

# COMUNE DI CINTO EUGANEO

Provincia di Padova



## PIANO DEGLI INTERVENTI

variante  
3  
2018

### RELAZIONE TECNICA ESTRATTO DELLE MODIFICHE VERIFICA DIMENSIONAMENTO



ADOTTATO:

APPROVATO:

IL SINDACO:  
Lucio Trevisan

IL RESPONSABILE UTC  
geom. Federico Destro

Urbanista  
Dott. Mauro Costantini

DATA:

marzo 2018

# RELAZIONE

## Premessa

Con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n 161. del 15.10.2013 è stato definitivamente ratificato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Cinto Euganeo, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 in data 12.10.2011 e approvato in sede di Commissione Tecnica Provinciale n. 30 del 29 settembre 2013.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 07 maggio 2014 è stato approvato il primo Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Cinto Euganeo con cui si è proceduto all'allineamento della normativa di Piano agli indirizzi del PAT, all'aggiornamento e la modifica della Zonizzazione del vecchio PRG, in particolare per quanto riguarda il tessuto urbano consolidato ed i centri storici, i nuclei esterni e le previsioni puntuali di Piano.

Successivamente è stata approvata una Variante al Piano per la sistemazione e messa in sicurezza dell'incrocio in prossimità di cava Bomba fra la strada provinciale n. 89 e la strada provinciale n. 21

In questo contesto, e con l'obiettivo di dare continuità e concretezza al rapporto processuale fra pianificazione e dinamiche reali, viene proposto un nuovo, ulteriore adeguamento del Piano vigente.

Con delibera n. 16 del 27.09.2017 è stato illustrato al Consiglio Comunale il **Documento del Sindaco** per la Variante n. 3 al Piano degli Interventi. Con l'illustrazione del Documento del Sindaco è stata anche data pubblicità alla fase concertativa con la pubblicazione su sito web del Comune sia del documento stesso che del seguente avviso:

Cinto Euganeo, 27/10/2017

Prot. n. 1.212/CINTO

## VARIANTE N. 3 AL P.I. DEL COMUNE DI CINTO EUGANEO

### DOCUMENTO DEL SINDACO

## AVVISO

Con delibera n. 16 del 27/09/2017 è stato illustrato al Consiglio Comunale il Documento del Sindaco per la variante n. 3 al Piano degli Interventi, con cui sono espressi gli obiettivi, indirizzi e criteri che si intendono perseguire con la Variante al Piano.

Il documento è pubblicato, consultabile e scaricabile sul sito web del Comune.

Le manifestazioni di interesse, segnalazioni o richieste (in carta semplice) dovranno pervenire al Comune entro la data del 10.11.2017.

Cinto Euganeo li 27/10/2017

Il Resp. del Servizio  
geom. Federico Destro



La Variante al Piano degli Interventi in attuazione del PAT del Comune Cinto Euganeo viene proposta per garantire una risposta a nuove segnalazioni e bisogni espressi dalla popolazione e per rendere conto di eventuali necessità emergenti in fase di applicazione del nuovo Piano.

Si tratta quindi di affrontare i temi, compatibili con il PAT, riguardo alle indicazioni puntuali del P.I. quali i lotti liberi nel “consolidato”, le schedature puntuali per il recupero di annessi rustici, ecc., e l’affinamento della normativa vigente alla luce dell’esperienza amministrativa recente.

In questo contesto le segnalazioni pervenute, e le proposte di modifica riguardano:

- Schedatura di due interventi puntuali in zona agricola, per codificare e normare le modalità di attuazione diretta secondo le destinazioni e quantità comunque ammesse dalla normativa vigente e in conformità al PAT, con conseguente integrazione delle NTO vigenti.
- Stralcio parziale di una previsione di standard pubblico, su area privata, in zona Valnogaredo.
- Adeguamento delle NTO vigenti agli indirizzi del Parco Regionale di Colli Euganei riguardo le recinzioni di fondi agricoli in relazione alla presenza accertata di cinghiali.<sup>1</sup>

Evidentemente si tratta di modifiche estremamente contenute e limitate sia numericamente che quantitativamente, ma testimoniano della elasticità e della dimensione di efficacia anche amministrativa del Piano degli Interventi in conseguenza della avvenuta approvazione del PAT.

In questa sede si è optato per non affrontare il tema delle così dette “varianti verdi” sia per il fatto che l’aspetto non è fra quelli inclusi nel Documento del Sindaco che ha dato avvio al presente percorso, sia perché, in termini più sostanziali, sull’aspetto interviene in termini significativi la questione posta con l’approvazione della Legge Regionale n. 14 del 6 giugno 2017 sul “consumo del suolo”. In merito va segnalato che il 19 dicembre 2017 la Giunta Regionale ha approvato la proposta di provvedimento, ai sensi dell’articolo 4, commi 2 e 3, con la quale chiede un parere alla competente Commissione Consiliare e al Consiglio delle Autonomie locali (CAL). Con tale proposta di provvedimento, è stato prodotto l’Allegato C “Ripartizione quantità massima di consumo di suolo” e viene a decadere il regime “transitorio posto” dall’art. 13 della L.R.14/2017. Tal provvedimento rimane sospeso per l’acquisizione dei citati pareri, entrambi da rendersi entro sessanta giorni dal ricevimento della proposta di provvedimento della Giunta regionale. Decorso tale termine si prescinde dai sopra citati pareri e la Giunta regionale può approvare il provvedimento definitivo. Decorso tale termine la percentuale di “consumo del suolo” passa dal 30% al 50% del dimensionamento dello strumento urbanistico vigente. La stessa proposta di provvedimento regionale prevede che i Comuni, dopo l’entrata in vigore della determinazione della “Ripartizione quantità massima di consumo di suolo”, entro 18 mesi debbano adeguare i propri strumenti urbanistici al dimensionamento di legge e quindi procedendo alla eventuale riclassificazione delle aree “eccedenti” mediante una Variante secondo le procedure pubbliche ordinarie; in tale occasione la

---

<sup>1</sup> Decreto n. 53 del 25.05.2017 – atto di indirizzo della commissione Tecnica inerente l’autorizzazione di recinzioni protettiva per danni da fauna selvatica sul territorio del Parco dei Colli Euganei

valutazione in merito alle aree da privare della edificabilità precedentemente assegnata potrà essere quindi più coerente.

Allo stato attuale si delineano i seguenti scenari di dimensionamento del P.I.

dimensionamento art LR 14/2017				previsione consumo di suolo del PI vigente		
scheda LR14		30%	50%	<b>DGRV</b>	C2.4	12.053
residenza	121.840	36.552	60.920		C2.7	11.737
					C2.10	23.500
produttivo	22.887	6.866	11.444		D1b.1	19.926
<b>tot</b>	<b>144.727</b>	<b>43.418</b>	<b>72.364</b>	<b>77.800</b>	<b>somma</b>	<b>67.216</b>

Come di seguito meglio specificato la presente variante non comporta nuovo consumo del suolo, ed in questa sede possono essere confermate le previsioni del P.I. vigente in regime transitorio in attesa del provvedimento definitivo della Giunta Regionale.

Va infine richiamato che il tema della “perequazione” come già introdotta con il PAT e successivamente con il primo P.I. va oggi aggiornato e in forza delle più recenti modifiche al DPR 380/2001 in particolare per quanto riguarda il comma 4-ter dell’art. 16 (come modificato dall’art. 17 del D.L. 133/2014, convertito dalla L. 164/2014) che recita:

*d-ter) ... 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.*

*4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali. 5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.*

In particolare il punto 5 introduce ancora un elemento “transitorio” per cui, in assenza del provvedimento regionale spetta al Comune stabilire criteri per applicazione della norma. Conseguentemente l’Amministrazione Comunale di Cinto Euganeo ha provveduto a definire i termini per il calcolo del plus-valore in caso di interventi “puntuali” (lotto libero, recupero, semplice ampliamento) riferendo i valori ai valori IMU – ICI in atto, questo per l’evidente semplicità e riconoscibilità del modello di calcolo, ma anche per coerenza rispetto alla più complessiva ed articolata questione dei tributi e tassazioni sua aree e fabbricati.

e l’art. 31 delle NTO del PI

## RACCOLTA DELLE MODIFICHE

**modifica n. 1** individuazione scheda intervento n. 1 in località Faedo, per codificare gli interventi di completamento secondo normativa vigente per la zona agricola in rapporto alla fascia di rispetto della viabilità

<p>estratto PAT</p> 	<p>Estratto PI vigente</p> 	<p>estratto proposta del PI</p> 									
<p>estratto Tavola L.R 14/2017</p> 	<p>foto aerea</p> 	<p>parametri stereometrici:</p> <table border="1"> <tr> <td>variazione superficie zonizzata</td> <td>mq</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>variazione volume previsto</td> <td>mc</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>variazione superficie impermeabilizzata di previsione oltre consolidato</td> <td>mq</td> <td>0</td> </tr> </table>	variazione superficie zonizzata	mq	0	variazione volume previsto	mc	0	variazione superficie impermeabilizzata di previsione oltre consolidato	mq	0
variazione superficie zonizzata	mq	0									
variazione volume previsto	mc	0									
variazione superficie impermeabilizzata di previsione oltre consolidato	mq	0									
<p>estratto Legenda Tavole P.I.</p> <p>LEGENDA</p> <p> CONFINE COMUNALE</p> <p><u>GENERALITA' DEGLI INTERVENTI</u></p> <p>Art.30  Aree a Verde Privato</p> <p>Art.24  Zona agricola</p> <p>Art.25  Nuclei rurali</p> <p>Art.21  Scheda intervento zona agricola</p>	<p>Per precisare il contenuto normativo della previsione del P.I viene integrato l'art. 21 delle NTO vigenti relativamente alle modalità e i caratteri di intervento in zona agricola come segue:</p> <p><b>Estratto NTO (in rosso la parte aggiunta)</b>  <b>Articolo 21 - CARATTERI DEGLI INTERVENTI</b></p> <p>Nell'ambito della zona agricola, i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale, sulla scorta dei seguenti indirizzi:</p> <p style="text-align: center;">... omissis ...</p> <p><b>interventi puntuali:</b> il Piano degli Interventi in alcuni casi definisce mediante schede di intervento (con sigla S.I.) riportate al Repertorio Normativo, indicazioni e prescrizioni di carattere puntuale relative alle modalità di intervento sui fabbricati esistenti, o ambiti, secondo le quantità, destinazioni e caratteri generali dettati dalle norme generali, al fine di garantire un coerente inserimento nel contesto territoriale specifico.</p> <p style="text-align: center;">... omissis ...</p>										

# COMUNE DI CINTO EUGANEO

## PIANO DEGLI INTERVENTI

SCHEDA N°

# 1

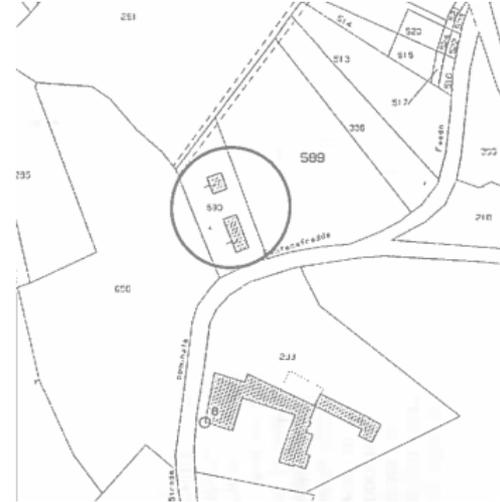
SCHEDA INTERVENTO zona agricola

SCHEDA PROGETTO

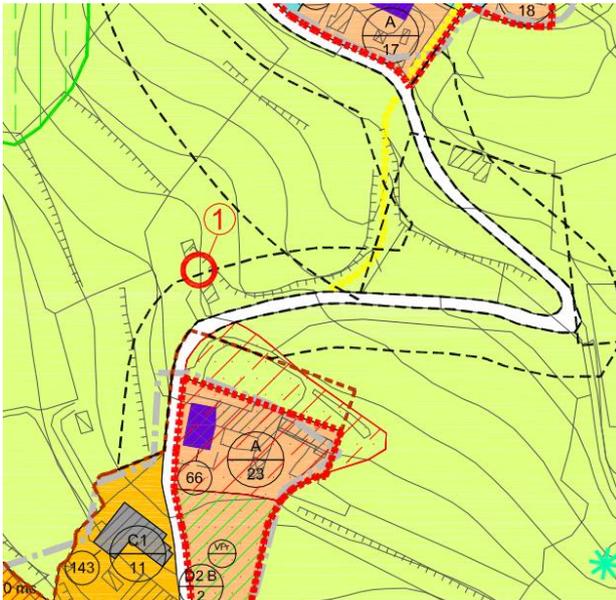
IMMAGINE AEREA



ESTRATTO CATASTALE



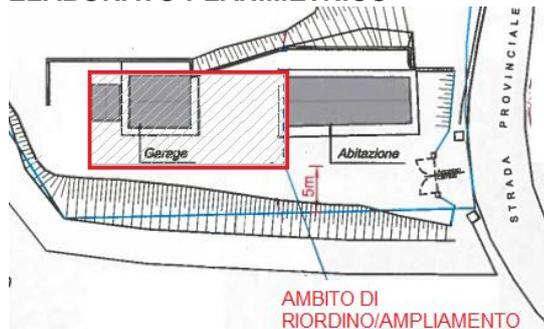
ESTRATTO P.I.



IMMAGINI



ELABORATO PLANIMETRICO

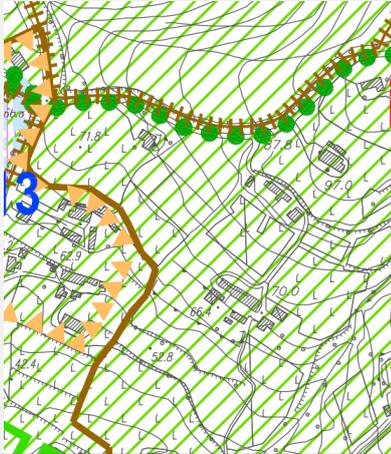


PRESCRIZIONI:

interventi di ampliamento e/o riordino, anche ai sensi dell'art. 32 delle NTO dovranno avvenire in aderenza al fabbricato esistente, in prolungamento, con sagoma in linea o al "L", secondo le indicazioni di cui all'art. 21 delle NTO e art. 4 del "Prontuario"

**modifica n. 2** individuazione scheda intervento n. 2 in località Cinto Euganeo, per codificare gli interventi di completamento secondo normativa vigente per la zona agricola per formazione unità immobiliare in edificio ad uso residenziale esistente da recupero volume in accorpamento

estratto PAT



estratto PI vigente



estratto proposta del PI



estratto Tavola L.R 14/2017



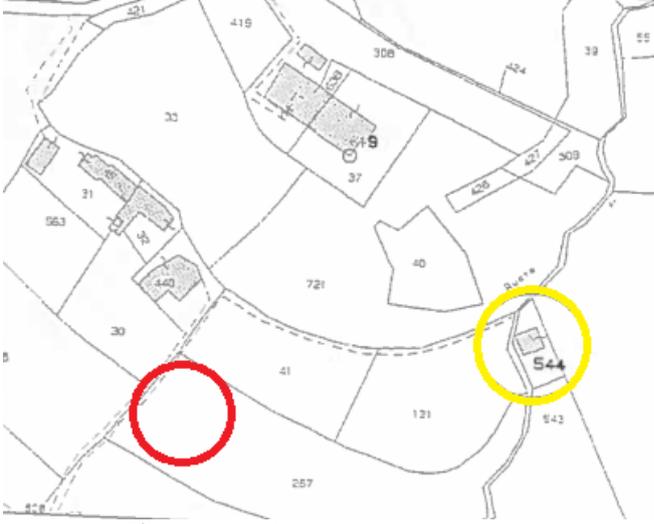
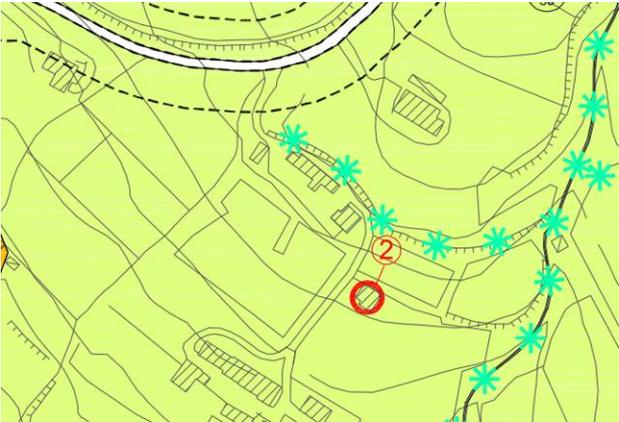
foto aerea



parametri stereometrici:

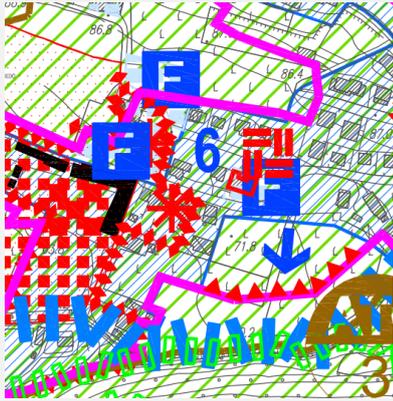
variazione superficie zonizzata	mq	0
variazione volume previsto	mc	0
variazione superficie impermeabilizzata di previsione oltre consolidato	mq	0

<b>COMUNE DI CINTO EUGANEO</b>		SCHEDA N° <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">2</span>
<b>PIANO DEGLI INTERVENTI</b>		
SCHEDA INTERVENTO zona agricola		
<b>SCHEDA PROGETTO</b>		

<p><b>IMMAGINE AEREA</b></p> 	<p><b>ESTRATTO CATASTALE</b></p>  <p>in giallo edificio demolito rosso: ambito di ricostruzione</p>
<p><b>ESTRATTO P.I.</b></p> 	<p><b>IMMAGINI</b></p> 
<p><b>PRESCRIZIONI:</b>          intervento di cui al P.C. n. 28 del 21/11/2013 per recupero pertinenze abitative;          da confermare la tipologia in atto;          destinazione ammessa: unità residenziale</p>	

**modifica n. 3 stralcio parziale zona F3/3 per accesso privato in località Valnogaredo**

estratto PAT



estratto PI vigente



estratto proposta del PI



estratto Tavola L.R 14/2017



foto aerea



parametri stereometrici:

variazione superficie zonizzata F3/3	mq	- 155
variazione volume previsto	mc	0
variazione superficie impermeabilizzata di previsione oltre consolidato	mq	0

**ART. 41 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

Fatto salvo quanto riportato nelle N.T.O., le recinzioni devono osservare le seguenti disposizioni:

1. Le nuove recinzioni devono rispettare la tipologia edilizia locale e vanno realizzate con materiali tradizionali; in subordine vanno progettate rispettando le tipologie e i materiali utilizzati nella zona (o nelle zone) in cui l'intervento deve inserirsi.

Le nuove recinzioni e le relative opere di contorno non possono comunque aggravare e/o impedire il deflusso delle acque stradali, dovranno comunque essere previste delle opere che consentano il regolare deflusso delle acque dalla sede stradale. In caso contrario il Responsabile del Servizio preposto può ordinare l'esecuzione di quelle opere che consentano il regolare deflusso delle acque stradali e, in caso di non ottemperanza, può far eseguire le opere con addebito delle spese alla parte inadempiente.

2. I cancelli pedonali e carrai inseriti nella recinzione devono aprirsi verso l'interno della proprietà e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante.

3. Entro i limiti delle zone residenziali, devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m.1,50, dei quali un massimo di m.0,60 in muratura piena, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni;

4. Nelle zone produttive la recinzione deve curare l'inserimento nell'ambiente rispettando le particolari esigenze funzionali dell'azienda.

E' consentita un'altezza massima di ml. 2,00.

5. Nelle zone agricole sono ammesse le recinzioni, se compatibili con le caratteristiche ambientali e alle seguenti condizioni: potranno essere realizzate solamente lungo le strade pubbliche o di uso pubblico e nei limiti di cui al precedente punto 3. Negli altri casi le recinzioni dovranno essere realizzate con strutture di tipo leggero, permeabili alla vista, senza opere in muratura fuori terra, con altezza massima di m. 1,50 rispetto al piano campagna. Di norma gli elementi di recinzione dovranno essere mascherati con siepi vegetali vive composte da specie autoctone lasciate a sviluppo naturale. La recinzione dovrà essere limitata alla sola area cortilizia di pertinenza degli edifici. Resta esclusa la recinzione di aree non edificate se non interessate da particolari colture (orti, vivai); in questo caso la siepe vegetale dovrà essere integrata da filare alberato costituito da specie tipiche locali. Deve sempre e comunque essere garantito e non aggravato il deflusso naturale o preesistente delle acque.

6. Il Responsabile del Servizio preposto, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni unitarie.

7. Nel caso di richieste in zone di particolare pregio paesaggistico-ambientale potrà essere prescritta la sola messa a dimora di siepi vive.

8. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione stradale.

9. Non sono ammesse pensiline o corpi aggettanti di copertura degli accessi pedonali e carrai.

10. Sono ammesse soluzioni diverse, previo parere favorevole dell'ufficio viabilità, nel caso di particolari richieste.

**11. in attuazione del Decreto del Parco Regionale dei colli Euganei n. 53 del 25/05/2017 per la difesa delle colture dai cinghiali sono ammesse tipologie di recinzione diverse dalle precedenti come orsogril, fili conduttori, nastri, funi o cavi, varie tipologie di pali, purché compatibili sotto il profilo paesaggistico**

## VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO:

Rispetto al Dimensionamento del P.I. vigente la presente variante non introduce quantità edificabili aggiuntive, pertanto non viene modificata la capacità insediativa teorica dal Piano.

Unico elemento di incidenza è dato dallo stralcio parziale della ZTO F3/3 di Valnogaredo, per una superficie pari a 155 mq. In forza di ciò la dotazione complessiva a servizi per il rapporto residenti teorici/standard viene modificata di conseguenza:

dimensionamento aree a servizi Valnogaredo:

VALNOGAREDO													
VP	1	107			107								
VP	2	330			330								
VP	3	523			523								
VP	4	3666			3666								
VP	14	452			452								
VP	15	177			177								
<b>TOT</b>		<b>5255</b>			<b>5255</b>								

dimensionamento P.I. Vigente

	ABITANTI TEORICI (150 mc abitante)	ABITANTI REALI 280 mc abitante (PAT)
<b>ABITANTI TEORICI DI PIANO</b>	<b>3.395</b>	<b>2.280</b>
<b>AREE A SERVIZI DI PIANO</b>	<b>143917</b>	<b>143917</b>
<b>STANDARD SERVIZI ABITANTE DI PIANO</b>	<b>42,39</b>	<b>63,11</b>

dimensionamento P.I. Variante

	ABITANTI TEORICI (150 mc abitante)	ABITANTI REALI 280 mc abitante (PAT)
<b>ABITANTI TEORICI DI PIANO</b>	<b>3.395</b>	<b>2.280</b>
<b>AREE A SERVIZI DI PIANO</b>	<b>143762</b>	<b>143762</b>
<b>STANDARD SERVIZI ABITANTE DI PIANO</b>	<b>42,34</b>	<b>63,04</b>

La modifica quindi è ampiamente contenuta nei limiti previsti dalla normativa vigente che indica qual parametro di standard minimo il rapporto di 30 mq abitante (mq 42,34 di piano > 30 mq abitante di legge)