

COMUNE DI CINTO EUGANEO

Provincia di Padova



PIANO DEGLI INTERVENTI
variante ai sensi dell'art. 18 della
L.R. 11/2004 e modifiche normative
puntuali

variante
2019

RELAZIONE TECNICA **ESTRATTO DELLE MODIFICHE** **VERIFICA DIMENSIONAMENTO**

ELABORATO ADEGUATO ALLA D.C.C. N. 27 DEL 29.09.2020



IL SINDACO:
Paolo Rocca

Urbanista
Mauro Costantini

ADOTTATO:
D.C.C. n. 39 del 26.12.2019

APPROVATO:
DCC n. 27 del 29.09.2020

DATA:

settembre 2020

PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE 2019

variante ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004

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.

Nel 2016 è stata approvata una Variante al Piano parziale 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 e nel 2018 una ulteriore variante per alcune modifiche puntuali, Varianti che comunque non sono intervenute in modo significativo rispetto al quadro generale delle previsioni vigenti, in particolare per quelle che riguardano gli ambiti per cui è prevista l'espansione del sistema insediativo mediante addizione urbane su aree ancora non urbanizzate e pertanto soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA – PdL) obbligatorio.

La Legge Regionale 11/2004 all'art. 18 punti 7 e 7bis prevede la decadenza delle previsioni di espansione decorsi i 5 anni dalla entrata in vigore del P.I..

Si tratta sostanzialmente delle aree di previsione insediativa non appartenenti al sistema del "consolidato" come definito dalla L.R. 14/2017.

Deriva che le stesse previsioni di espansione del P.I. non possono più essere considerate un dato, un diritto acquisito, permanentemente, bensì componenti di un percorso di gestione e trasformazione effettivo e pianificato del territorio.

Il P.I. vigente per il Comune di Cinto Euganeo, risalendo al 2014 si trova quindi esattamente nella condizione descritta, per cui si tratta quindi ora di verificare l'eventuale conferma delle previsioni di espansione in oggetto.

Va richiamato che l'eventuale proroga poteva essere concessa previo un versamento pari al massimo all'1% del valore IMU per ciascun anno successivo¹, istanza da presentare prima della data di scadenza dei 5 anni dall'entrata in vigore del P.I. del 2014 (quindi entro maggio 2019). Entro tale data non è però pervenuta al Comune alcuna richiesta di conferma delle previsioni di espansione vigenti e non attuate, probabilmente anche a causa di una mancata conoscenza della decadenza imposta dalla Legge, e dovuta anche ad una precedente scarsa informazione/comunicazione in merito.

Si è comunque provveduto nel mese di ottobre ad una serie di incontri a scopo divulgativo della problematica specifica, rilevando anche le "intenzioni" delle ditte coinvolte. Ne è emerso che in realtà le dinamiche attuali del mercato immobiliare già indirizzano ad una revisione del precedente modello "espansivo" verso dimensioni più contenute, per interventi puntuali prevalentemente di "completamento", mentre pressoché nessuno dei diretti interessati ha manifestato una decisa intenzione di riconfermare le previsioni previgenti. Si tratta infatti di previsioni datate, che il P.I. del 2014 aveva sostanzialmente confermato dal PRG previgente adottato nel 2004 e che ad oggi rimangono ancora inattuati, e solo "disegnate sulla carta", ma su cui gravano significativi oneri tributari.

Alla data odierna queste previsioni risultano quindi da fatto decadute, e costituiscono in termini di legge delle "aree non pianificate"² ai sensi 33 della L.R. 11/2004, in cui sono ammessi solo interventi sull'esistente per le zone interne al centro abitato e quelli ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenze per quelle esterne al centro abitato.

La presente variante "tecnica" rappresenta un atto dovuto dato dal limite temporale introdotto dall'art. 18 punti 7 e 7bis della L.R.11/2004 che prevede anche che entro i successivi sei mesi il Comune debba provvedere alla riclassificazione delle aree che altrimenti restano "aree non pianificate".

L'aspetto rientra anche fra i temi del "Documento del Sindaco" esposto in Consiglio Comunale il 12 novembre 2019 e presentato al pubblico con l'incontro del 7 novembre 2019.

¹ Estratto art 18 LR 11/04:

7. Decorso cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

² Art. 33 – Aree non pianificate.

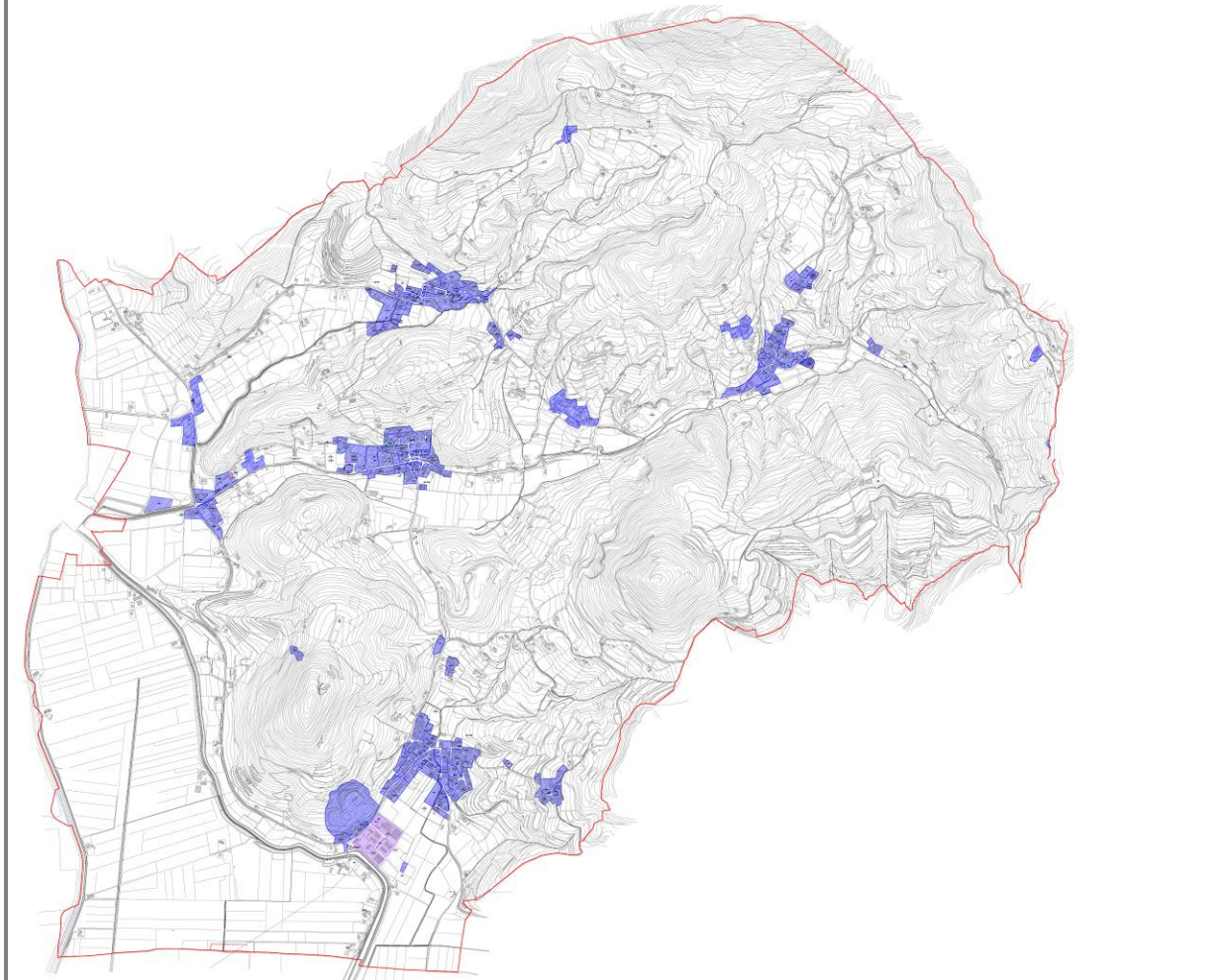
1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.

2. Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

Va segnalato che allo stato attuale il P.I. vigente impegna per previsioni di espansione una porzione di territorio per 47.290 mq destinati alla residenza e mq 19.020 destinati al produttivo, (57.216 mq totali) inoltre è presente una previsione particolare per la ZTO D3/2 relativa ad un sito di particolare interesse ambientale destinata ad “area di recupero ambientale destinata al turismo occasionale” con indice edificatorio territoriale massimo mc/mq. 0,05 e indice di copertura massimo 0,015 ovvero a trasformabilità estremamente contenuta, se non nulla, in termini di consumo del suolo.

Elaborato: “consolidato” LR 14/2017

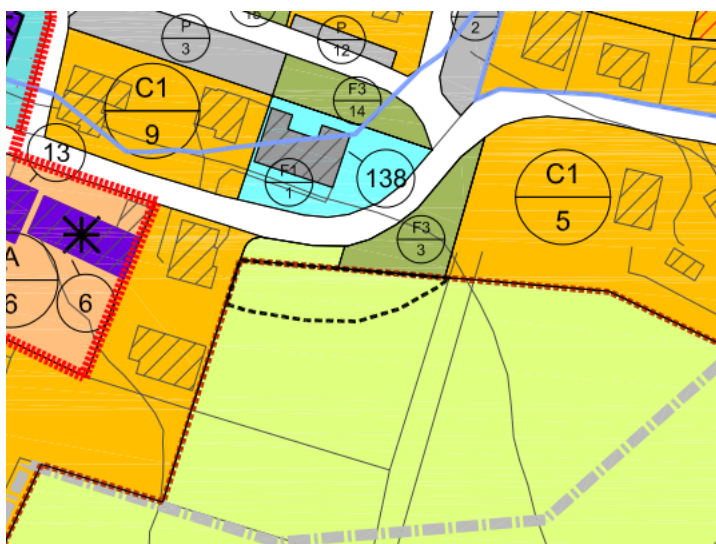


Non trova limite invece l'intervento all'interno del cosiddetto “consolidato”, ovvero le parti del territorio in tutto o in parte già trasformate.

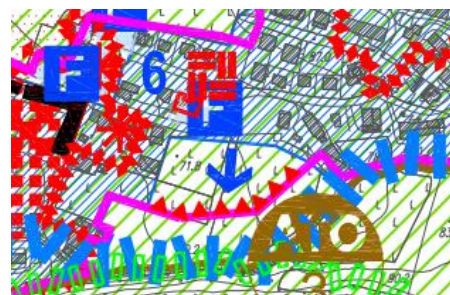
Per quanto riguarda le zone “F” vengono confermate le zone previste dal P.I. e non ancora attuate, come da P.I. precedentemente approvato. A titolo ricognitivo vengono di seguito riportate le previsioni del P.I. in oggetto:



Località Valnogaredo
porzione della ZTO F3/4
area verde pubblico
Area a Servizi del PAT (estratto tav 4)

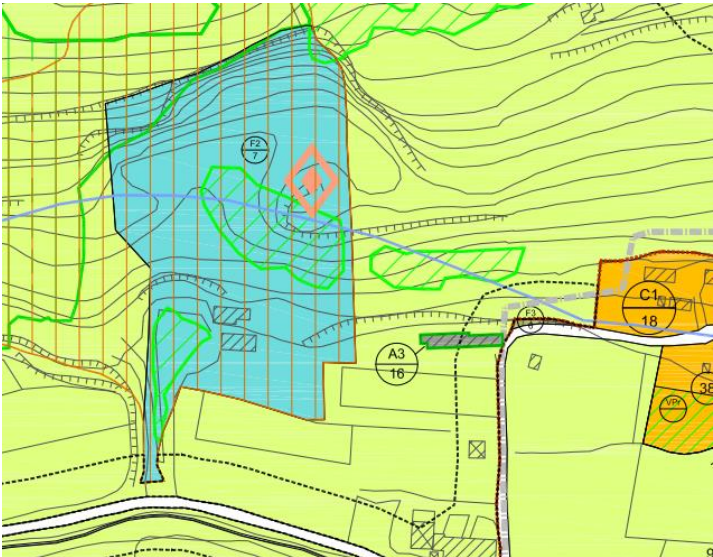
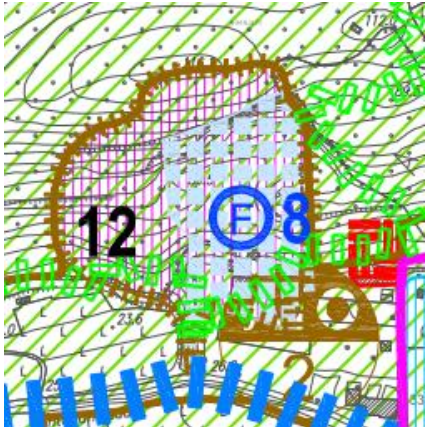
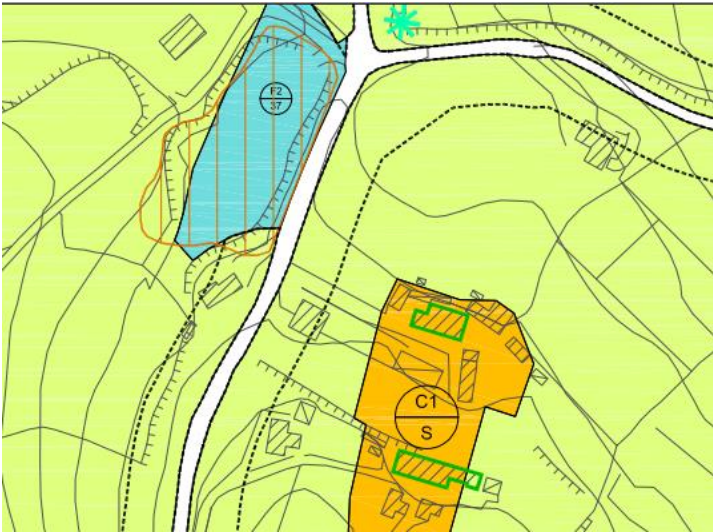


Località Valnogaredo
porzione della ZTO F3/3
area verde pubblico
Area interna al sistema consolidato
riconosciuto dal PAT (estratto tav 4)



Località Faedo
ZTO F3/5
area verde pubblico
Area interna al sistema consolidato
riconosciuto dal PAT (estratto tav 4)



	Località Fontafredda ZTO F2/7 area per attività di interesse comune Area a Servizi di previsione del PAT (estratto tav 4) in “area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale” 
	località Fontafredda ZTO F2/37 area per attività di interesse comune Area a Servizi di previsione del PAT (estratto tav 4) in “area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale” 

Con l'occasione si propongono inoltre alcune contenute modifiche alla NTO del P.I. vigente, volte a superare alcune lacune interpretative emerse nell'iter di applicazione della variante del 2014, e a recepimento delle modifiche alla zonizzazione derivanti dalla riclassificazione richiamata. Le modifiche normative non andranno ad incidere su dimensionamento, destinazioni d'uso, ma rappresentano il semplice affinamento della struttura normativa vigente relativamente alle NTO e al Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale vigenti.

In questa sede non si affrontano invece i temi legati al Regolamento Edilizio, che sono rinviati ad un successivo e specifico approfondimento

Di seguito si riportano le modifiche puntuali introdotte con la presente variante.

GLI AMBITI OGGETTO DI RICLASSIFICAZIONE

modifica n. 1 riclassificazione da ZTO C2/4 a zona agricola

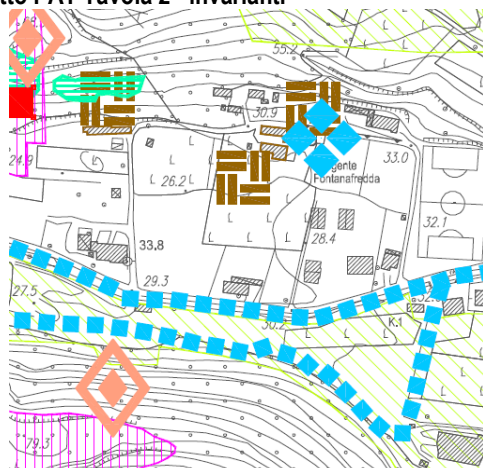
estratto PAT tav 4



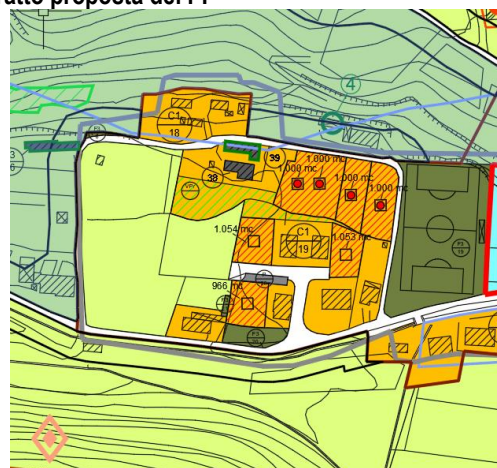
Estratto P.I.: vigente



estratto PAT Tavola 2 invariati



estratto proposta del PI



estratto tavola LR 14 consumo del suolo

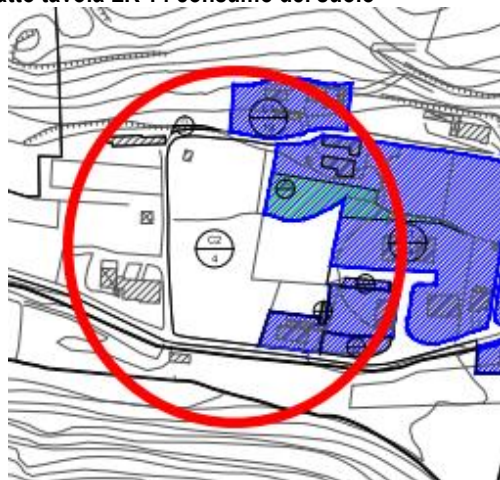


foto aerea



Parametri stereometrici

variazione volume mc

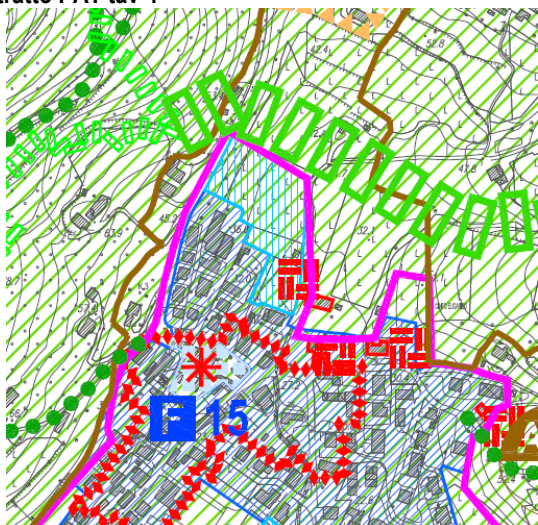
- 12.053

variazione superficie zonizzata mq

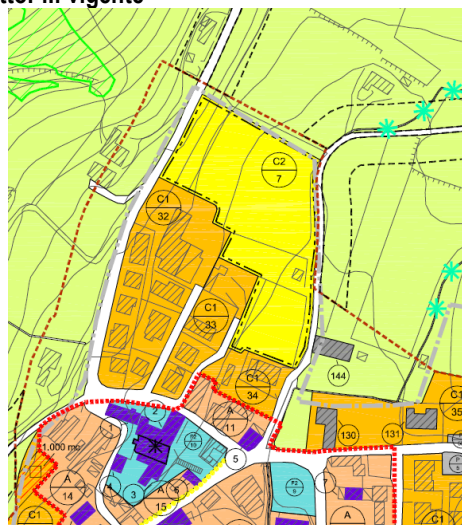
- 12.053

modifica n. 2 riclassificazione da ZTO C2/7 a zona agricola

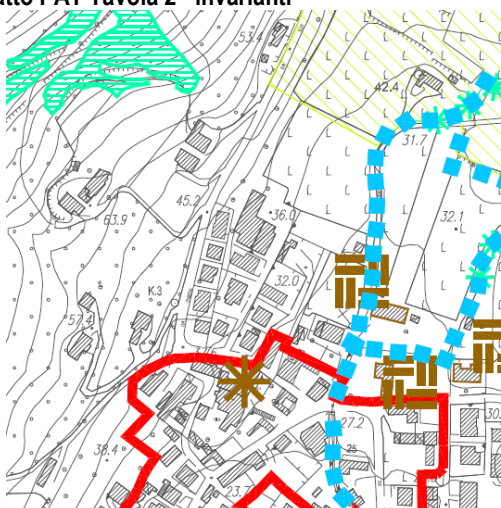
estratto PAT tav 4



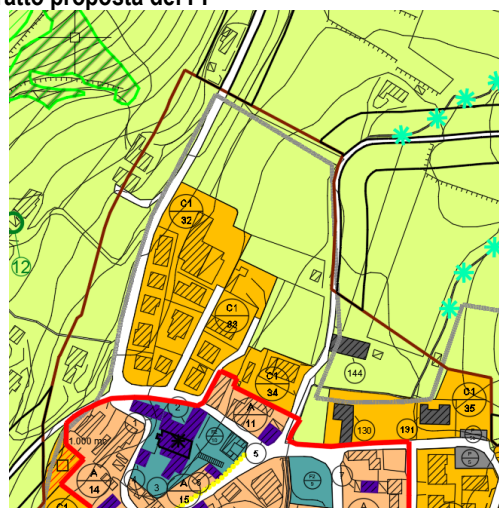
Estratto P.I.: vigente



estratto PAT Tavola 2 invariati



estratto proposta del PI



estratto tavola LR 14 consumo del suolo



foto aerea



variazione volume mc

- 11.737

variazione superficie zonizzata mq

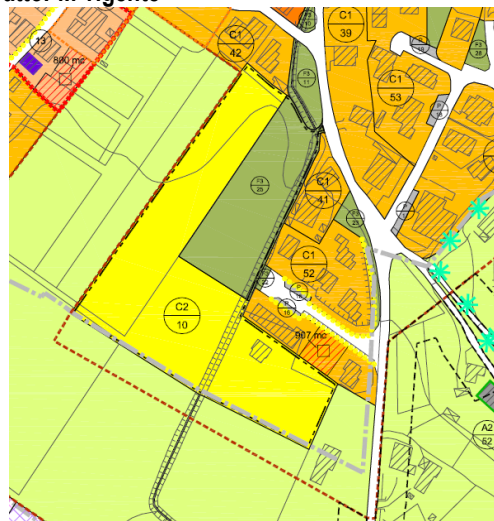
- 11.737

modifica n. 3 riclassificazione da ZTO C2/10 a zona agricola

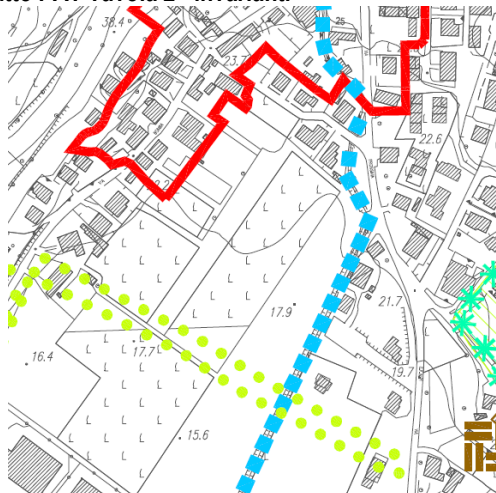
estratto PAT tav 4



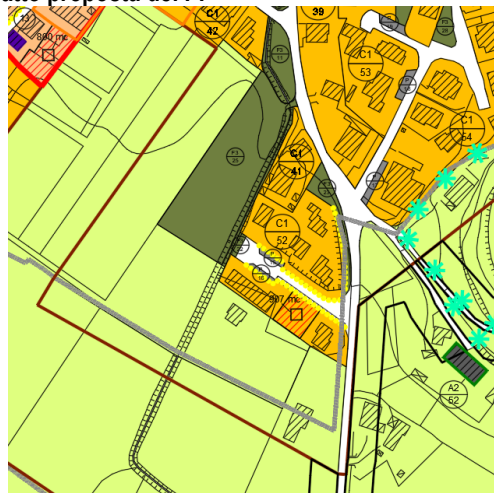
Estratto P.I. vigente



estratto PAT Tavola 2 invarianti



estratto proposta del PI



estratto tavola LR 14 consumo del suolo

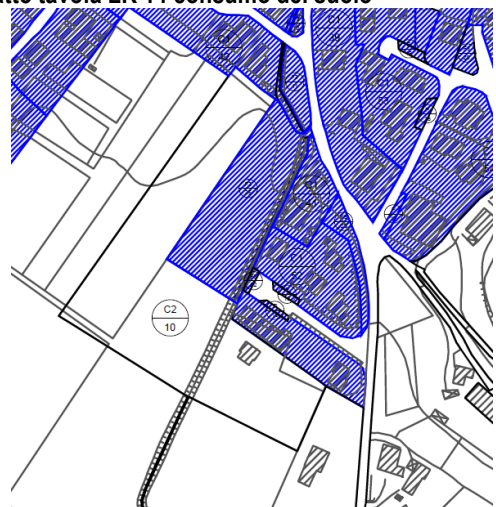


foto aerea



variazione volume mc

- 23.500

variazione superficie zonizzata mq

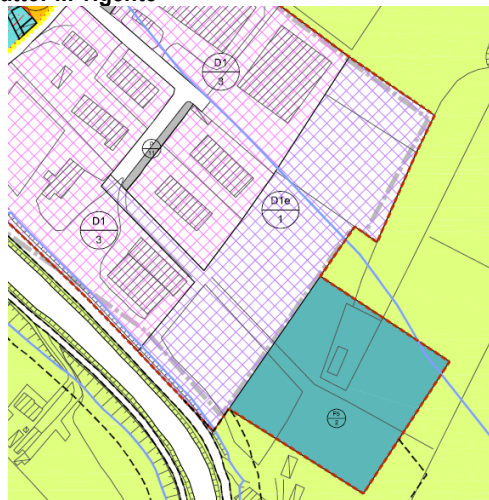
- 23.500

modifica n. 4 riclassificazione da ZTO D1a/1 a zona agricola

estratto PAT tav 4



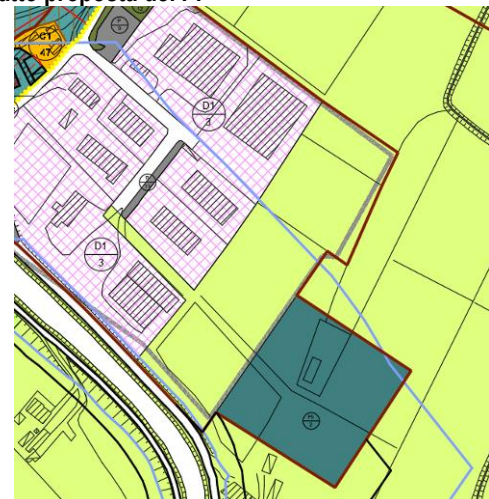
Estratto P.I.: vigente



estratto PAT Tavola 2 invarianti



estratto proposta del PI



estratto tavola LR 14 consumo del suolo

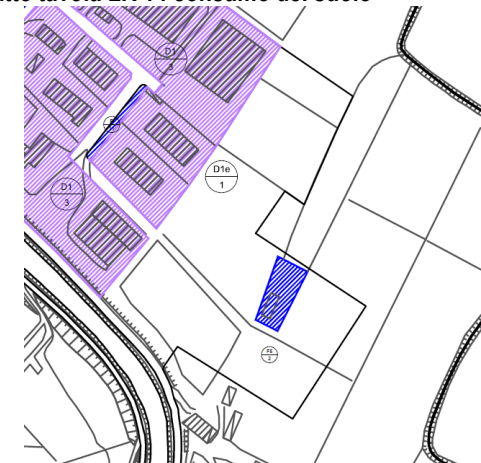


foto aerea



variazione volume mc

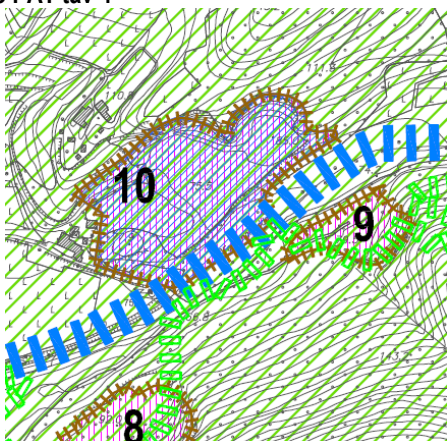
- 0

variazione superficie zonizzata mq

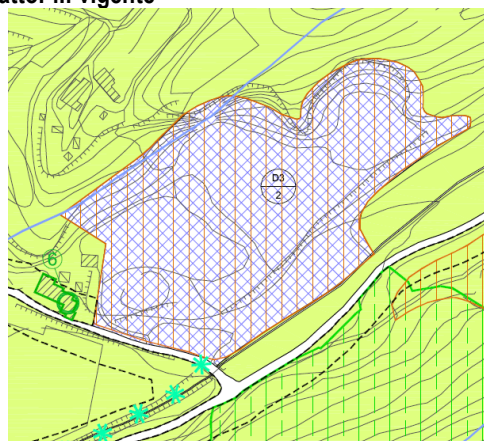
- 19.020

modifica n. 5 riclassificazione da ZTO D3/2 a zona agricola

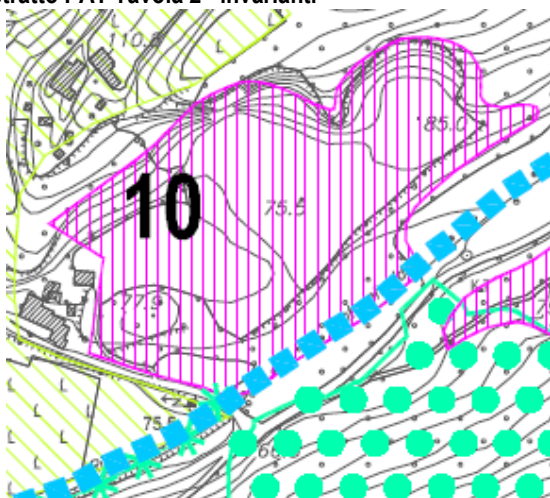
estratto PAT tav 4



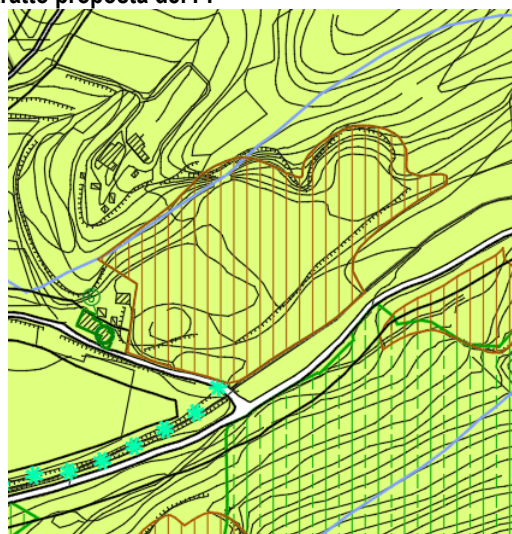
Estratto P.I.: vigente



estratto PAT Tavola 2 invariati



estratto proposta del PI



estratto tavola LR 14 consumo del suolo



foto aerea



variazione volume mc

- 0

variazione superficie zonizzata mq

43.946

DIMENSIONAMENTO

Nel complesso si determina quindi il seguente quadro di dimensionamento:

estratto repertorio aree stralciate:

Z.T.O.		SUPERFICIE		CUBATURA ESISTENTE	DENSITA' EDILIZIA	N FAMIGLIE INSEDIATE	ABITANTI INSEDIATI	DENSITA' EDILIZIA	CUBATURA MAX AMMISSILE	CUBATURA NUOVA	CUBATURA TERZIARIA	NUOVI ABITANTI (reali)	ABITANTI TEORICI (complessivi)	ABITANTI REALI
TIPO	N°	TERRIT. mq	FONDO mq	3	mc/mq		2	mc/mq b	1	(1)-(3)	4	(1-3): 280	(1-4): 150	(1-4): 280
C2	7	11.737						1,00	11.737	11.737	5.869	42	39	21
C2	10	23.500						1,00	23.500	23.500	11.750	84	78	42
C2	4	12.053						1,00	12.053	12.053	6.027	43	40	22
sommano		47.290							47.290	47.290	23.649	169	158	84
D1e	1	19.020												
D3	2	43.946												
sommano		62.966												

in cui la riduzione riguarda di previsioni residenziali riguarda 47.290 mq di superficie territoriale per una popolazione insediabile fra gli 84 e i 158 abitanti teorici insediabili, mentre la riduzione della superficie produttiva incide per 62.066 mq.

Deriva il quadro di dimensionamento come di seguito riportato.

CINTO EUGANEO														
STATO DI FATTO								PREVISIONI DI P.R.G						
Z.T.O.		SUPERFICIE		CUBATURA ESISTENTE	DENSITA' EDILIZIA	N FAMIGLIE INSEDIATE	ABITANTI INSEDIATI	DENSITA' EDILIZIA	CUBATURA MAX AMMISSILE	CUBATURA NUOVA	CUBATURA TERZIARIA	NUOVI ABITANTI (reali)	ABITANTI TEORICI (complessivi)	ABITANTI REALI
TIPO	N°	TERRIT. mq	FOND. mq	3	mq/mq		2	mq/mq b	1	(1)-(3)	4	(1-3): 280	(1-4): 150	(1-4): 280
A	11	1649		3568	2,16	4	11	2,16	3568		892	0	18	10
A	12	4694		3900	0,83	5	15	1,05	4920	1020	1485	4	23	12
A	13	11941		12434	1,04	11	31	1,11	13284	850	3533,5	3	65	35
A	14	9215		10714	1,16	15	37	1,16	10714		2678,5	0	54	29
A	15	1189		1564	1,32	1	3	1,32	1564		391	0	8	4
TOT		28688		32180		36	97		34050	1870	8980	7	167	90
B	3		2317	3553	1,53	3	8	1,60	3707	154	965,25	1	18	10
TOT			2317	3553	1,53	3	8	1,60	3707	154	965,25	1	18	10
C1	32		7776	7555	0,97	9	22	1,80	13997	6442	5110	23	59	32
C1	33		2868	2041	0,71	4	9	1,80	5162	3121	2071	11	21	11
C1	34		1929	1399	0,73	1	4	1,00	1929	530	615	2	9	5
C1	35		4797	3978	0,83	1	3	1,20	5756	1778	1884	6	26	14
C1	36		4166	2387	0,57	3	8	1,00	4166	1779	1486	6	18	10
C1	37		4724	5524	1,17	9	31	1,30	6141	617	1690	2	30	16
C1	38		14833	16898	1,14	7	44	1,30	19283	2385	5417	9	92	50
C1	39		4530	4078	0,90	3	6	1,20	5436	1358	1699	5	25	13
C1	41		1722	1636	0,95	1	1	1,20	2066	430	624	2	10	5
C1	42		4028	2111	0,52	7	18	1,00	4028	1917	1486	7	17	9
C1	43		8076	6847	0,85	3	8	1,00	8076	1229	2326	4	38	21
C1	44		4072	4067	1,00	5	14	1,30	5294	1227	1630	4	24	13
C1	45		4014	2943	0,73	1	3	1,00	4014	1071	1271	4	18	10
C1	47		4843	5985	1,24	3	8	1,30	6296	311	1652	1	31	17
C1	52		6146	6900	1,12	7	20	1,27	7807	907	2179	3	38	20
C1	53		5878	7851	1,34	14	21	1,49	8768	917	2421	3	42	23
C1	54		9006	9002	1,00	10	26	1,22	10980	1978	3240	7	52	28
TOT			93408	91202		88	246		119200	27998	36799	100	549	294
C2	7													
C2	10													
TOT			0	0		0	0		0	0	0	0	0	0
D1	3	37826												
TOT		37826												
D1e	1													
TOT		19926												

CORNOLEDA													
STATO DI FATTO								PREVISIONI DI P.R.G.					
Z.T.O.		SUPERFICIE		CUBATURA ESISTENTE	DENSITA' EDILIZIA	N FAMIGLIE INSEDIATE	ABITANTI INSEDIATI	DENSITA' EDILIZIA	CUBATURA MAX AMMISSILE	CUBATURA NUOVA	CUBATURA TERZIARIA	NUOVI ABITANTI (reali)	ABITANTI TEORICI (complessivi)
TIPO	N°	TERRIT. mq	FOND. mq	3	mq/mq		2	mq/mq b	1	(1)-(3)	4	(1-3): 280	(1-4): 150
A	24	10440		5828	0,56	3	7	0,61	6278	450	1682	2	31
A	25	4792		3515	0,73	2	6	0,83	3965	450	1103,75	2	19
A	26	4196		5176	1,23	3	10	1,27	5326	150	1369	1	26
TOT		19428		14519		8	23		15569	1050	4154,8	4	76
FONTANAFREDDA													
STATO DI FATTO								PREVISIONI DI P.R.G.					
Z.T.O.		SUPERFICIE		CUBATURA ESISTENTE	DENSITA' EDILIZIA	N FAMIGLIE INSEDIATE	ABITANTI INSEDIATI	DENSITA' EDILIZIA	CUBATURA MAX AMMISSILE	CUBATURA NUOVA	CUBATURA TERZIARIA	NUOVI ABITANTI (reali)	ABITANTI TEORICI (complessivi)
TIPO	N°	TERRIT. mq	FOND. mq	3	mq/mq		2	mq/mq b	1	(1)-(3)	4	(1-3): 280	(1-4): 150
A	9	1287		1926	1,50	2	3	1,50	1926	0	481,5	0	10
A	10	2869		2794	0,97	2	6	0,97	2794	0	698,5	0	14
A	20	1424		537	0,38	2	3	0,38	537	0	134,25	0	3
A	21	2580		5446	2,11		12	2,11	5446	0	1361,5	0	27
A	22	1589		1080	0,68	1	3	0,68	1080	0	270	0	5
TOT		9749		11783		7	27		11783		2945,8	0	59
C1	18		2768	1833	0,66	3	13	1,00	2768	935	926	3	12
C1	19		16355	9476	0,58	13	32	1,05	17173	7697	6217	27	73
C1	22		6578	6931	1,05	9	25	1,30	8551	1620	2543	6	40
C1	23		5235	2938	0,56	3	12	1,00	5235	2297	1883	8	22
C1	24		1456	1181	0,81	1	4	1,00	1456	275	433	1	7
C1	25		2339	1879	0,80	1	3	1,00	2339	460	700	2	11
C1	26		4551	6600	1,45	12	36	1,50	6827	227	1763	1	34
C1	27		6687	7241	1,08	9	31	1,20	8024	783	2202	3	39
C1	28		6314	6131	0,97	3	14	1,20	7577	1446	2256	5	35
C1	29		5737	7129	1,24	7	26	1,50	8606	1477	2521	5	41
C1	30		9290	4887	0,53	4	17	1,00	9290	4403	3423	16	39
C1	30B		4373	4189	0,96	2	5	1,00	4373	184	1139	1	22
C1	51		16778	13863	0,83	18	46	1,14	19127	5264	6098	19	87
TOT			88461	74278	0,84	85	264		101345	27067	32.103	97	462
C2	4												
C2	45		7695	4995	0,65		9	0,75	5703,75	1318	4755,96	5	26
TOT		7605		4386		0	3		5703,8	1318	1755,4	5	26
D1	5	1280											
TOT		1280											

VALNOGAREDO													
STATO DI FATTO								PREVISIONI DI P.R.G.					
Z.T.O.		SUPERFICIE		CUBATURA ESISTENTE	DENSITA' EDILIZIA	N° FAMIGLIE INSEDIATE	ABITANTI INSEDIATI	DENSITA' EDILIZIA	CUBATURA MAX AMMISSIBILE	CUBATURA NUOVA	CUBATURA TERZIARIA	NUOVI ABITANTI (reali)	ABITANTI TEORICI (complessivi)
TIPO	N°	TERRIT. mq	FOND. mq	3	mq/mq		2	mq/mq b	1	(1)-(3)	4	(1-3): 280	(1-4): 150
A	1	5918		3825	0,65	6	13	0,65	3825		956,25	0	19
A	2	14158		12825	0,91		6	0,91	12825		3206,25	0	64
A	3	1692		2996	1,77	0	0	1,77	2996		749	0	15
A	4	686		1049	1,53	1	5	1,53	1049		262,25	0	5
A	5	676		1021	1,51	1	1	1,51	1021		255,25	0	5
A	6	2419		3577	1,48	3	8	1,54	3727	150	969,25	1	18
A	7	5341		1849	0,35	0	8	0,61	3249	1400	1162,25	5	14
A	8	4596		1849	0,40	0	8	0,58	2649	800	862,25	3	12
TOT		35.486		28991		11	49		31.341	2.350	8422,8	8	153
C1	1		2959	3015	1,02	2	6	1,20	3551	536	1022	2	17
C1	2		3799	3731	0,98	4	14	1,50	5699	1968	1917	7	25
C1	3		6703	3832	0,57	5	21	1,00	6703	2871	2394	10	29
C1	4		1416	1897	1,34	1	2	1,50	2124	227	588	1	10
C1	5		14291	8745	0,61	7	23	1,00	14291	5546	4959	20	62
C1	8		4562	3593	0,79	8	22	1,20	5474	1881	1839	7	24
C1	9		4207	3301	0,78	4	16	1,06	4468	1167	1409	4	20
C1	10		6051	3041	0,50	1	7	1,00	6051	3010	2265	11	25
C1	50		3330	2475	0,74	2	5	2,06	6874	4399	2818	16	27
C1	55		5432	8120	1,49	6	15	1,69	9205	1085	2573	4	44
TOT			52750	41750		40	131		64440	22690	21782	81	284

FAEDO													
Z.T.O.		SUPERFICIE		CUBATURA ESISTENTE	DENSITA' EDILIZIA	N° FAMIGLIE INSEDIATE	ABITANTI INSEDIATI	DENSITA' EDILIZIA	CUBATURA MAX AMMISSIBILE	CUBATURA NUOVA	CUBATURA TERZIARIA	NUOVI ABITANTI (reali)	ABITANTI TEORICI (complessivi)
TIPO	N°	TERRIT. mq	FOND. mq	3	mq/mq		2	mq/mq b	1	(1)-(3)	4	(1-3): 280	(1-4): 150
A	17	2307		2502	1,08	2	7	1,08	2502	0	625,5	0	13
A	18	690		1691	2,45	1	5	2,67	1841	150	497,75	1	9
A	22	5397		2352	0,44	2	3	0,44	2352	0	588	0	12
TOT		8394		6545		5	15		6695		1673,8	1	33
B	1	3295		5120	1,55	5	11	2,20	7249	2129	2344,5	8	33
TOT		3295		5120	1,55	5	11	2,20	7249	2129	2344,5	8	33
C1	11		3709	5560	1,50	3	13	1,50	5564	4	1391,75	0	28
C1	13		5194	3152	0,61	2	3	1,00	5194	2042	1809	7	23
C1	14		3489	1906	0,55	2	10	1,00	3489	1583	1268	6	15
C1	15		1537	770	0,50	0	0	1,00	1537	767	576	3	6
C1	16		13743	9048	0,66	7	25	1,00	13743	4695	4609,5	17	61
C1	17		9465	7132	0,75	9	34	1,00	9465	2333	2949,5	8	43
C1	48		7888	9082	1,15	9	26	1,22	9623	541	2541,09	2	47
C1	49		7379	7952	1,08	7	20	1,22	9002	1050	2513,1	4	43
TOT			52404	44603		39	131		57617	13015	17658	46	266

STATO DI FATTO								PREVISIONI DI P.R.G.						
Z.T.O.		SUPERFICIE		CUBATURA ESISTENTE	DENSITA' EDILIZIA	N° FAMIGLIE INSEDIATE	ABITANTI INSEDIATI	DENSITA' EDILIZIA	CUBATURA MAX AMMISSILE	CUBATURA NUOVA	NUOVA CUBATURA TERZIARIA	NUOVI ABITANTI (reali)	ABITANTI TEORICI (complessivi)	ABITANTI REALI
TIPO	N°	TERRIT. mq	FOND. mq	3	mq/mq		2	mq/mq b	1	(1)-(3)	4	(1-3): 280	(1-4): 150	(1-4): 280
C1S	CINTO		5315	4531	0,85	6	13	0,85	4531	0	1132,75	0	23	12
C1S	VNG		8357	8720	1,04	6	18	1,12	9320	600	2480	2	46	24
TOT			13672	13251		12	31		13851	600	3612,8	2	68	37
D3	2										0	0	0	0
OMMANO		112645	303012	372161		339	1036		472551	100240	143198	359	2196	1176
ZONE AGRICOLE														
Z.T.O.		SUPERFICIE		CUBATURA ESISTENTE	DENSITA' EDILIZIA	N° FAMIGLIE INSEDIATE	ABITANTI INSEDIATI	DENSITA' EDILIZIA	CUBATURA MAX AMMISSILE	CUBATURA NUOVA	NUOVA CUBATURA TERZIARIA	NUOVI ABITANTI (teorici)	ABITANTI TEORICI (complessivi)	ABITANTI REALI
TIPO	N°	TERRIT. mq	FOND. mq	3	mq/mq		2	mq/mq b	1	(1)-(3)		(1): 150-(2)	(1): 150	(1): 280
GRICOLA							994			4000			1021	1008
cambi d'uso										3315			22	12
							ABITANTI TEORICI DI PIANO						3238	2196
							AREE A SERVIZI DI PIANO						152515	152515
							STANDARD SERVIZI ABITANTE DI PIANO						47,10	69,44

modifiche normative puntuali

In sintesi le modifiche alle NTO riguardano alcuni meri richiami al Piano Ambientale dei Colli Euganei e le seguenti norme:

NTO	richiamo finalità di cui alla L.R. 14/2017 riguardo al consumo del suolo e della L.R. 14/2019 riguardo
Art. 2	la riqualificazione urbana e territoriale
Art. 3	stralcio riferimento alla SAU del PAT
Art. 4	introduzione della modalità attuativa del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001.
Art. 4	specificazione della definizione di "ambito di intervento unitario"
Art. 4	precisazione modalità e condizioni per monetizzazione standard mancanti in Piano di Recupero
Art. 4.2	definizione di Porticato, Loggia, Pensiline come da definizioni RET, precisazione sulla definizione di area di pertinenza
Art. 5.3	ammissibilità negli interventi di ristrutturazione di opere per il miglioramento energetico dell'edificio, limitazione al 20% del volume esistente per la chiusura in vetro di porticati esistente in edifici con grado di protezione, limite dell'indice fondiario in centro storico a 3,00 mc/mq per il recupero delle superfetazioni e credito edilizio
Art. 6.4 – 8	precisazione che per le destinazioni non residenziali ammesse il limite fino a 250 mq e 1000 mc s si intende compreso l'esistente
Art 8–9-10-11	richiamo del riferimento alla L.R. 50/2012 per le attività commerciali , limite di mq 250 per realizzazione autorimesse
Art. 10	limite di 1,5 mc/mq di indice fondiario per ampliamenti in zone C1/s (residenziali esterne)
Art. 13	attività produttive esistenti, stralcio previsioni (residuali del vecchio PRG) di ampliamento in contrasto con il Piano Ambientale
Art. 14	stralcio articolo relativo alla ZTO D3/2 decaduta e riclassifica agricola con la presente variante
Art. 15-17 19.3	attività ricettive e di somministrazione esistenti: richiamo alla L.R. 55/2012 e al Contributo Straordinario per eventuali interventi di modifica o ampliamento
Art. 16	integrazione della normativa: Il P.I. individua gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola e gli ambiti urbani degradati ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'art. 2 della L.R. 14/2017 dove sono anche ammessi Interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2017 e interventi di rigenerazione urbana e sostenibile per gli ambiti esplicitamente individuati dal PAT
Art 21	richiamo del PQAMA per i movimenti terra in aree agricole
Art. 24	Per le trasformazioni esterne al Perimetro del Parco ma ricomprese negli ambiti di Paesaggio agrario indicati nella Tavola sopra citata, andrà comunque valutato come elemento fondamentale per la possibile attuazione, l'impatto ambientale dell'opera anche in funzione della percezione visiva complessiva del paesaggio collinare e pedecollinare.
Art. 30	richiamo 'art. 41, comma 4 bis della L.R. 1 /2004
Art. 31	perequazione urbanistica: riscrittura alla luce del art. 16 del DPR 380/2001 e modalità di verifica del plus valore
PQAMA Art. 4	opere di scavo e interrati: per gli interventi di miglioramento fondiario negli ambiti collinari le opere di rimodellazione dei profili dovranno essere volte alla riproduzione del sistema tradizionale dei terrazzamenti e dei taglia poggi. Sono da escludere interventi di modificazione dei profili tali da compromettere la preesistenza, quali scavi o accumuli di sezione superiore a m 1,50 non strettamente necessari alla difesa idrogeologica del territorio e/o di interesse pubblico. Interventi con movimenti di terreno superiori a 1.000 mc saranno soggetti a P.C. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 in riferimento al comma 3 c) del medesimo articolo. Nella realizzazione o ristrutturazione degli edifici andranno evitate le opere di scavo non strettamente necessarie alla stabilità delle costruzioni, evitando la realizzazione di nuovi locali interrati o seminterrati a meno di specifiche necessità geotecniche. Eventuali nuove strutture di contenimento dovranno essere realizzate in pietra naturale, preferibilmente a secco, o mediante palificazioni in legno ovvero, se comprovato da relazione specialistica, le strutture potranno essere realizzate in calcestruzzo rivestito con pietra della medesima tipologia della formazione rocciosa affiorante in sito.

In base alle osservazioni e pareri pervenuti in seguito all'adozione il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 27 del 29 settembre 2020 ha approvato la variante con le seguenti modifiche/integrazioni:

PQAMA art. 3

Articolo 3 Limiti e validità del Prontuario

Le prescrizioni hanno carattere normativo cogente e assumono efficacia immediata nei confronti dei soggetti pubblici e privati che operano sul territorio; esse integrano le prescrizioni delle N.T.O. del P.I. e del Regolamento Edilizio, **hanno carattere urbanistico e non sostituiscono la Tutela Paesaggistica e le prescrizioni del Piano Ambientale del Parco Colli Euganei.**

PQAMA art: 4:

Articolo 4 interventi di nuova edificazione in zone agricole

opere di scavo e interrati: per gli interventi di miglioramento fondiario negli ambiti collinari le opere di rimodellazione dei profili dovranno essere volte alla riproduzione del sistema tradizionale dei terrazzamenti e dei taglia poggi. Sono da escludere interventi di modificazione dei profili tali da compromettere la preesistenza, quali scavi o accumuli di sezione superiore a m 1,50 **non strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali, ovvero strettamente** necessari alla difesa idrogeologica del territorio e/o di interesse pubblico. Interventi con movimenti di terreno superiori a 1.000 mc **non riconducibili a quanto previsto ai sensi del DPR 380/01, art. 6 comma 1 lettera d) , ma tali da comportare una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio consistente nella modificazione rilevante e duratura dello stato del territorio e nell'alterazione della conformazione del suolo,** saranno soggetti a P.C. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 in riferimento al comma 3 c) del medesimo articolo.

NTO art. 1

Articolo 1 - Riferimento alla legislazione vigente

- 1.1 Il Piano Regolatore Comunale si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/04, in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 in data 17.9.2010 e approvato in sede di conferenza dei servizi del 30 gennaio 2012 , ratificato con D.G.P. n. 268 del 30.11.2012 e pubblicato sul BUR n. 105 del 21 dicembre 2012 e il PAT.
- 1.2 Sono abrogate le disposizioni di P.R.C. in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
- 1.3 **Le presenti Norme sono subordinate agli strumenti sovraordinati del PTRC- PTCP e del Piano Ambientale, che prevalgono sulle stesse NTO del P.I..**

Restano invariati gli altri elaborati adottati

ELABORATI DEL PIANO

La presente variante è composta dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici:

- Tav. 1 - Intero territorio comunale nord - scala 1:5.000
- Tav. 2 - Intero territorio comunale sud - scala 1:5.000
- Tav. 3.1 – zone significative – Cinto Euganeo - Cornoleda, – scala 1:2.000
- Tav. 3.2 – zone significative - Fontanefredda – scala 1:2.000
- Tav. 3.3 – zone significative – Valnogaredo, – scala 1:2.000
- Tav. 3.4 – zone significative - Faedo – scala 1:2.000

Relazioni – Norme

- repertorio normativo - estratto
- Norme Tecniche Operative - Comparativo – adeguato DCC 27/2020
- Norme Tecniche Operative – adeguato DCC 27/2020
- Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale – comparativo– adeguato DCC 27/2020
- Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale – adeguato DCC 27/2020
- Relazione Tecnica – estratto raccolta delle modifiche, verifica dimensionamento e standard – adeguato DCC 27/2020
- Relazione concertazione
- VAS – verifica assoggettabilità
- Vinca – Dichiarazione agg. 2020
- VCI - asseverazione