche per questo ambito il PAT riporta l'indicazione del sistema "corridoi ecologici" con corrispondenti "varchi" verso l'ara collinare, coerenti ad un approccio di complessiva tutela del sistema dei campi aperti oggetto del presente lavoro.

Si tratta quindi di ambiti di particolare interesse per la conservazione del paesaggio e della formazione ambientale specifica associata, esito del fragile equilibrio del rapporto storico sedimentato fra natura e lavoro dell'uomo. Oltre ai valori storici, paesaggistici e ambientali va sottolineato anche il rapporto visivo funzionale rispetto allo stesso sistema collinare, quale anticipazione panoramica dagli ambiti limitrofi.

Per la tutela e conservazione dell'integrità di tale patrimonio culturale e ambientale, per le porzioni di territorio ancora inedificate, ai sensi degli articoli 17 co. 2 lett. j) e 43 co. 2 lett. b) della L.R. 11/2004¹ si propone l'individuazione degli "ambiti di tutela del paesaggio di pianura" all'interno delle diverse sottozone agricole inedificate di pianura del P.I. in ragione delle considerazioni assunte anche dagli studi del PAT vigente relative ai diversi ambiti, esposte in precedenza. con una specifica normativa agli articoli 31 e 32 delle NTO:

Ambiti di tutela del paesaggio di pianura. All'interno della sottozona E2/PA - zone di promozione agricola, e della sottozona E2/PA* - zona di specifico interesse paesaggistico, il P.I. indica gli ambiti di particolare tutela del paesaggio agrario di pianura. Tali ambiti si presentano allo stato attuale ineditati e integri nella conformazione della trama paesaggistica della bonifica, caratterizzati dalla prevalenza della struttura dei fondi a campi aperti e di notevole pregio per la produzione primaria. Rappresentano inoltre una anticipazione visiva del paesaggio collinare euganeo. Tali ambiti vanno conservati nella loro conformazione attuale, sono vietate le nuove edificazioni e le trasformazioni che ne compromettano l'integrità dell'assetto fondiario e paesaggistico, in particolare riguardo a scoli, fossati, opere della bonifica e percorsi poderali (caresoni) che andranno conservati, mantenuti e/o recuperati rispetto alle preesistenze. Sono ammessi lievi scostamenti sul perimetro per interventi sul patrimonio edilizio limitrofo esistente esclusivamente in ragione di necessità derivanti dal rispetto di vincoli paesaggistici, idraulici, stradali o simili. Le superfici aziendali concorreranno comunque a determinare i parametri edificatori delle aree agricole esterne agli ambiti di tutela del paesaggio di pianura appartenenti alle medesime ditte.

La norma richiama sostanzialmente quanto la L.R. 24/85 un tempo indicava per le sottozone agricole "E1" che già proponeva forme di tutela del territorio agricolo produttivo integro limitando l'edificabilità per tali ambiti ai soli interventi sull'esistente.

¹ Art. 17 – Contenuti del Piano degli interventi (PI).

j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;

Art. 43 – Tutela del territorio agricolo nel Piano Regolatore Comunale.

1. Il piano di assetto del territorio (PAT) individua:

c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;

2. Il piano degli interventi (PI) individua:

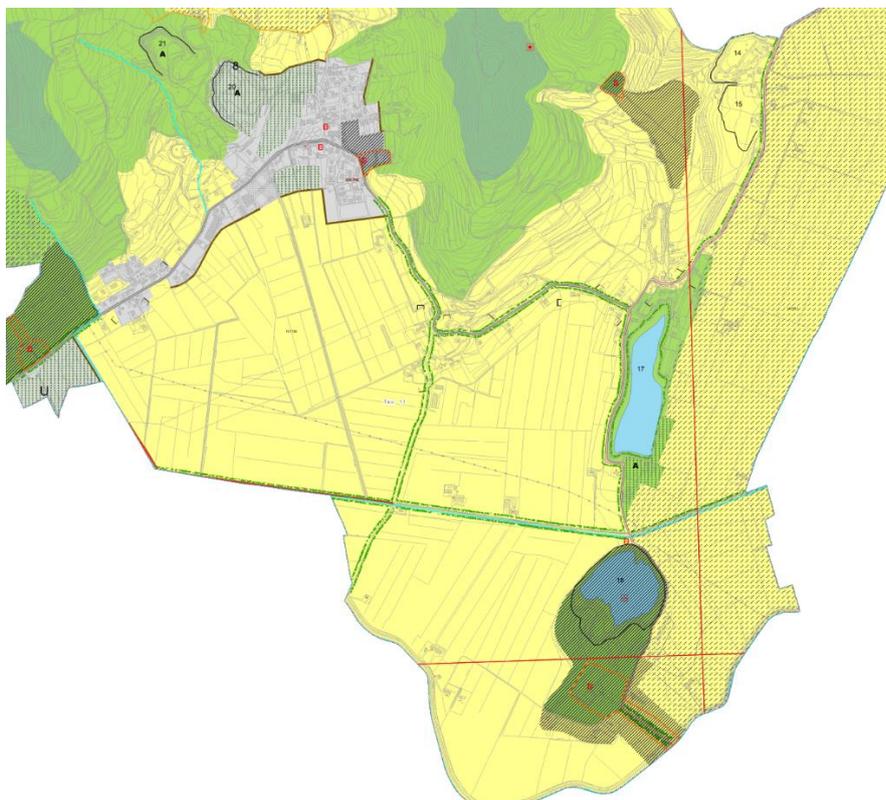
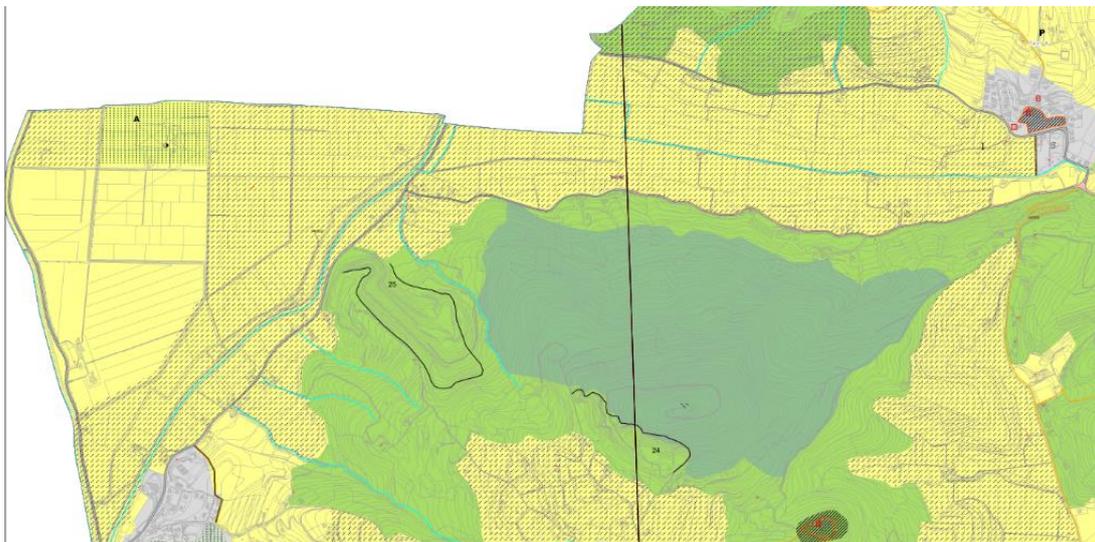
a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti;

b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui al comma 1, lettera c);

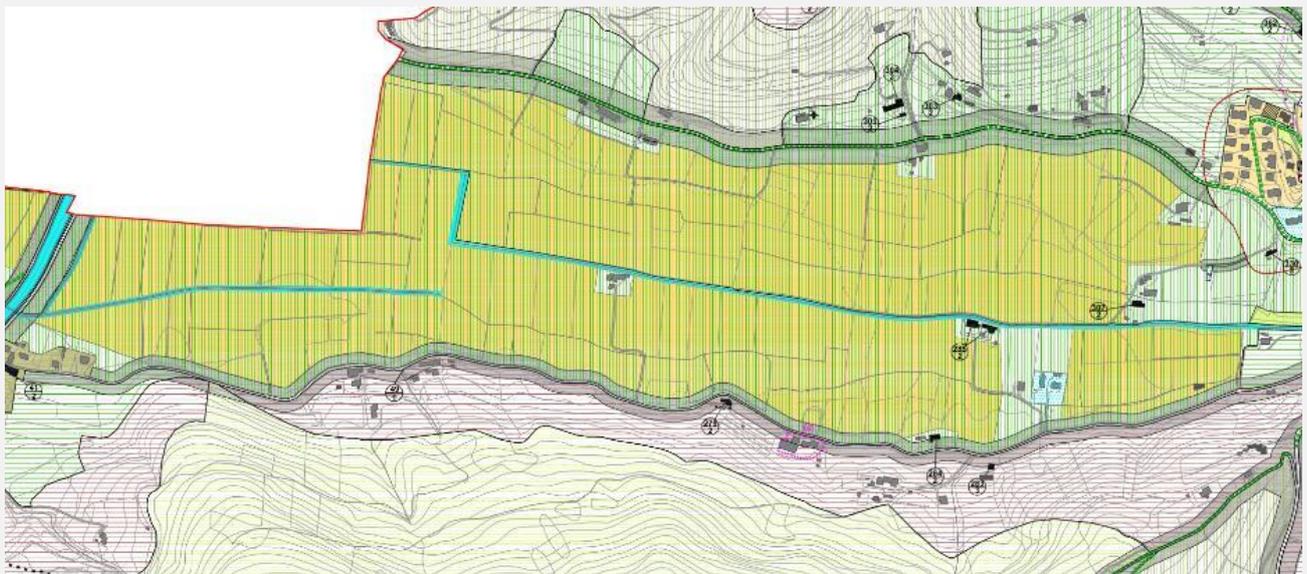
La modifica si concentra sulle aree di pianura in quanto la porzione collinare del territorio comunale appare già tutelata anche in ragione del Piano Ambientale Vigente, mentre per la porzione pianeggiante la presente proposta in qualche modo integra e specifica e l'approccio del P.A per gli ambiti di paesaggio agrario:

Estratto P.A.

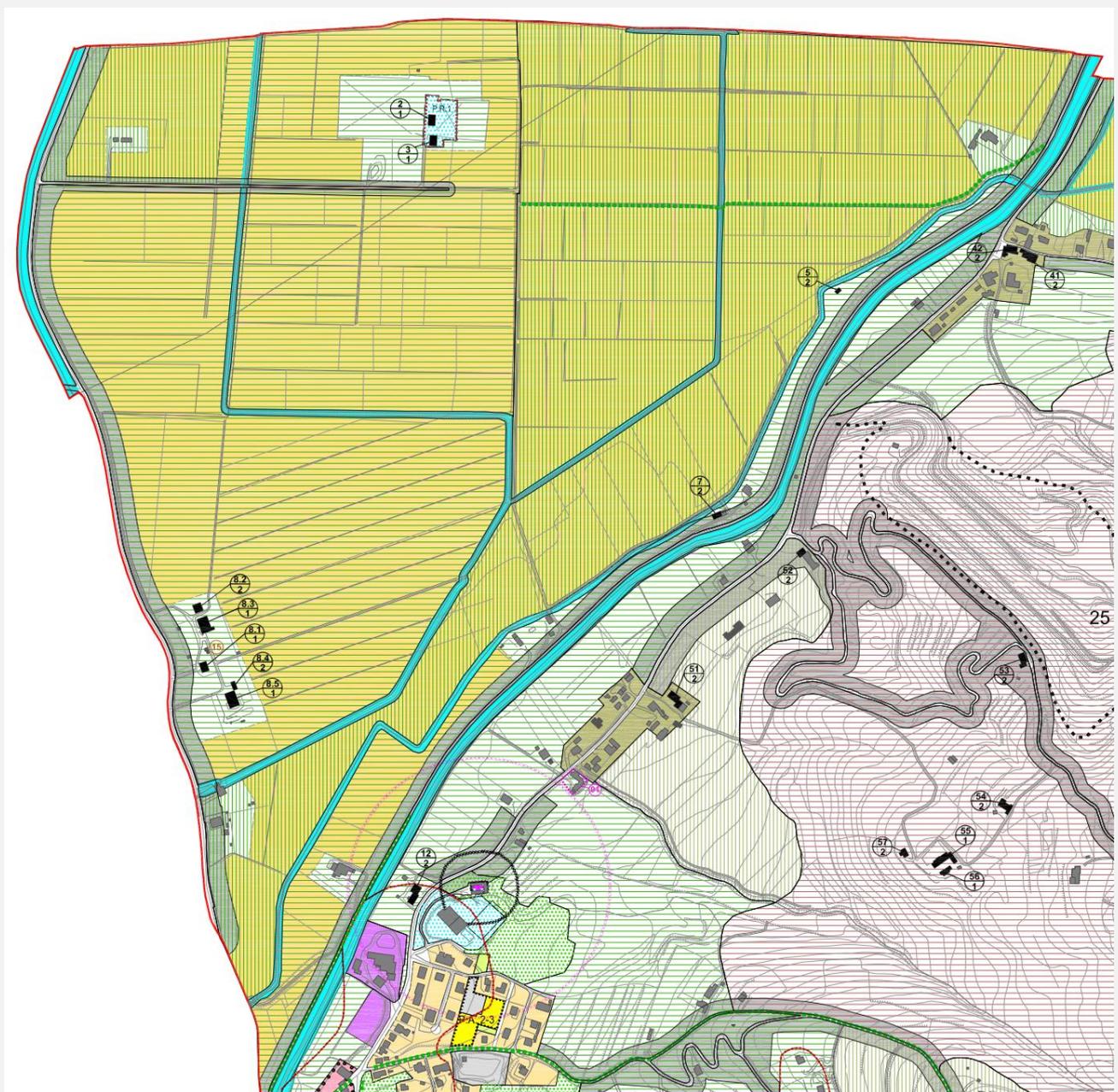
-  paesaggi agrari (Art. 33, c. 1-4)
-  PA, zone di promozione agricola (Art. 15)
 -  PR, zone di protezione agro-forestale (Art. 14)
 -  RNI, zone di riserva naturale integrata (Art. 12)
 -  RNO, zone di riserva naturale orientata (Art. 13)
 -  UC, zone di urbanizzazione controllata (Art. 16)



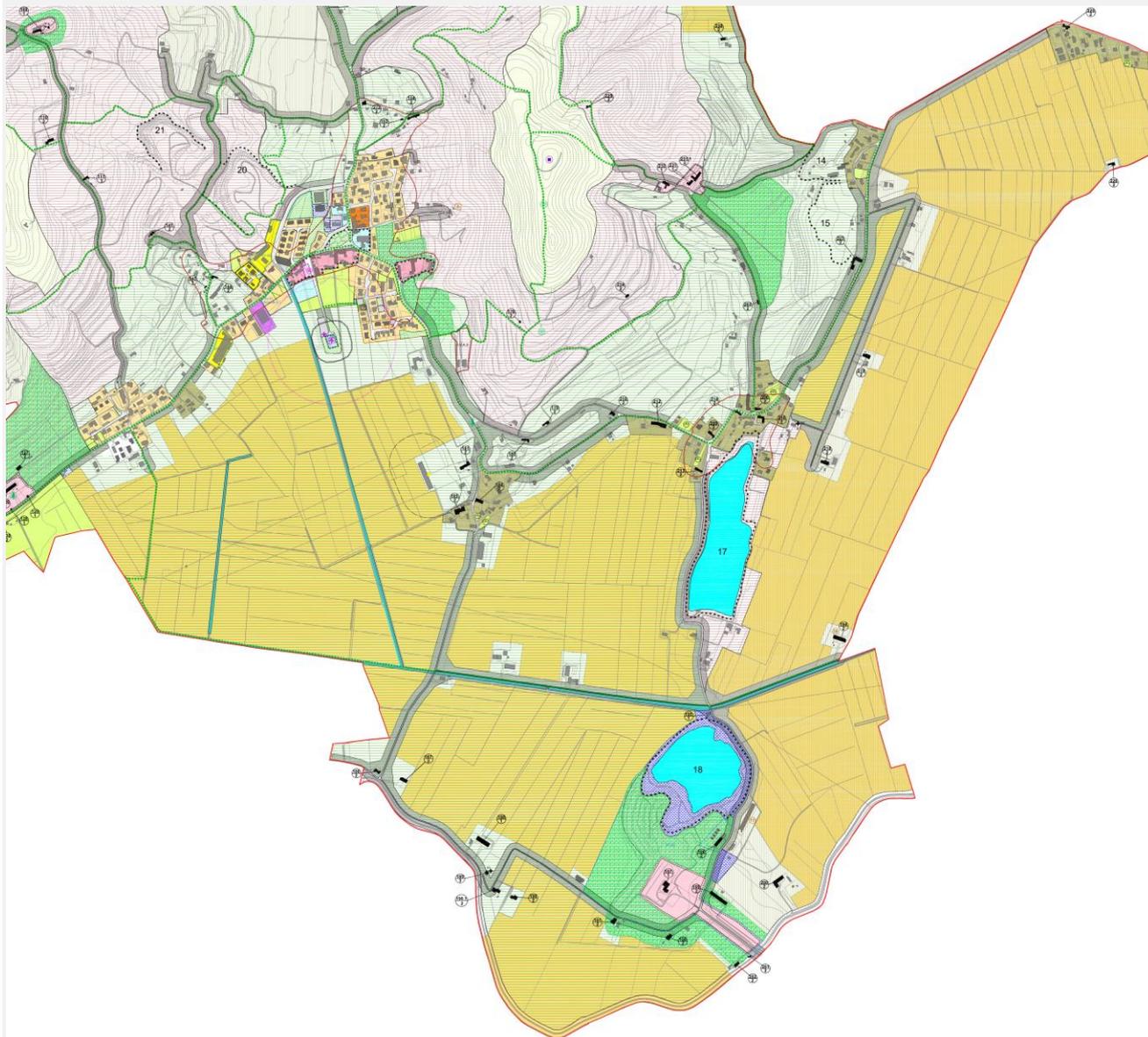
Estratto P.I. modificato tav. 1.1 – 5000 nord- ambito di Valle San Giorgio



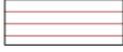
Estratto P.I. modificato tav. 1.1 – 5000 nord – ambito di Val Calaona



Estratto P.I. modificato tav. 1.2 – 5000 sud – ambito di “Pianura Sud”



SISTEMA AGRICOLO - AMBIENTALE

Art.28		ZTO E1/RNI - Zona di riserva naturale integrate
Art.29		ZTO E1/RNO - Zona di riserva naturale orientata
Art.30		ZTO E2/PR - Zona di protezione agro-forestale
Art.32		ZTO E2/PR* - Zona di protezione agro-forestale di specifico interesse paesaggistico
Art.31		ZTO E2/PA - Zona di promozione agricola
Art.32		ZTO E2/PA* - Zona di promozione agricola di specifico interesse paesaggistico
Art.33		ZTO E4 - Nuclei rurali
Art.34		Verde privato
Art.31-32		Ambiti di tutela del paesaggio di pianura

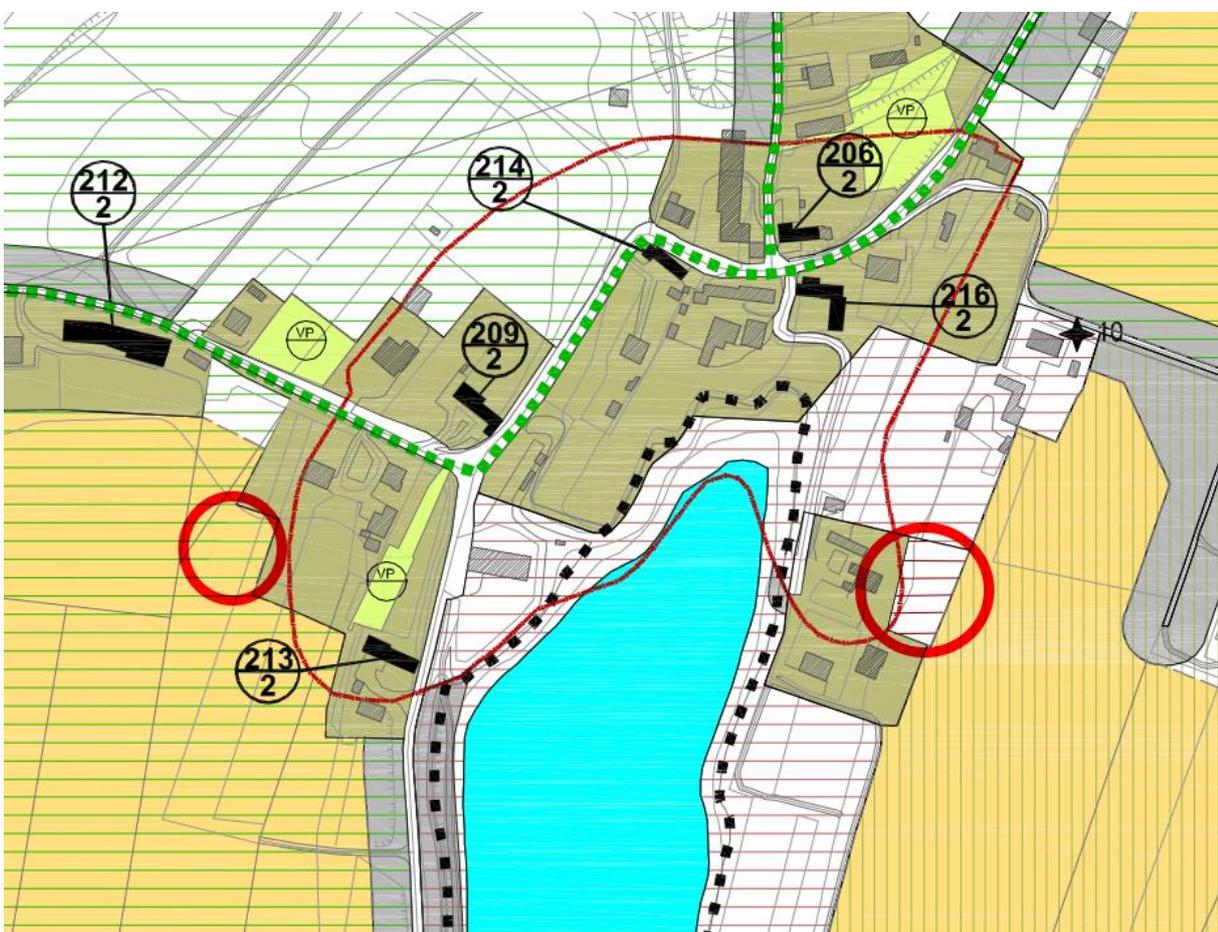
Mod. 4 Riclassificazione aree edificabili.

Su istanza dei proprietari viene stralciata porzione inedificata della ZTO E4 in località Casette con riclassificazione a zona agricola, per una superficie territoriale pari a mq $1.027 + 1.574 = \text{mq } 2.601$

Estratto P.I. vigente



Estratto P.I. modificato



ZTO E4/10 CASETTE**Repertorio vigente:**

Superficie intera di zona	Superficie coperta	Volume presente	Indice in atto (mq/mc)	Nuovo volume previsto	Indice di progetto (mq/mc)	Nuovi abitanti teorici insediabili
72.044	6.655	32.902,8	0,46	5600	0,53	37

Repertorio modificato:

Superficie intera di zona	Superficie coperta	Volume presente	Indice in atto (mq/mc)	Nuovo volume previsto	Indice di progetto (mq/mc)	Nuovi abitanti teorici insediabili
69.443	6.655	32.902,80	0,47	4000	0,53	27

DIMENSIONAMENTO DEL PAT - AGGIORNAMENTO

In termini di volume edificabile la presente variante comporta un incremento di volume pari a mc 800 per l'ATO 1 (Baone) mentre per l'ATO 6 si registra una diminuzione pari a 1.600 mc (che in ragione della particolare condizione connessa della struttura normativa specifica non viene qui contabilizzata)

L'art. 56 delle NT del PAT prevede per l'ATO 1 "Baone Capoluogo" il seguente dimensionamento del carico aggiuntivo ammesso e valutato dal PAT stesso:

aggiornato con le varianti pregresse:

A.T.O. 1. BAONE CAPOLUOGO			
DIMENSIONAMENTO GENERALE		VERIFICA STANDARD	
Superficie territoriale	82 ha	Abitanti esistenti	1.300
Abitanti esistenti	1.300	Nuovi abitanti teorici (150 mc/ab)	240
Nuovi abitanti teorici (PAT+PRG)	240	Abitanti totali (esistenti+teorici)	1.540
Volume per abitante teorico (min)	150 mc/ab	Domanda standard 18 mq/ab	27.720 mq
Volume aggiuntivo (PAT)	36.000 mc	Domanda standard 30 mq/ab	46.200 mq

Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici (mq)	
Residenziale agg. Var 4-2-10	mc	30.160	30 mq/ab	
Commerciale	mq	0	1 mq/ mq Slp	
Direzionale	mc	0	1 mq/ mq	
Produttivo	mq	0	10%	
Turistico	mc	0	15 mq/100 mc	
Abitanti teorici	num	202		
S.A.U. Trasformata	mq			
Aree di riqualificazione	mq			
Aree compromesse	mq			
Note				

In forza della presente variante si determina:

A.T.O. 1. BAONE CAPOLUOGO			
DIMENSIONAMENTO GENERALE		VERIFICA STANDARD	
Superficie territoriale	82 ha	Abitanti esistenti	1.300
Abitanti esistenti	1.300	Nuovi abitanti teorici (150 mc/ab)	240
Nuovi abitanti teorici (PAT+PRG)	240	Abitanti totali (esistenti+teorici)	1.540
Volume per abitante teorico (min)	150 mc/ab	Domanda standard 18 mq/ab	27.720 mq
Volume aggiuntivo (PAT)	36.000 mc	Domanda standard 30 mq/ab	46.200 mq

Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici (mq)	
Residenziale agg. Var 13	mc	29.360	30 mq/ab	
Commerciale	mq	0	1 mq/ mq Slp	
Direzionale	mc	0	1 mq/ mq	
Produttivo	mq	0	10%	
Turistico	mc	0	15 mq/100 mc	
Abitanti teorici	num	196		
S.A.U. Trasformata	mq			
Aree di riqualificazione	mq			
Aree compromesse	mq			
Note				

DIMENSIONAMENTO DEL P.I. - AGGIORNAMENTO
Estratto elab. 16 - dimensionamento zone C1 - E4 – aggiornamento:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C1								
ZTO PI	Num. ZTO	Sup fondiaria (mq)	Superficie coperta esistente mq	Volume esistente stimato (mc)	indice fondiario mc/mq	Volume massimo realizzabile (mc)	Volume residuo potenziale (mc)	Nuovi abitanti teorici (150 mq/ab)
C1	1	4.332	1.008	6.047	1.0	4.332	0	0
C1	2	2.807	257	1.543	1.0	2.807	1.264	8
C1	3	2.442	363	2.176	1.0	2.442	266	2
C1	4	2.083	508	2.507	1.0	2.083	0	0
C1	5	3.153	541	3.243	1.0	3.153	0	0
C1	5	15.155	3.037	14.701	1.0	15.155	453	3
C1	6	10.017	1.778	9.521	1.0	10.017	496	3
C1	7	5.971	1.074	4.860	1.0	5.971	1.111	7
C1	8	2.414	343	2.060	1.0	2.414	355	2
C1	9	3.500	751	4.507	1.0	3.500	0	0
C1	10	8.538	1.441	7.650	1.0	8.538	888	6
C1	11	5.353	1.408	7.520	1.0	5.353	0	0
C1	12	2.930	579	3.208	1.0	2.930	0	0
C1	13	1.871	339	1.018	1.0	1.871	853	6
C1	14	5.557	654	3.926	1.0	5.557	1.631	11
C1	15	5.086	1.236	7.418	1.0	5.086	0	0
C1	16	2.903	463	2.154	1.0	2.903	748	5
C1	17	3.786	578	3.218	1.0	3.786	569	4
C1	18	7.972	1.472	8.548	1.0	7.972	0	0
C1 - lotto	18	800	0	0	1	800	800	5
C1	19	14.147	2.579	11.773	1.0	14.147	2.374	16
C1	20	8.750	1.422	9.127	1.0	8.750	0	0
C1	21	6.103	1.034	3.103	1.0	6.103	3.000	20
C1	22	701	1.003	5.685	1.0	701	100	0
C1	23	828	134	806	1.0	828	22	0
C1	24	14.538	2.256	12.898	1.0	14.538	1.640	11
C1	25	1.889	1.261	6.863	1.0	1.889	0	0
C1	26	4.084	499	2.350	1.0	4.084	1.733	12
C1	27	4.347	827	4.964	1.0	4.347	0	0
C1	28	3.770	130	389	1.0	3.770	3.382	23
C1	29	5.458	495	2.489	1.0	5.458	2.969	20
C1	30	12.904	2.629	13.609	1.0	12.904	0	0
C1	31	20.767	3.933	20.307	1.0	20.767	460	3
C1	32	17.000	2.700	13.478	1.0	17.000	3.522	23
C1 - lotto	32	2.102	0	0	1.0	1.575	1.575	11
C1 - lotto	32	2.154	0	0	1.0	1.575	1.575	11
C1	33	9.932	1.319	7.117	1.0	9.932	2.815	19
C1	34	15.730	2.066	9.459	1.0	15.730	6.271	42
C1	35	10.931	2.123	9.843	1.0	10.931	1.088	7
C1	36	31.056	4.416	18.873	1.0	31.056	12.182	81
C1	37	18.238	3.492	16.892	1.0	18.238	1.346	9
C1	38	19.372	3.222	13.061	1.0	19.372	6.311	42

C1	39	21.111	2.567	11.233	1.0	21.111	9.878	66
C1	40	21.753	2.258	8.858	1.0	21.753	12.895	86
C1	41	4.686	1.191	6.438	1.0	4.686	0	0
C1	42	12.737	1.285	7.077	1.0	12.737	5.660	38
C1	43	12.601	911	5.309	1.0	10.856	5.547	37
C1	44	866	182	1.089	1.0	866	0	0
C1	45	850	133	800	1.0	850	50	0
C1	46	9.037	1.989	11.535	1.0	9.037	0	0
C1	47	10.457	1.585	8.979	1.0	10.457	1.478	10
C1	48	1.538	181	815	1.0	1.538	723	5
C1	49	3.015	713	2.944	1.0	3.015	71	0
C1	50	5.730	950	4.700	1.0	5.730	1.030	7
C1	51	3.078	319	1.913	1.0	3.078	1.164	8
C1	52	2.818	844	5.067	1.0	2.818	0	0
C1	53	6.546	2.099	12.592	1.0	6.546	0	0
C1	54	3.531	959	5.752	1.0	3.531	0	0
C1	55	1.449	321	1.928	1.0	1.449	0	0
C1 - lotto	55	624	0	0	1,0	624	624	4
C1	56	9.177	2.021	12.127	1.0	9.177	0	0
C1	57	2.135	504	3.023	1.0	2.135	0	0
C1	58	2.261	306	1.836	1.0	2.261	425	3
C1	59	2.669	367	1.651	1.0	2.669	1.018	7
C1	60	3.820	705	4.231	1.0	3.820	0	0
C1	61	3.717	1.078	6.471	1.0	3.717	0	0
C1	62	2.136	319	1.916	1.0	2.136	220	1
C1 - lotto	62	751	0	0	1.0	vedi PUA		
C1	63	1.843	608	3.646	1.0	1.843	0	0
C1 - lotto	64	695	0	0	1.0	vedi PUA		
C1	65	18.966	2.991	16.359	1.0	14.556	1.803	12
C1	66	7.698	961	5.569	1.0	6.836	1.267	8
C1	67	7.145	0	0	0,7	5.100	5.100	34
C1	44 B	600	0	0	1,0	600	600	4
Totale		507.511	83.717	432.769		496.617	111.352	742

E4 - EDIFICAZIONE DIFFUSA

ZTO PI	Num. ZTO	Nome Z.T.O.	Superficie intera di zona (mq)	Superficie coperta (mq)	Volume esistente (mc)	Indice in atto	Nuovo volume previsto	Indice di progetto	Nuovi abitanti teorici insediabili
E4	1	SAN BIAGIO NORD	8.025	1588	8696	1,08	0	1,08	0
E4	2	SAN BIAGIO	8.509	819	4914	0,58	1600	0,77	11
E4	3	SAN BIAGIO SUD	12.045	2272	12576	1,04	0	1,04	0
E4	4	PIOMBA'	18.154	3143	17400	0,96	800	1,00	5
E4	5	RIVADOLMO	17.684	2760	14131	0,80	2400	0,93	16
E4	6	GOMEZZARA	2.577	405	1905	0,74	0	0,74	0
E4	7	CALAONE	12.250	1950	10648	0,87	2400	1,07	16
E4	8	BRANCHINE	16.557	2782	15698	0,95	800	1,00	5
E4	9	ARZER DEL VESCOVO	31.139	4139	24199	0,78	3200	0,88	21
E4	10	CASSETTE	69.443	6.655	32.902,80	0,47	4000	0,53	27
E4	11	PREARE	29.078	2998	17028	0,59	5600	0,78	37
E4	12	FONTANA	8.354	868	4254	0,51	2400	0,80	16
Totale			233.815	30.379	164.352		23.200		155

Riguardo al dimensionamento delle aree a servizi si configura la seguente situazione:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F1 (ISTRUZIONE)					
Zona	Num. ZTO	Sup. Totale	destinazione standard	Sup. attuata	Sup. non attuata
F1	1	2343	1, 2	2343	
F1	2	1111	3	1111	
F1	3	1032	4	1032	
F1	4	3977	nc		3977
F1	4	2509	nc	2509	
Totale F1		10971		6995	3977

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F2 (ATTREZZ. DI INTERESSE COMUNE)					
---	--	--	--	--	--

Civili					
Zona	Num. ZTO	Sup. Totale	destinazione standard	Sup. attuata	Sup. non attuata
F2	2	799	37	799	
F2	3	5226	nc		5226
F2	7	1683	17, 18	1683	
F2	10	3172	nc	3172	
F2	11	4129	nc	4129	
F2	13	1309	41	1309	
F2	14	4001	28	4001	
F2	15				
Totale F2c		20319		15093	5226

Religiose					
Zona	Num. ZTO	Sup. Totale	destinazione standard	Sup. attuata	Sup. non attuata
F2r	1	4354	10, 18, 9, 13	4354	
F2r	2	1691	10	1691	
F2r	3	1282	9, 10, 13	1282	
F2r	3	8810	9, 10, 13	8810	
F2r	4	1862	9, 10	1862	
F2r	5	3560	9, 10	3560	
Totale F2r		21559		21559	0

AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E CIMITERI					
--	--	--	--	--	--

Zona	Num. ZTO	Sup. Totale	destinazione standard	Sup. attuata	Sup. non attuata
AC	1	1583	99	1583	
AC	2	766	72	766	
AC	3	511	99	511	
AC	4	1083	99	1083	
AC	5	1305	99	1305	
AC	6	279	67	279	
AC	7	318	55	318	
Totale AC		5845		5845	
Totale F2		53703		48477	5226

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F3 (AREE ATTR. A PARCO GIOCO SPORT)

Zona	Num. ZTO	Sup. Totale	destinazione standard	Sup. attuata	Sup. non attuata
F3	1	581	83	581	
F3	2	136	83	136	
F3	3	2944	83	2944	
F3	4	5196	83	5196	
F3	6	319	83	319	
F3	7	19196	83	19196	
F3	8	3036	83		3036
F3	9	44748	84		44748
F3	10	1671	83	1671	
F3	11	21151	83		21151
F3	12	17744	86		17744
F3	13	7743	86, 13	7743	
F3	15	4194	83		4194
F3	17	9854	83		9854
F3	18	11856	84	11856	
F3	23	6363	84		6363
F3	24	2533	84	2533	
F3	25	272	83		371
F3	26	3573	83		3573
F3	27	2050	83		2050
F3	28	683	83	683	
F3	29	371	83	371	
Totale Fc		166214		53229	113084

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F4 (PARCHEGGIO)

Zona	Num. ZTO	Sup. Totale	destinazione standard	Sup. attuata	Sup. non attuata
F4	1	3218	95	3218	
F4	2	256	95	256	
F4	3	623	95	623	
F4	4	648	95		648
F4	5	1676	95	1676	
F4	6	541	95	541	
F4	7	462	95	462	
F4	8	987	95		987
F4	10	1674	95		1674
F4	11	4979	95		4979
F4	12	3749	95		3749
F4	13	666	95	666	
F4	14	792	95	792	
F4	15	1459	95		1459
F4	16	2109	95		2109
F4	17	1208	95		1208
F4	18	57	95		57
F4	19	262	95		262
F4	20	294	95	294	

F4	21	96	95	96	
F4	22	95	95	95	
F4	23	109	95	109	
F4	24	156	95	156	
F4	25	493	95	493	
F4	26	146	95	146	
F4	27	63	95	63	
Totale Fb		26818		9686	17132
ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE ALL'APERTO					
Zona	Num. ZTO	Sup. Totale			
ZAR	1	5295			
ZAR	2	50907			
Totale		56202			

ABITANTI INSEDIATI E ABITANTI TEORICI	
Abitanti residenti 01.01.2021	3.103
Abitanti teorici da P.I.	
Z.T.O. A - B - C1	742
Z.T.O. C2	157
Z.T.O. E	155
SOMMA CARICO AGGIUNTIVO P.I.	1.054
TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI DEL P.I.	4.157

Standard	Realizzati	Non Realizzati	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti	Fabb Abitanti + abitanti teorici	Differenza tra realizzati e fabbisogno residenti	Differenza tra dotazione Fabb Abitanti + abitanti teorici
Fa (4.5 mq/abitante)	6995	3.977	10972	13.964	18.707	-6.969	-7.735
Fb (4.5 mq/abitante)	42497	5.226	47723	13.964	18.707	28.534	29.017
Fc (16.5 mq/abitante)	53229	113.084	166313	51.200	68.591	2.030	97.723
Fd (4.5 mq/abitante)	9686	17.132	26818	13.964	18.707	-4.278	8.112
Totale (30 mq/abitante)	112.407	139.419	251826	93.090	124.710	19.317	127.116

	realizzati/ab residenti	dotazione/abitanti teorici PI
VERIFICA OFFERTA STANDARD	36	60,6

CONSUMO DEL SUOLO - AGGIORNAMENTO

Il primo dato su cui misurare il “dimensionamento” del P.I. riguarda il consumo del suolo come definito dalla L.R. 14/2017 e DGRV 668/2018 recepito nel PAT con la variante tecnica D.C.C. n. 49 del 24.10.2019

Per il comune di Baone la DGRV 668/18 (allegato C) definisce:

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=+1,4=-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	

Il contingente è quindi 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.

La presente variante, con la modifica di cui al punto 1) precedente, comporta consumo del suolo per mq 800 (pari a ha 0,08)

Con la modifica n. 4 sono state introdotte riclassificazioni che hanno determinato la “restituzione” a zona agricola, e quindi private di edificabilità e restituite alla naturalità, aree precedentemente edificabili del “consolidato” per mq 2.601 (ha 0,260). Pertanto il “registro del consumo del suolo” previsto con la L.R. 14/2017 e con la variante tecnica al PAT di recepimento del comune di Baone viene aggiornato con i dati cui alla presente variante 13/2021.

REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO - COMUNE DI BAONE

Dati conoscitivi di origine

A	B	C	D	E
DCC Approvazione Variante di Adeguamento	Quantità assegnata/recepita (mc) DGR n.30/10.01.2018	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC (C-D)
data	ha	ha	ha	ha
D.C.C. n. 49 del 24.10.2019	4,64	2429,5156	138,3416	2291,174

Piano degli Interventi / Variante al P.I.

F	G	H
Numero identificativo	Destinazione	Quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC
n	ZTO	ha
var 2 bis punto 2	C1	0,06
Var 13/2021	C1	0,08
	Totale (tot)	0,14

Superfici rinaturalizzate – varianti verdi

I	L
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata
identificativo	ha
var verde 2020	1,174
var 13/2021	0,260
Totale(tot)	1,434

Consumo di suolo

M	N	O
Residuo Suolo Consumabile (B - tot H + tot L)	Nuova superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) (D + tot H -tot L)	Superficie esterna agli AUC (C - N)
ha	ha	ha
5,934	2292,468	137,0476

ELABORATI DELLA VARIANTE:

1. - Relazione Tecnica
2. - Elab. 01 Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord scala 1:5.000
3. - Elab. 02 Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud scala 1:5.000
4. - Elab. 03 Tav. 2.1 Zone significative – Baone scala 1:2.000
5. - Elab. 10 Percorsi - Nord scala 1:5.000
6. - Elab. 11 Percorsi - Sud scala 1:5.000
7. - Elab. 15 NTO – MODIFICATO - testo aggiornato
8. – Elab. 16 Dimensionamento

Allegati:

9. Tavola ambiti di tutela del paesaggio di pianura scala 1:10.000
10. VAS Verifica assoggettabilità
11. VINCA – Dichiarazione non necessità – Relazione
12. VINCA – All. G
13. VCI – asseverazione compatibilità idraulica