

COMUNE DI
CINTO EUGANEO

Provincia di Padova



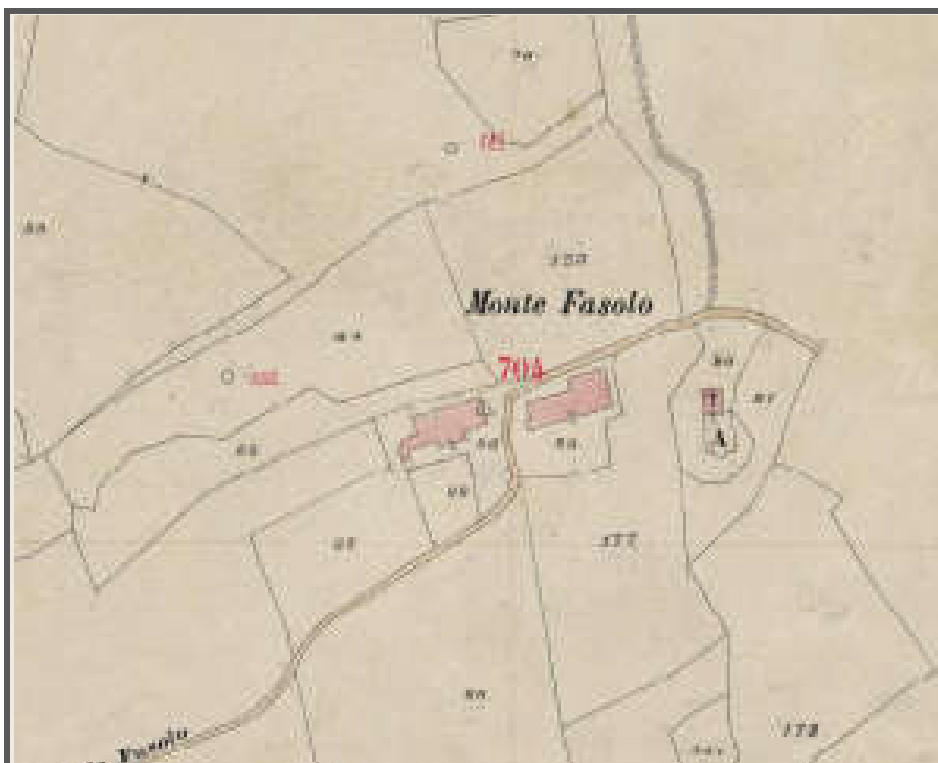
**PIANO DEGLI
INTERVENTI**

**Var. n. 7
2022**

RELAZIONE TECNICA

ESTRATTI DELLE MODIFICHE
VERIFICA DIMENSIONAMENTO

**ELAB.
E**



ADOTTATO:

APPROVATO:

IL SINDACO:
dott. Paolo Rocca

RESPONSABILE UTC:
arch. Paolo Meneghesso

URBANISTA:
dott. Mauro Costantini

collaborazione:
dott. Costantini Enrico
pianificatore territoriale
geom. Costantini Nicola

DATA:

febbraio 2022

PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE n. 7 - 2022

RELAZIONE TECNICA

ESTRATTO DELLE MODIFICHE VERIFICA DIMENSIONAMENTO



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 di Consiglio Comunale n. 36 del 28.12.2020 è stata approvata la variante Tecnica al PAT per adeguamento alla L.R. 14/2017 e DGR 668/2018 riguardo al consumo del suolo.

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.

Sono quindi seguite alcune varianti parziali:

Var. n. 1/2013 - ampliamento spazi scolastici - approvata con D.C.C. n. 1 del 10/02/2014

Var. n. 2 /2016 – inserimento rotatoria S.P. 89 – S.P. 21 - approvata con D.C.C. n. 12 del 22.06.2016

Var. n. 3 /2018 – modifiche puntuali - approvata con D.C.C. n. 20 del 29.03.2018

Var. n. 4 /2020 – riclassificazione ex art. all'art. 18 punti 7 e 7bis L.R. 11/2004 e modifiche normative, approvata con D.C.C. n. 27 del 29.09.2020

Var. n. 5 /2020 – art. 4 L.R. 55/2012 –approvata con D.C.C. n.33 del 26.11.2020

Var. n. 6 /2021 – istituzione RECRED - adottata con D.C.C. n. 10 del 10.05.2021

Con il “Documento del Sindaco”, esposto in Consiglio Comunale il 12 novembre 2019 e presentato al pubblico con l'incontro del 7 novembre 2019, è stato avviato un percorso di adeguamento per step successivi, per l'adeguamento della strumentazione vigente a nuove esigenze e aspettative espresse dal

cittadini e compatibili con le indicazioni e limiti assunti con il PAT, e per il progressivo allineamento all'evoluzione degli indirizzi disciplinari in materia di urbanistica e pianificazione territoriale. A questa fase afferiscono già le varianti 4 e 6 richiamate.

Sono stati quindi condotti una serie di incontri tecnici presso la sede municipale con i soggetti proponenti, il tecnico incaricato, l'ufficio tecnico e rappresentanti dell'Amministrazione comunale, in cui si sono potuti verificare e approfondire tutti gli aspetti urbanistici e amministrativi delle proposte stesse. Si è quindi delineato il seguente quadro delle proposte di modifica rivelatesi compatibili rispetto alla struttura normativa sovraordinata e del PAT di Cinto Euganeo, coerenti con le esigenze espresse dai soggetti proponenti.

IL PERCORSO DI CONCERTAZIONE.

Con il Documento del Sindaco è stata avviata la fase di concertazione a partire dalla pubblicazione dell'avviso per la presentazione di eventuali proposte e manifestazioni di interesse, in data 6 giugno 2020:

 COMUNE DI CINTO EUGANEO Provincia di Padova	 COMUNE DI CINTO EUGANEO Provincia di Padova
Prot. n. <u>3150</u>	N. Reg. Pubbl. <u>243</u>
AVVISO ESPLORATIVO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PER LA FORMAZIONE DELLA VARIANTE N. 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI TRAMITE PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004	
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO	
VISTA la Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" con la quale la Regione ha articolato la pianificazione urbanistica in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI); PREMESSO che il Comune di Cinto Euganeo è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Provincia di Padova con Deliberazione Giunta Provinciale n. 161 del 15/10/2013 (B.U.R. n. 92 del 31/10/2013) e di piano degli interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 07 maggio 2014;	
AVVISA	
che, al fine di avviare una prima fase ricognitiva, è possibile presentare proposte di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 in variante al Piano degli Interventi ed in coerenza con quanto già stabilito dal PAT	
INVITA	
i proprietari di immobili (edifici e/o terreni) che intendano attuare trasformazioni volte a titolo esemplificativo e non esaustivo a: - Interventi urbanistici e/o edilizi in variante al vigente PI ma compatibili con il vigente PAT; - Interventi produttivi in variante e/o deroga al vigente P.I. di cui al DPR n. 160/2010 come modificato ed integrato dalla L.R. 50/2012; <u>a presentare le proprie proposte.</u>	
Le proposte dovranno essere presentate in carta semplice e dovranno riportare necessariamente i seguenti dati: - i dati del richiedente e la descrizione della richiesta; - l'individuazione catastale degli immobili interessati (elenco dei mappali ed estratto di mappa con individuazione cartografica); - estratto del PRG vigente con individuazione dell'area oggetto di richiesta; - estratto della Tavola n. 4 del PAT "Carta della Trasformabilità approvata" e n. 3 del PAT "Carta delle fragilità" con individuazione dell'area; - documentazione fotografica; ed essere inviate entro il giorno 15.07.2020 all'indirizzo di PEC (posta elettronica certificata) cintoeuganeo.pd@cert.ip-veneto.net oppure con consegna all'Ufficio Protocollo Comunale, durante gli orari di apertura dello stesso. Cinto Euganeo, <u>6 GIU 2020</u>  Il Responsabile del Servizio <u>Dr. Paolo Rocca</u>	
Comune di Cinto Euganeo via Roma 20 - 35030 Padova Tel. (0429) 94083 Fax (0429) 94084 C.F. 8200510281 e-mail: cinto@comune.cintoeuganeo.pd.it pec: cintoeuganeo.pd@cert.ip-veneto Comune di Cinto Euganeo via Roma 20 - 35030 Padova Tel. (0429) 94083 Fax (0429) 94084 C.F. 8200510281 e-mail: cinto@comune.cintoeuganeo.pd.it pec: cintoeuganeo.pd@cert.ip-veneto	

In questo percorso, parallelamente alla raccolta delle istanze, sono stati condotti una serie di incontri tecnici presso la sede municipale con i soggetti proponenti, il tecnico incaricato, l'ufficio tecnico e rappresentanti dell'Amministrazione comunale, in cui si sono potuti verificare e approfondire tutti gli aspetti urbanistici e amministrativi delle proposte stesse. Si è quindi delineato un quadro delle proposte di modifica rivelatesi compatibili rispetto alla struttura normativa sovraordinata e del PAT di Cinto Euganeo, coerenti con le esigenze espresse dai soggetti proponenti. Tali incontri si sono svolti mese di gennaio 2021 e hanno permesso di affrontare anche i termini delle condizioni perquisitive – contributo straordinario secondo gli indirizzi assunti dall'Amministrazione Comunale con la D.C.C. n. 11 del 10.05.2021 che fissa il parametro di riferimento per la stima del plus-valore in riferimento ai valori IMU vigenti opportunamente adeguati alle diverse condizioni specifiche delle possibili proposte di variante o deroga al Piano Regolatore.

In data 24.02.2021 è stato pubblicato il bando previsto dal punto 3 dell'art. 4 della L.R. 14/2019 (propedeutico alla variante di situazione del RECRED).

Nel periodi di pubblicazione ovvero fino al 29.04.2021, non sono pervenute segnalazioni o istanze in merito.



COMUNE DI CINTO EUGANEO
Provincia di Padova

Prot. n. 1411
Cinto Euganeo, 24/02/2021

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

AVVISO PUBBLICO

PER LA RACCOLTA DELLE RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI AI SENSI DEL C. 3 ART. 4 DELLA L.R. 04/04/2019 N°14 "VENETO 2050"

PREMESSO

- che la Legge regionale 04/04/2019 n° 14 "Veneto 2050 - politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23/04/2004 n° 11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui;
- che la Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n°263 del 02/03/2020, ai sensi del c. 1 art. 4 della L.R. n° 14/2019 ha approvato il provvedimento di cui alla lett. d), del c. 2. dell'articolo 4 della legge regionale 06/06/2017 n° 14, con il quale si specifica la disciplina per i credili edifici da rinaturalizzazione;
- che il Comune di Cinto Euganeo è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Provincia di Padova con Deliberazione Giunta Provinciale n. 161 del 15/10/2013 (B.U.R. n. 92 del 31/10/2013) e di piano degli interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 07 maggio 2014;
- che nella seduta del Consiglio Comunale n. 31 del 12/11/2019 è stato illustrato il Documento del Sindaco per variante al Piano degli Interventi, che contiene tra l'altro l'obiettivo di proseguire e integrare il percorso di aggiornamento/adeguamento dello strumento di pianificazione comunale avviato, anche rispetto alle più recenti evoluzioni disciplinari in campo urbanistico e ai bisogni insediativi reali riscontrabili e o emersi più recentemente, ed il riferimento anche al tema alle opere incongrue e alla rinaturalizzazione di cui alla L.R. 14 del 04 aprile 2019
- che con avviso prot. n. 3750 in data 06/06/2020, al fine di avviare una prima fase ricognitiva, sono stati invitati i proprietari di immobili (edifici e/o terreni) che intendano attuare trasformazioni (interventi urbanistici e/o edifici in variante al vigente PI ma compatibili con il vigente PAT, interventi produttivi in variante e/o deroga al vigente P.I. di cui al DPR n. 160/2010 e L.R. 50/2012), a presentare le proprie proposte;
- sono pervenute alcune manifestazioni di interesse da parte di cittadini;
- che l'Amministrazione del Comune di Cinto Euganeo intende integrare nella variante in corso di redazione, anche i contenuti previsti per la variante di cui al comma 2 art. 4 della L. 14/2019, finalizzata a:
 - all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione;
 - alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;

Comune di Cinto Euganeo via Roma 20 - 35030 Padova Tel. (0429) 94083 Fax (0429) 94084 C.F. 82005100281
e-mail: cinto@comune.cintoeuganeo.pd.it pec: cintoeuganeo.pd@cert.ip-veneto.net



COMUNE DI CINTO EUGANEO
Provincia di Padova

- all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzare, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;

TUTTO CIO' PREMESSO

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

INVITA

tutti gli aventi titolo interessati, a presentare la richiesta di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del comma 3 dell'articolo 4 della L.R. 04/04/2019 n° 4 "Veneto 2050" per la predisposizione di variante al Piano degli Interventi.

LE PROPOSTE DOVRANNO ESSERE PRESENTATE AL COMUNE

entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione del presente avviso, cioè entro il 25/04/2021 fermo restando che l'Amministrazione si riserva di valutare qualsiasi proposta che rivesta interesse, pervenuta anche oltre tale termine.

Nella fase di elaborazione della variante al Piano degli Interventi l'Amministrazione valuterà le proposte pervenute.

Le richieste pervenute non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione Comunale nei confronti di chi le abbia presentate, al fine del riconoscimento del fabbricato quale manufatto Incongruo e del conseguente riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione.

Per quanto non specificato si rimanda ai contenuti della L.R. 04/04/2019 n. 14 "Veneto 2050".

Le richieste dovranno essere inviate al protocollo tramite PEC all'indirizzo cintoeuganeo.pd@cert.ip-veneto.net oppure a mezzo posta o consegnate all'ufficio protocollo.

Qualora la documentazione venga presentata al Comune in forma cartacea è richiesta la consegna in duplice copia.

Ulteriori chiarimenti e/o informazioni potranno essere assunti presso l'Ufficio Tecnico Comunale al numero telefonico 0429 94083 int. 4 o tramite e-mail a: cinto@comune.cintoeuganeo.pd.it

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Arch. Paolo Meneghesso
(firmato digitalmente)

Comune di Cinto Euganeo via Roma 20 - 35030 Padova Tel. (0429) 94083 Fax (0429) 94084 C.F. 82005100281
e-mail: cinto@comune.cintoeuganeo.pd.it pec: cintoeuganeo.pd@cert.ip-veneto.net

Le istanze complessivamente discusse ed esaminate riguardano 16 proposte di modifica puntuale; di queste 7 sono giunte a definizione e fra di esse 5 afferiscono alla dimensione di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 per cui la definizione dei contenuti della modifica e i termini per la "condivisione" del plus valore vengono formalizzati in un "accordo pubblico-privato" sottoscritto fra le parti, verificato preventivamente dalla Giunta Comunale e approvato poi dal Consiglio Comunale. La raccolta degli accordi viene quindi organizzata in un apposito fascicolo allegato al P.I. di cui fa quindi parte integrante.

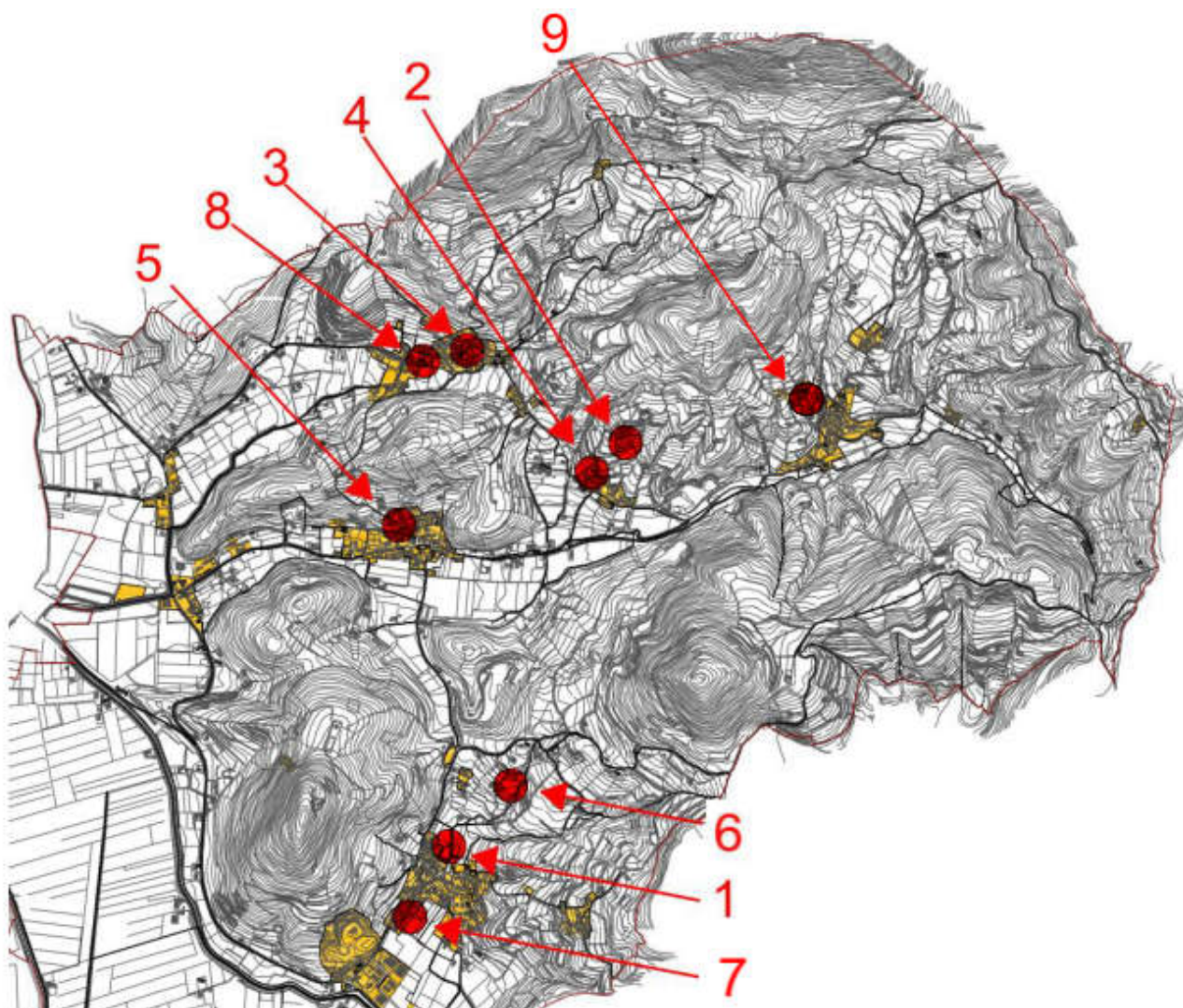
Le altre e modifiche puntuali non rientrano fra gli accordi richiamati in quanto non delineano un beneficio tale da configurare un "plus- valore" conseguente alla variante, infatti un è relativa a una riclassificazione da zona edificabile a non edificabile, l'altra lo spostamento di sedime di un edificio esistente per motivi statici e geologici.

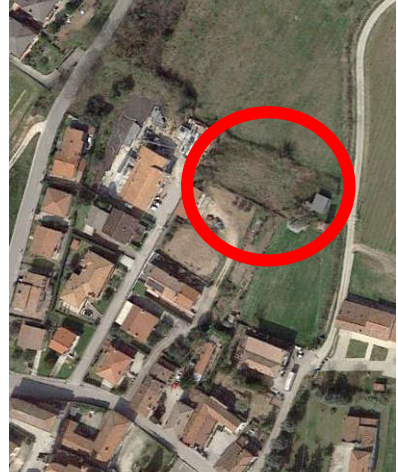
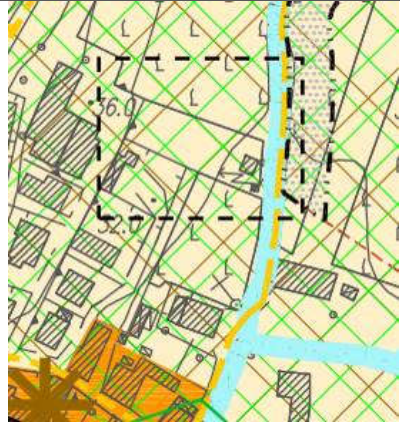
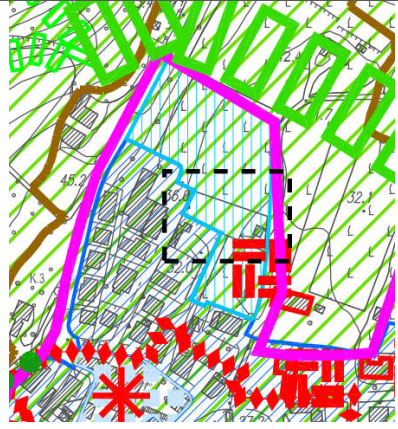
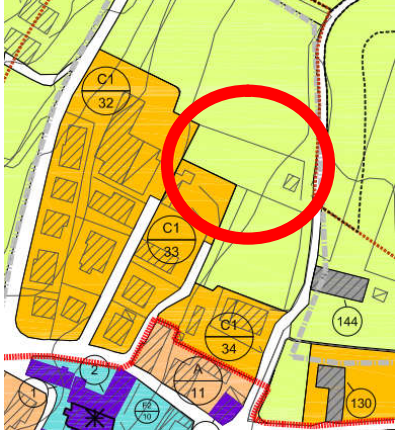
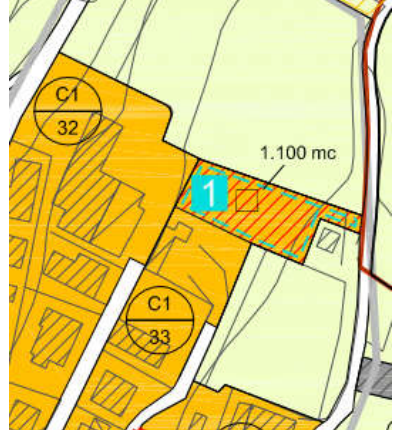
A queste si aggiunge una modifica puntuale di iniziativa pubblica per la valorizzazione del patrimonio comunale (ex scuola elementare di Valnogaredo).

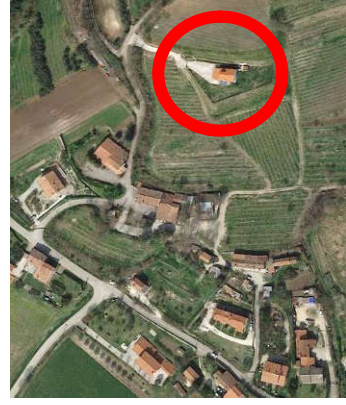
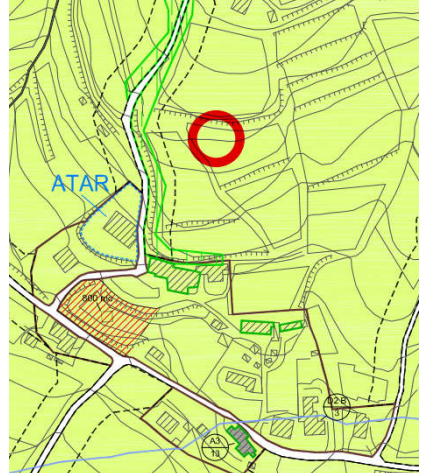
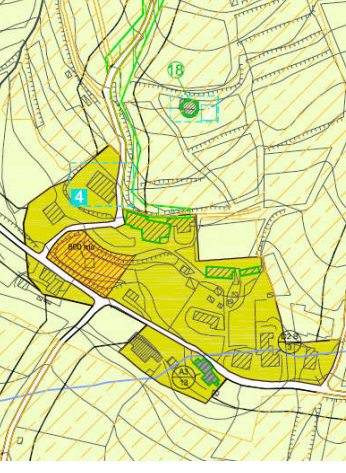
Oltre alle modifiche puntuali vengono introdotte alcuni aggiustamenti, correzioni ed integrazione alle NTO e al Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale (PQAMA) e l'introduzione di una norma specifica per la tutela a livello comunale degli “ambiti di paesaggio agrario” per la loro tutela, conservazione e riproduzione.

RACCOLTA DELLE MODIFICHE PUNTUALI A PIANO.

Di seguito si riportano le modifiche puntuali che intervengono sulla zonizzazione del P.I. e derivanti dal percorso di concertazione richiamato



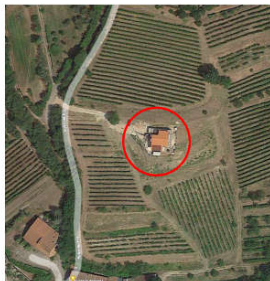
N° 1	Sintesi della modifica: riconoscimento edificabilità diretta in area ex C2/7 (loc. Cinto) mediante ampliamento ZTO C1/33 per mq 1.324 e volume edificabile mc 1100 in ambito già previsto "programmato" dal PAT e dal PRG previgente, oggetto di decadenza con Var. n. 4 del 29.09.2020.		
Verifica di coerenza e sostenibilità: la trasformazione, in area già valutata come "trasformabile"; risulta compatibile con indirizzi, criteri e limiti di dimensionamento del PAT e con il Piano Ambientale; la modalità dell'intervento "diretto" risulta coerente alle contenute dimensioni della proposta e non pregiudica eventuali futuri interventi delle ditte limitrofe compatibili con le previsioni generali. La proposta interviene positivamente sull'offerta residenziale locale a sostegno della struttura socio demografica del Comune e contribuisce al mantenimento della base economica; risolve una domanda abitativa in modo reazionale e coerente agli indirizzi amministrativi in merito. E' coerente al principio di condivisione del "plus-valore" derivante secondo le aspettative di interesse pubblico indicate con la D.C.C. n. 32 del 12.11.2019 – ACCORDO N° 1			
estratto catastale	immagine aerea	estratto Piano Ambientale	
			
estratto PAT tav 1 Vincoli	estratto PAT tav 4 trasformabilità	estratto PAT tav 6 – Consumo Suolo	
			
estratto P.I. vigente	estratto P.I. modificato	parametri stereometrici	
		ATO 1 superficie zonizzata 1.270 volume edificabile mc 1.100 consumo del suolo 1.270 consumo SAU 1.270 Note:	

N° 2	Sintesi della modifica: riconoscimento annesso rustico non più funzionale al fondo per cambio d'uso in ampliamento della residenza esistente per circa mc 115	
Verifica di coerenza e sostenibilità: L'intervento risulta compatibile con indirizzi, criteri e limiti di dimensionamento del PAT, con il Piano Ambientale, e rientra nelle specifiche condizioni previste all'art. 17 co 2 e art. 44 co. 4 della L.R. 11/2004 e all'art. 46 delle NT del PAT, La proposta interviene positivamente a risolvere un bisogno abitativo mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, senza consumo di suolo. Contribuisce al criterio del mantenimento della struttura socio demografica. E' coerente al principio di condivisione del "plus-valore" derivante secondo le aspettative di interesse pubblico indicate con la D.C.C. n. 32 del 12.11.2019. – ACCORDO N° 2		
estratto catastale	immagine aerea	estratto Piano Ambientale
		
estratto PAT tav 1 Vincoli	estratto PAT tav 4 trasformabilità	estratto PAT tav 6 – Consumo Suolo
		
estratto P.I. vigente	estratto P.I. modificato	parametri stereometrici
		ATO 5 superficie zonizzata 0 volume edificabile 0 consumo del suolo 0 consumo SAU 0 Note: cambio d'uso, nuovo volume residenziale mc 115 scheda NPF n° 18 (allegata)

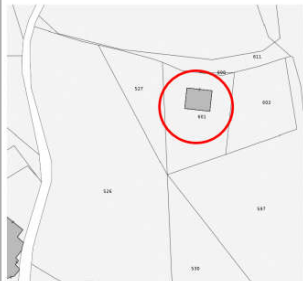
COMUNE DI CINTO EUGANEO	SCHEDA N° 18
PIANO DEGLI INTERVENTI 2021	
FABBRICATI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	
SCHEDA PROGETTO	

ESTRATTI E IMMAGINI

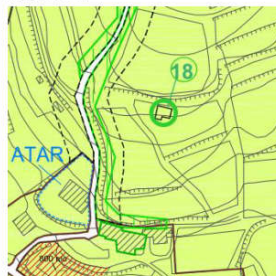
ESTRATTO IMMAGINE AEREA



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO P.I.



IMMAGINI



SCHEDA TECNICA AGRONOMICA :

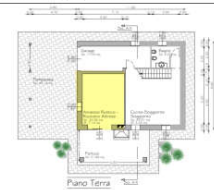
DESCRIZIONE DELL'AZIENDA E DEL FONDO AGRICOLO DI PERTINENZA:		
CONDUZIONE *	A TITOLO PRINCIPALE	0
	A TITOLO NON PRINCIPALE	0
	AFFIDAMENTO A TERZISTI	0
	ASSENTE	0
GODIMENTO *	PROPRIETA'	1.471
	AFFITTO	0
	ALTRO	0
FONDO **	SUPERFICIE TOTALE mq	1.471
	SUPERFICIE COLTIVATA (S.A.U) mq	0
CULTURE **	SEMINATIVO mq	0
	FRUTTETO - VIGNETO mq	0
	ULIVETO mq	0
	ALTRO: Bosco, incolto e area di pertinenza dei fabbricati mq	0
		0
STRUTTURE **	SUPERFICIE COPERTA PARTE RUSTICA TOTALE mq	22,36
	SUPERFICIE COPERTA RESIDENZIALE mq	87,80
	SUPERFICIE COPERTA DA ALLEVAMENTI ZOOTECNICI mq	0
	ALTRE STRUTTURE AZIENDALI mq	0
NOTE:		

CARATTERISTICHE DEI MANUFATTI:

CARATTERISTICHE E DATI STEREOMETRICI DEI MANUFATTI OGGETTO DI INTERVENTO		
SUPERFICIE COPERTA	MQ	87,80
SUPERFICIE UTILE	MQ	150,90
VOLUME (comprensivo del portico)	MC	450,5
PIANI	N°	2
STRUTTURE	MATERIALI	CONSERVAZIONE ***
FONDAZIONI	TRAVE ROVESCIA	BUONO
MURATURA	LATERIZIO - C.A.	BUONO
SOLAI	LATERO-CEMENTO	BUONO
COPERTURA	LEGNO - COPPI	BUONO
SERRAMENTI	LEGNO	BUONO
ANNO DI COSTRUZIONE	2016	
ESTREMI ULTIMA PRATICA EDILIZIA	SCIA prot. 3063 del 02/07/2018	

NOTE:

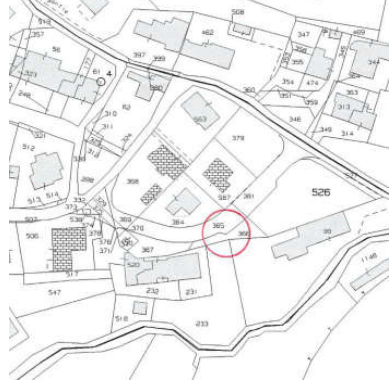
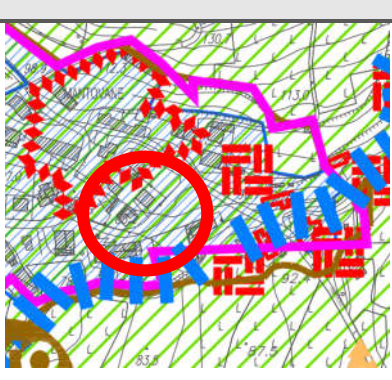
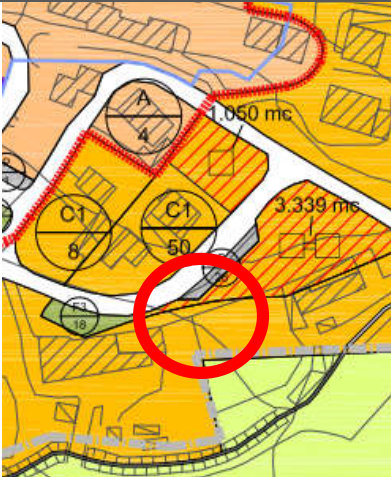
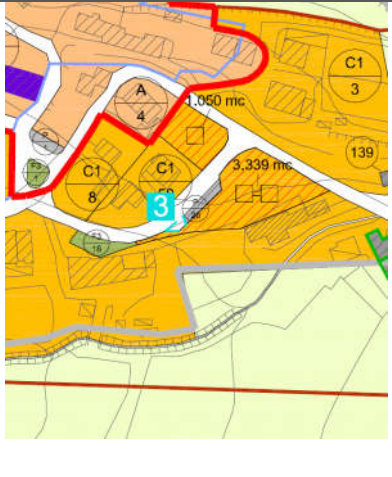
La parte rustica, di superficie utile pari a mq 22,36 mq, appartiene in modo omogeneo al fabbricato già residenziale e presenta caratteristiche idonee al recupero ad uso residenziale.



***: BUONO/MEDIOCRE/CATTIVO

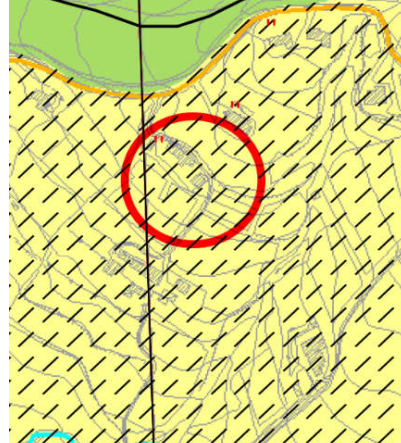
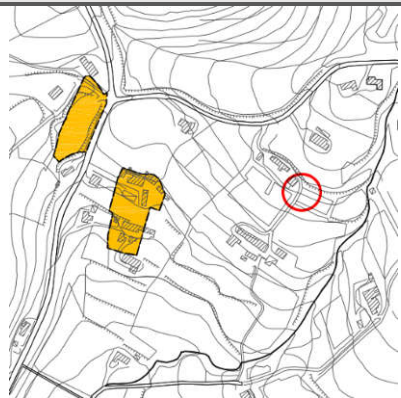
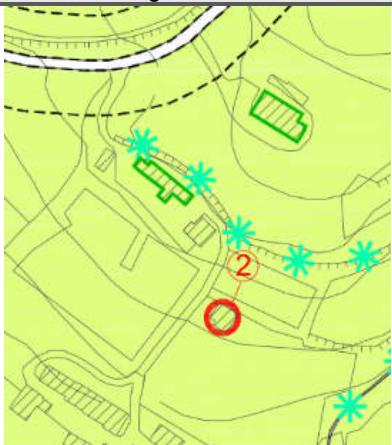
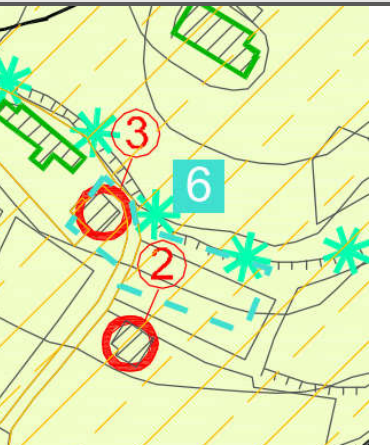
PRESCRIZIONI:

recupero ad uso residenziale parte rustica esistente per una volumetria pari a mc 115

N° 3 Sintesi della modifica: stralcio di porzione mq 18 di parcheggio pubblico esistente in via (PdL) al fine di consentire l'apertura di un passo carraio		
Verifica di coerenza e sostenibilità: la dotazione di standard della zona risulta già dimensionata in modo più che rispetto agli standard di legge ed alle reali necessità della località di Valnogaredo. L'intervento non comporta trasformazione fisica dello stato dei luoghi (di fatto lo spazio già ad oggi non viene utilizzato per sosta), impermeabilizzazione o consumo del suolo. Con l'intervento si viene a determinare una condizione favorente alla realizzazione della previsione di Piano che indica l'ambito come luogo appropriato per interventi residenziali all'interno del tessuto consolidato. la proposta interviene positivamente in termini di ottimizzazione dell'uso del suolo, favorendo percorsi insediativi coerenti e determinando migliori occasioni di integrazione e sostegno della struttura socio demografica. Agevola la soluzione di una domanda abitativa in modo reazionale e coerente agli indirizzi amministrativi in merito. E' coerente al principio di condivisione del "plus-valore" derivante secondo le aspettative di interesse pubblico indicate con la D.C.C. n. 32 del 12.11.2019 – ACCORDO N° 3		
estratto catastale 	immagine aerea 	estratto Piano Ambientale 
estratto PAT tav 1 Vincoli 	estratto PAT tav 4 trasformabilità 	estratto PAT tav 6 – Consumo Suolo 
estratto P.I. vigente 	estratto P.I. modificato 	parametri stereometrici ATO 3 superficie zonizzata mq 0 volume edificabile mc 0 consumo del suolo mq 0 consumo SAU mq 0 Note: riduzione standard a parcheggio mq 18 

N° 4	Sintesi della modifica: trasformazione del volume esistente attualmente destinato a ristorante (ambito "ATAR" art. 15 delle NTO).	
Verifica di coerenza e sostenibilità: L'intervento proposto si colloca all'interno della zona di nucleo rurale residenziale (Nucleo Rurale art 25 NTO) e risulta compatibile con indirizzi, criteri e limiti di dimensionamento del PAT, con il Piano Ambientale. La variante si limita quindi allo stralcio dell'indicazione ATAR che ora limita l'applicazione della norma generale di zona. la proposta interviene positivamente in termini di ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente, agevola la soluzione di una domanda abitativa in modo reazionale e coerente agli indirizzi amministrativi in merito. La proposta compensativa appare coerente in considerazione della conseguente diminuzione del carico urbanistico, e compatibile con le aspettative di interesse pubblico indicate con la D.C.C. n. 32 del 12.11.2019 – ACCORDO N° 4		
estratto catastale	immagine aerea	estratto Piano Ambientale
estratto PAT tav 1 Vincoli	estratto PAT tav 4 trasformabilità	estratto PAT tav 6 – Consumo Suolo
estratto P.I. vigente	estratto P.I. modificato	parametri stereometrici
		ATO: 5 superficie zonizzata: mq 0 volume edificabile: mc 0 consumo del suolo: mq 0 consumo SAU: mq 0 Note:

N° 5	Sintesi della modifica: Stralcio di porzione di indicazione a Parcheggio Pubblico in località Fontanafredda per dimensioni ml. 3,50 x 5.50 (mq 19,25) per accessibilità a fabbricato esistente e parte del centro storico al fine di agevolarne interventi di recupero.		
Verifica di coerenza e sostenibilità: la dotazione di standard della zona risulta già dimensionata in modo più sufficiente rispetto agli standard di legge ed alle reali necessità del quartiere. L'intervento non comporta trasformazione fisica dello stato dei luoghi (di fatto lo spazio già ad oggi non viene utilizzato per sosta), impermeabilizzazione o consumo del suolo. Con l'intervento si viene a determinare una condizione favorevole al recupero e riabilitazione di un fabbricato del centro storico, con grado di protezione, migliorandone l'accessibilità. La proposta interviene positivamente in termini di ottimizzazione dell'uso del suolo, favorendo percorsi insediativi coerenti e determinando migliori occasioni di integrazione e sostegno della struttura socio demografica. Agevola un intervento di recupero del tessuto urbano storicizzato in modo reazionale e coerente agli indirizzi amministrativi in merito. E' coerente al principio di condivisione del "plus-valore" derivante secondo le aspettative di interesse pubblico indicate con la D.C.C. n. 32 del 12.11.2019. – ACCORDO N° 5			
estratto catastale	immagine aerea	estratto Piano Ambientale	
estratto PAT tav 1 Vincoli	estratto PAT tav 4 trasformabilità	estratto PAT tav 6 – Consumo Suolo	
estratto P.I. vigente	estratto P.I. modificato	parametri stereometrici ATO: 2 superficie zonizzata: mq 0 volume edificabile: mc 0 consumo del suolo: mq 0 consumo SAU: mq 0 Note: riduzione standard a parcheggio mq 19,25	

N° 6	Sintesi della modifica: spostamento sedime esistente, attualmente in ambito geologicamente penalizzato, mediante demolizione e ricostruzione in area adiacente verificata come geologicamente idonea. La proposta è sostenuta da relazione geologica e valutazione geotecnica appropriata.	
Verifica di coerenza e sostenibilità: l'intervento appare coerente con i criteri propri del riordino in zona agricola per motivi statici, non comporta dispersione edificatoria sul territorio agricolo in quanto interviene comunque all'interno del nucleo insediativo consolidato, appare migliorativo anche in riferimento al contiguo edificio tutelato da P.A. ai sensi dell'art. 7.1 delle NTO vigenti di Cinto Euganeo. La proposta interviene positivamente a risolvere una grave problematica di tipo idrogeologico, con riduzione del rischio connesso, prevedendo uno spostamento di sedime sempre nell'ambito dell'aggregato abitativo.		
estratto catastale	immagine aerea	estratto Piano Ambientale
		
estratto PAT tav 1 Vincoli	estratto PAT tav 4 trasformabilità	estratto PAT tav 6 – Consumo Suolo
		
estratto P.I. vigente	estratto P.I. modificato	parametri stereometrici
		ATO: 5 superficie zonizzata: mq 0 volume edificabile: mc 0 consumo del suolo: mq 0 consumo SAU: mc 0 Note: redazione scheda n. 3 ai sensi dell'art. 21 delle NTO, il nuovo sedime viene indicato in modo prescrittivo e rimane all'interno di quello che si può considerare un unico aggregato abitativo, con recupero di pari volume, superficie lorda di pavimento e destinazione, secondo tipologia coerente alle prescrizioni delle NTO e PQAMA per il contesto ambientale rurale specifico.

COMUNE DI CINTO EUGANEO

PIANO DEGLI INTERVENTI

SCHEDA INTERVENTO zona agricola

SCHEDA PROGETTO

SCHEDA N°

3

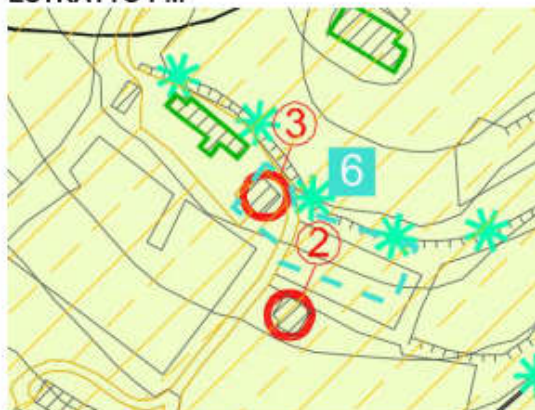
IMMAGINE AEREA



ESTRATTO CATASTALE



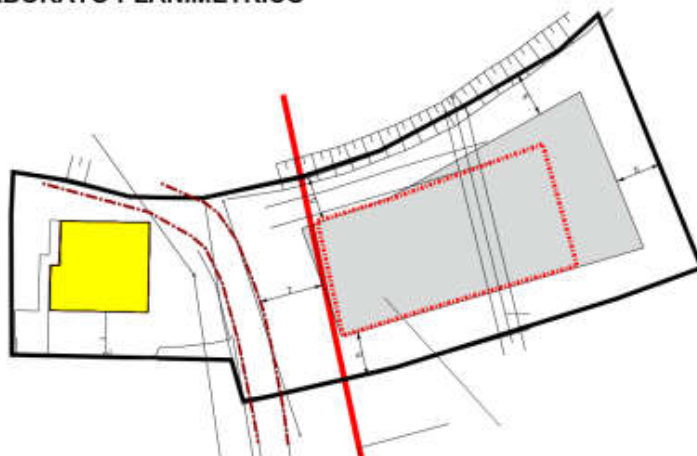
ESTRATTO P.I.



IMMAGINI



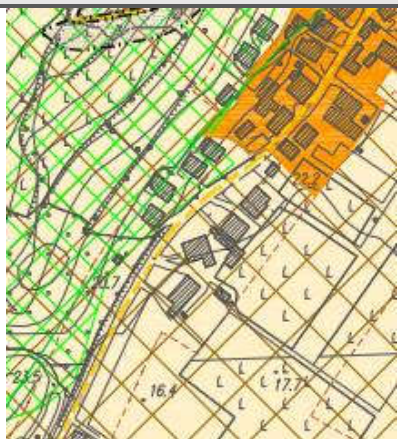
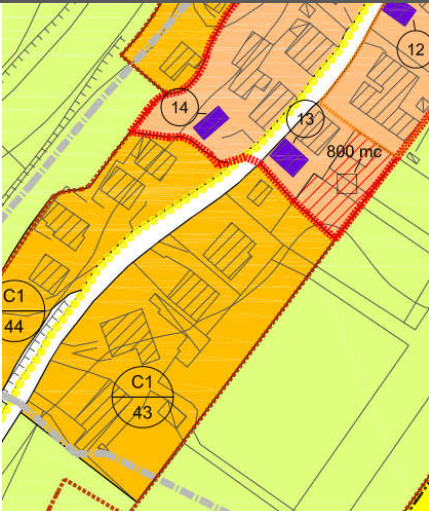
ELABORATO PLANIMETRICO



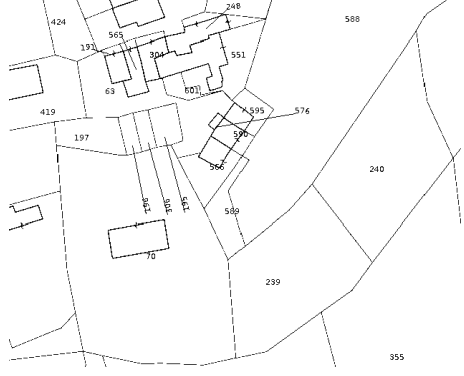
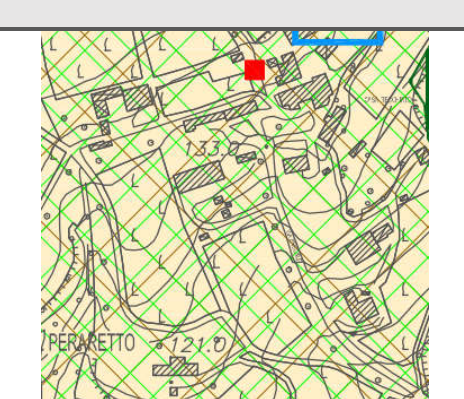
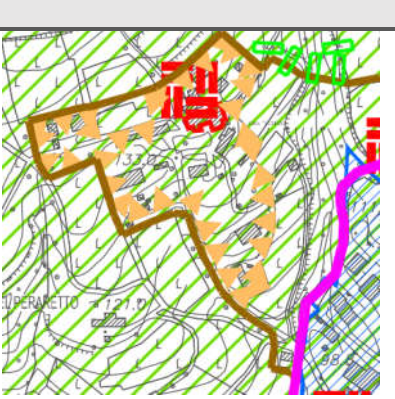
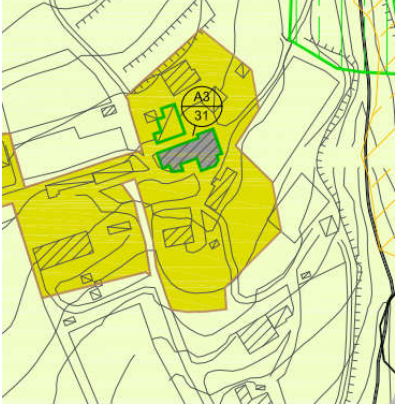
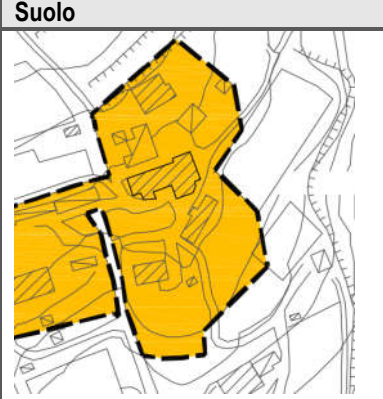
PRESCRIZIONI:

mapp 440: demolizione con restituzione della superficie a terreno permeabile

mapp 41 recupero volume esistente (mc 580,05) senza formazione di ulteriori unità residenziali, all'interno del sedime indicato con tratteggio rosso, allineamento indicativo con preesistenza su mapp. 367 (S.I. n. 2), con le modalità di cui all'art. 21 delle NTO, art. 4 del "Prontuario", e art. 59 del Regolamento Edilizio, con particolare riguardo al mantenimento di una superficie impermeabilizzata del suolo (superficie coperta e superficie pavimentata) conforme all'attuale sul mapp 440.

N° 7		Sintesi della modifica: riclassificazione porzione in zona Agricola a verde privato mq 858			
Verifica di coerenza e sostenibilità: compatibile anche in riferimento ai criteri indicati dalla L.R. 4/2015					
estratto catastale		immagine aerea		estratto Piano Ambientale	
					
estratto PAT tav 1 Vincoli		estratto PAT tav 4 trasformabilità		estratto PAT tav 6 – Consumo Suolo	
					
estratto P.I. vigente		estratto P.I. modificato		parametri stereometrici	
				ATO: 1 superficie zonizzata: - mq 858 volume edificabile: - mc 858 consumo del suolo: - mq 858 consumo SAU: mq 0 Note:	

N° 8 Sintesi della modifica: Scuola elementare di Valnogaredo; riclassificazione in ZTO C1 (S.T, mq 1080) al fine di consentirne un recupero residenziale compatibile con l'alienazione dell'immobile ormai in disuso.		
Verifica di coerenza e sostenibilità: La dotazione di standard complessiva del P.I. anche al netto della sottrazione della F1/1 in oggetto contiene una dotazione di superficie a servizi pari a mq 46,95 per abitante contro lo standard minimo di legge pari a 30 mq/ab. La modifica interviene positivamente in termini di valorizzazione del patrimonio comunale (alienazione), dispone occasioni residenziali mediante recupero e riqualificazione dell'esistente, senza consumo di suolo. L'intervento di recupero è subordinato al Piano di Recupero in relazione al grado di protezione già attribuito al fabbricato con la scheda n. 138 e alle diverse condizioni per il riuso da concordare fra pubblico ed eventuale operatore privato.		
estratto catastale	immagine aerea	estratto Piano Ambientale
estratto PAT tav 1 Vincoli	estratto PAT tav 4 trasformabilità	estratto PAT tav 6 – Consumo Suolo
estratto P.I. vigente	estratto P.I. modificato	parametri stereometrici ATO. 3 superficie zonizzata: ampl. ZTO C1/9 mq 1.080 volume edificabile: mc 0 consumo del suolo: mq 0 consumo SAU: mq 0 Note: cambio d'uso residenziale mc 2.300 riduzione standard (istruzione) mq 1.080

N° 9		Sintesi della modifica: stralcio previsione puntuale lotto edificabile mc 800 in ZTO E4.	
Verifica di coerenza e sostenibilità. compatibile anche in riferimento ai criteri indicati dalla L.R. 4/2015			
estratto catastale		immagine aerea	
			
estratto PAT tav 1 Vincoli		estratto PAT tav 4 trasformabilità	
			
estratto P.I. vigente		estratto P.I. modificato	
			
		estratto Piano Ambientale	
			
		estratto PAT tav 6 – Consumo Suolo	
			
		parametri stereometrici	
		ATO. 4 superficie zonizzata mq 0 volume edificabile: mc - 800 consumo del suolo: mq 0 consumo SAU: mq 0	

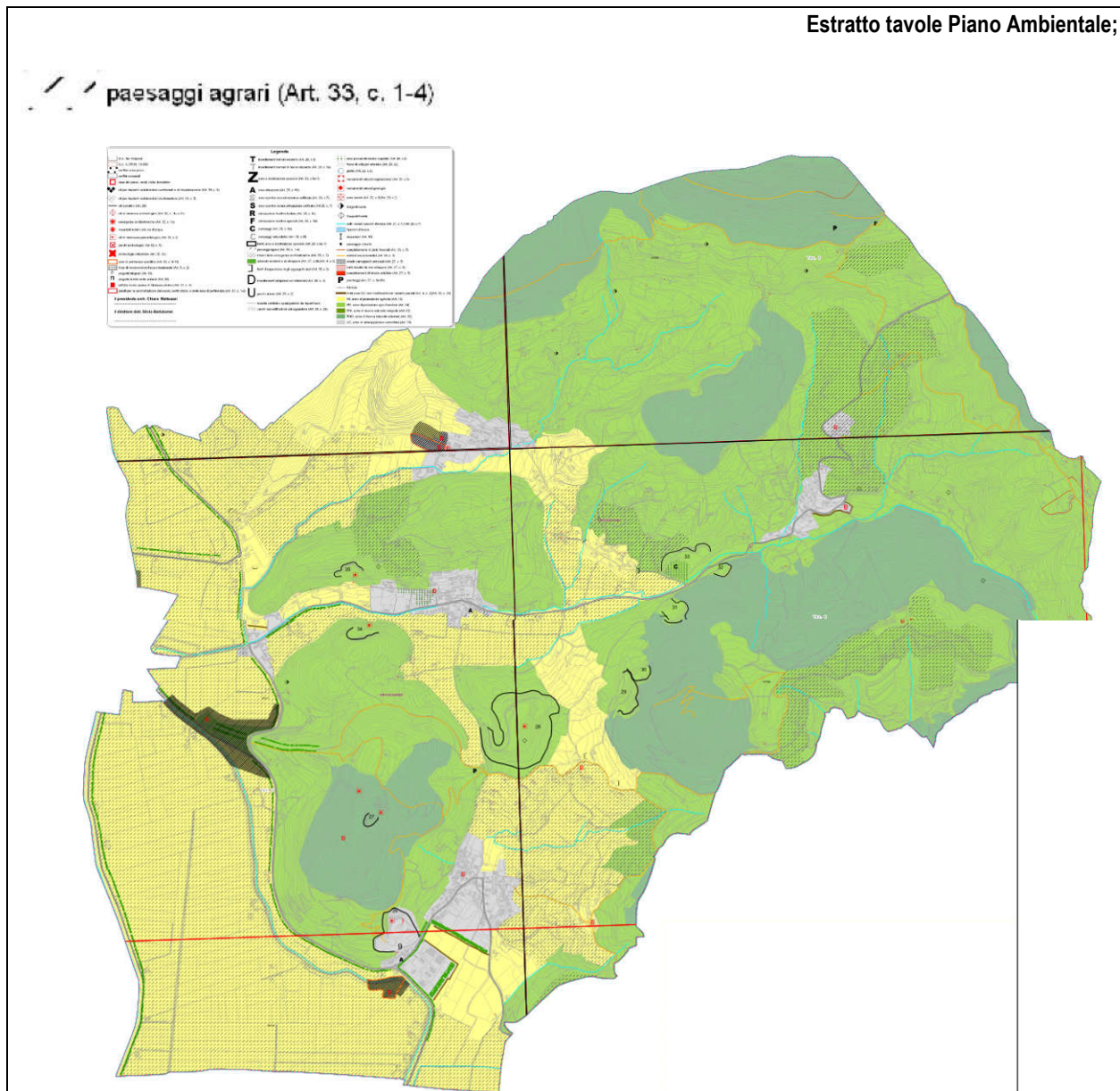
MODIFICHE DI CARATTERE GENERALE

Ambiti di paesaggio agrario di interesse comunale

Con la presente Variante si introduce un livello più specifico e definito di tutela del paesaggio agrario mediante l'approfondimento e la traduzione a livello del Piano degli Interventi di indicazioni e criteri già presenti nel Piano Ambientale del Colli Euganei e nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) di Cinto Euganeo.

E' il caso qui di richiamare brevemente i riferimenti in oggetto.

In primo luogo si osserva che la cartografia del Piano Ambientale riporta con apposita grafia le zone soggette a particolare attenzione dal punto di vista del paesaggio agrario, con capitura a tratteggio obliquo che si sovrappone alla zonizzazione del P.A. che distigue le diverse zona di "promozione agricola" e di "protezione agro forestale", intervenendo in particolare proprio sulla zone di "promozione agricola" che interessano soprattutto la porzione pianegggiante del territorio comunale:



Articolo 33 Aree di specifico interesse paesistico

1. Le aree, identificate in tavola di piano, di specifico interesse paesistico, sono soggette alle particolari prescrizioni di tutela dei commi seguenti. L'Ente Parco promuove la loro manutenzione e conservazione riconoscendo una priorità per i piani aziendali, da agevolare nell'ambito degli interventi a favore dell'agricoltura, che comportino la valorizzazione dei loro elementi costitutivi.

... omissis ...

3.(P) Nei paesaggi agrari di specifico interesse, in quanto tali individuati nella tavola di piano, gli interventi trasformativi edilizi, infrastrutturali ed agroforestali devono essere orientati al mantenimento ed alla valorizzazione della varietà, della ricchezza e della riconoscibilità dei caratteri permanenti e delle regole morfogenetiche che sono alla base della loro specificità. Ciò comporta che le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in modo tale da relazionarsi organicamente e funzionalmente con l'esistente per costituire un unico aggregato edilizio. Sono escluse le nuove recinzioni o infrastrutture, ivi comprese le rettificazioni stradali, gli elettrodotti, nonché le trasformazioni radicali della trama di fondo dell'assetto agrario. Gli strumenti urbanistici comunali individuano i fabbricati di pregio e gli ambiti nei quali è consentita l'edificazione staccata dalle preesistenze. L'Ente opera al fine di favorire gli interventi, anche agroforestali, che non pregiudichino:

- a) la varietà degli ordinamenti colturali;
- b) il disegno delle masse boschive;
- c) i caratteri strutturali, tipologici e morfologici degli insediamenti storici rurali.

4.(P) Nei progetti d'intervento che interessano i paesaggi di cui al presente articolo ed in particolare nei Progetti d'attuazione di cui al Titolo IV, devono essere considerate anche le misure atte ad eliminare o mitigare i fattori di degrado che incidono su tali aspetti.

Richiamando l'indicazione del P.A. il PAT riprende tale indicazione alla tavola 2 "invarianti" e interviene normativamente come segue:

estratto NT del PAT

ART. 30 INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**Definizione**

Il PAT nella Tavola 2 – Invarianti – individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità paesaggistiche sono massime. Sono ambiti connessi al sistema del paesaggio agrario, che presentano connessioni con molteplici aspetti di tipo naturalistico e storico culturale oltreché paesaggistico, in particolare riguardo ai corridoi ecologici di cui al successivo articolo 48. Il PAT individua inoltre i "Land Marker" quali elementi puntuali emergenti sul territorio comunale, in particolare:

- parco di villa Contarini Rota Piva
- albero monumentale, castagno secolare, ubicato alle pendici sud ovest del monte Vendevolo, segnalato da Corpo Forestale dello Stato
- paesaggi agrari (così come individuati dal Piano Ambientale e normati dall'art. 33 delle N.T. medesime)
- le alberate esistenti (individuate dal Piano Ambientale e normate dall'art. 27c.3b delle NT del PA)

Obiettivi

- tutela della trama del paesaggio agrario nella sua unitarietà;
- tutela e valorizzazione di tutti gli elementi propri dell'architettura rurale tradizionale, anche rispetto all'inserimento ambientale, con particolare riguardo agli elementi pertinenziali, le corti, gli accessi, le alberate ecc. secondo quanto indicato dal precedente art. 28 per gli edifici o complessi di valore storico testimoniale;
- tutela e valorizzazione degli assetti colturali tradizionali, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, tagliapoggi, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;

- incentivazione delle forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali e animali;
- promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'eco-sistema, anche attraverso l'individuazione di percorsi e sentieri tematici;
- riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate.
- Valorizzazione delle fruibilità sociale
- Conservazione e tutela delle emergenze specifiche (land marker) come previsto dell'art. 22 delle NT del PTCP della Provincia di Padova

Prescrizioni

All'interno di queste zone sono vietati attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità.

Andranno perseguiti gli obiettivi di cui al successivo articolo 49 e quelli comuni delle invarianti ambientali e storico-culturali

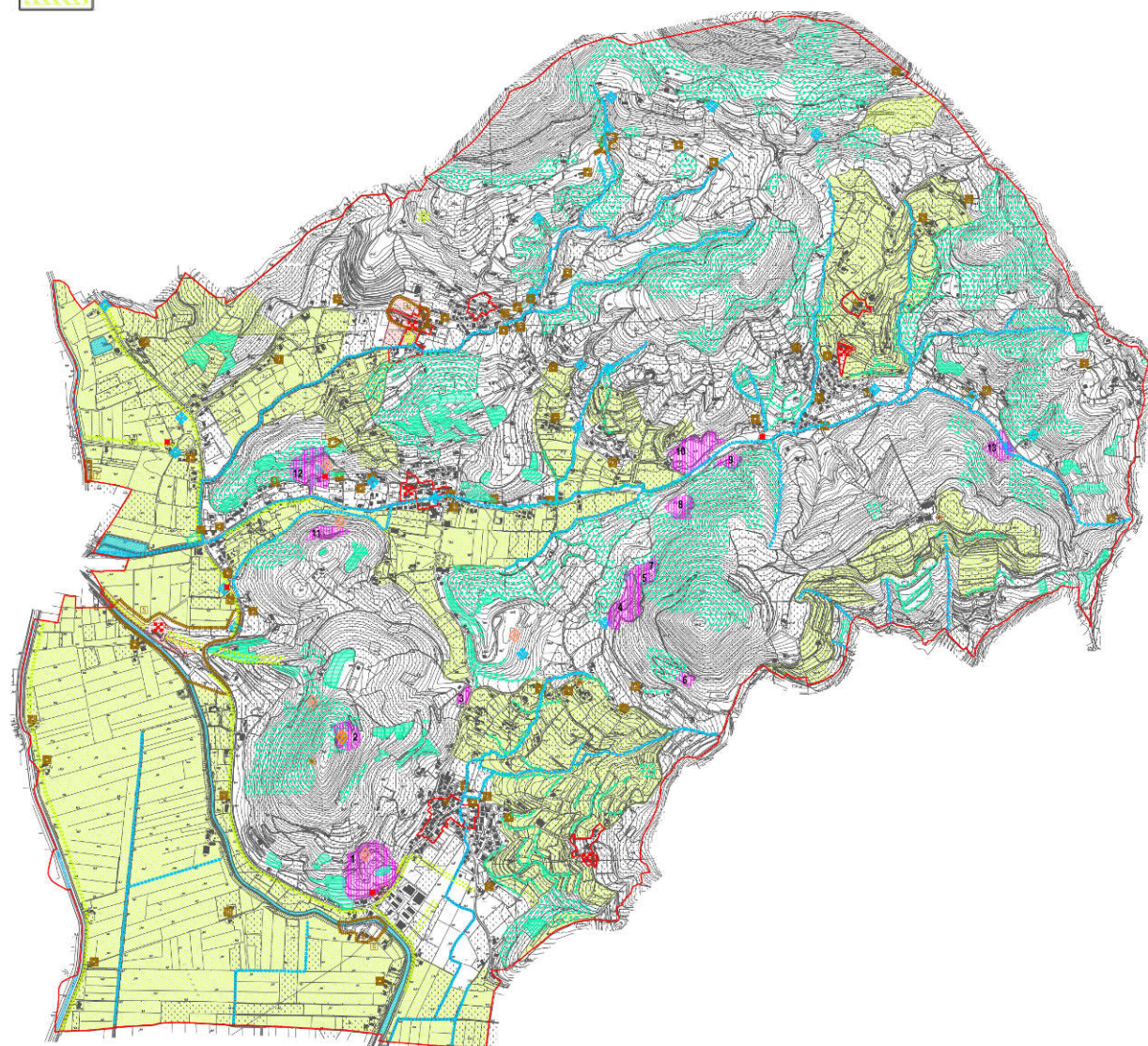
PAT tavola 2 "invarianti"

Invarianti di natura paesaggistica



Paesaggio agrario (Piano Ambientale dei Colli Euganei)

NT Art. 30



Si è ritenuto opportuno e coerente riportare tale indicazione anche nel P.I. precisandone operativamente i contenuti normativi mediante una specifica definizione all'interni del capo relativo alle zone di rispetto e tutele delle NTO ed in particolare all'art. 30 introducendo uno specifico punto come di seguito riportato:

Articolo 30 - ZONE DI RISPETTO

... omissis ...

10. Ambiti di paesaggio agrario di livello comunale.

In coerenza ed attuazione delle Invarianti individuate dal PAT, e fatta salva la normativa del Piano Ambientale, il Piano degli Interventi rappresenta i paesaggi agrari come elementi fondamentali del territorio comunale per il loro valore ambientale, paesaggistico e storico culturale.

L'obiettivo del Piano è quello di preservare e valorizzare quelle aree agricole che fungono da zona di transizione e protezione del paesaggio collinare verso l'ambito urbanizzato o del territorio agricolo a coltivazione intensiva.

L'integrità di tali ambiti risulta quindi fondamentale per preservare i valori identitari del paesaggio collinare e pedecollinare e consentire la percezione dello stesso come un unico contesto armonico.

A tal fine deve essere preservata l'armonia dei paesaggi e delle colture agricole esistenti che in molti casi trasformano i tracciati viari da potenziali cesure infrastrutturali a tracciati percettivi preferenziali dell'unità e della compenetrazione del contesto collinare e quello pedecollinare.

In tali aree sono quindi da evitare interventi che possano limitare la percezione unitaria del contesto, non solo dal punto di vista visivo, ma anche olfattivo e sonoro e che possano risultare di ulteriore ostacolo al superamento delle barriere infrastrutturali tramite percorsi ciclopedonali o faunistici.

In tali ambiti, come previsto dal PAT, sono inoltre vietate attività ed interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità e sono invece consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale e che risultino coerenti con le tipologie delle attività già esistenti nel contesto agricolo circostante.

Non sono quindi consentite attività agricole intensive di colture non tradizionali e non sono ammessi nuovi allevamenti, intensivi e non , ma solo i "Piccoli allevamenti di tipo familiare" di cui Decreto Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21.04.2008.

I nuovi interventi non devono pregiudicare la percezione unitaria del paesaggio collinare e pedecollinare, considerando i fulcri visivi sia dai versanti collinari che da essi.

A tal fine gli interventi dovranno eventualmente prevedere opportune misure di mitigazione e conformazioni tali da non incidere sulla percezione del paesaggio.

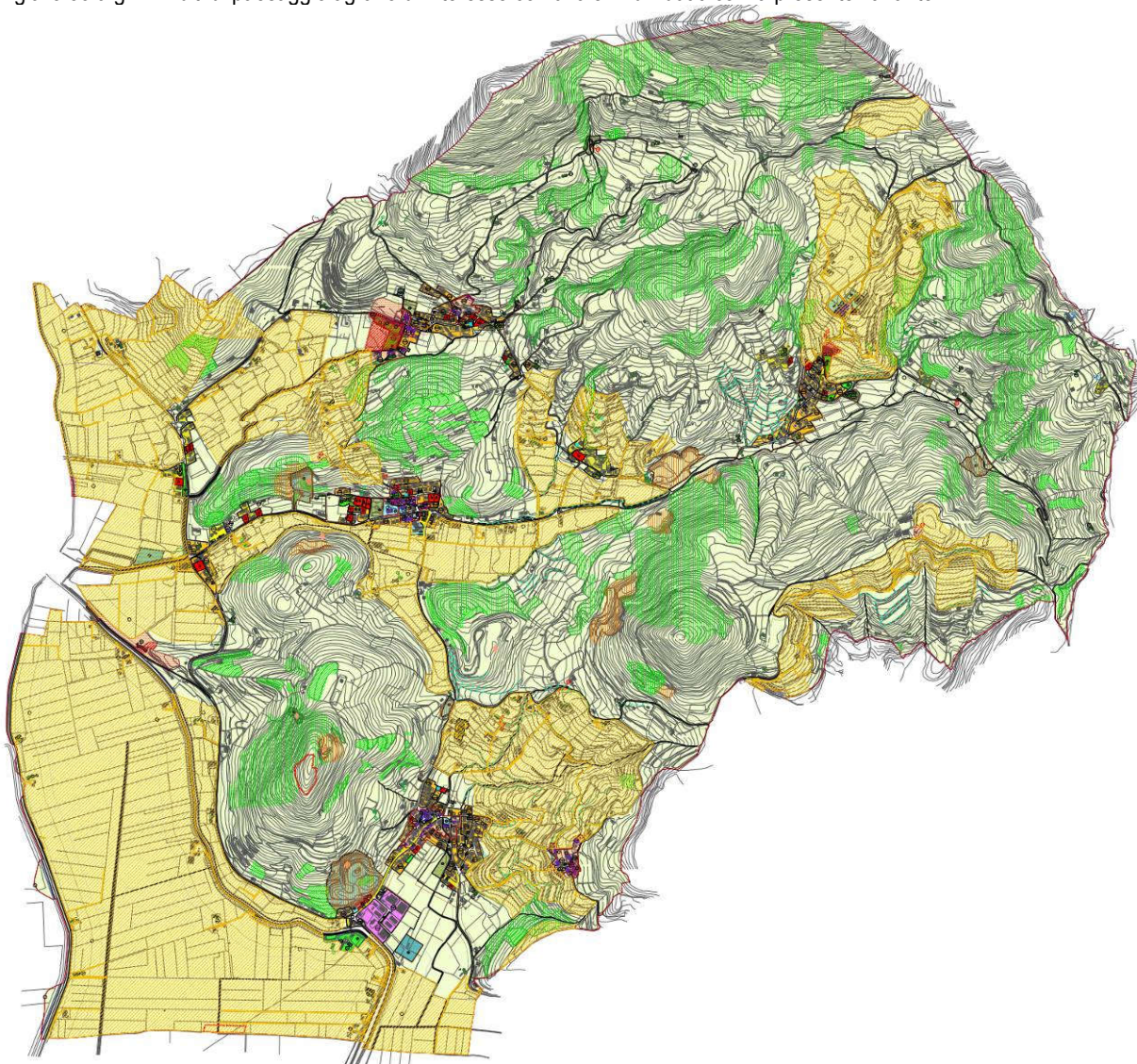
In tali aree sono da preservare le formazioni alberate esistenti individuate dal Piano Ambientale e deve essere tutelata la trama del paesaggio agrario.

In tali ambiti, nelle fasce di rispetto stradali, sono consentiti anche interventi finalizzati al superamento della barriera infrastrutturale stessa, per favorire la connessione ecologica e l'attraversamento ciclo- pedonale.

La zonizzazione proposta dell'ambito del paesaggio agrario di interesse comunale deriva quindi da quanto indicato da P.A. e PAT per le zone agricole del P.I. con l'esclusione quindi delle aree che nel P.I. stesso zonizza diversamente (Nuclei rurali, zone residenziali, aree a servizi ecc ..)

Estratto P.I. 2021 – intero territorio

In giallo ocra gli "Ambiti di paesaggio agrario di interesse comunale" individuati con la presente variante.



Altri aggiustamenti normativi

Oltre quanto fin qui descritto con l'occasione della variante vengono operati alcuni ulteriori aggiustamenti della struttura normativa del Piano degli Interventi sia riguardo alle NTO che al PQAMA; in particolare:

NTO

- Vengono corretti alcuni refusi ortografici e l'allineamento dei riferimenti "interni" (anche RET) o a norme generali e superiori, in particolare viene richiamato all'art 3 il "registro **elettronico** dei crediti edilizi" e l'introduzione del **Fascicolo raccolta accordi ex art. 6 LR 11/2004** quale nuovo documento integrante del P.I. e di cui alle modifiche puntuali richiamate in precedenza.
- Viene specificato il rinvio al concetto di "ristrutturazione" al grado di protezione 3 dell'art. 5.3 (centro storico)
- Vengono allineate le norme sulle distanze fra fabbricati (5,00 ml fra pareti entrambe cieche) e distanze da confini in zona F.
- Riguardo al Titolo V – sistema rurale e ambientale – si provvede a ben definire la zona di Nucleo Rurale del sistema di edificazione diffusa come zona territoriale omogenea diversa dalla zona agricola, modificando quindi l'art. 25 delle NTO vigenti (eliminando anche i riferimenti impropri agli art. 43 e 44 della L.R. 11/2004)
- Viene operato un riallineamento riguardo alle indicazioni tipologiche della zona rurale (art. 21) rispetto alle prescrizioni dell'art. 4 del Prontuario (PQAMA) in cui vengono "trasferite" le indicazioni specifiche al fine di evitare ridondanze e possibili distonie.

PQAMA

- Viene ripresa la modifica richiamata per l'art. 21 delle NTO riguardo le tipologie ammesse in zona agricola, integrandone le fonti in un unico articolo (art. 4 del PQAMA) approfondendolo ed integrandolo rispetto ad eventuali diverse tipologie derivanti in qualche modo da un approccio alla "contemporaneità" che comunque si integri e dialoghi positivamente con l'ambiente ed il paesaggio euganeo secondo i principi della sostenibilità (energetica, sismica ecc..) e della mitigazione paesaggistica:

Estratto art. 4 PQAMA

Interventi diversi. Esclusivamente per il perseguimento di obiettivi di qualità ecologica degli edifici, in termini di contenimento dei consumi energetici (edifici in classe A), o soluzioni innovative e di bio-architettura secondo gli indirizzi per l'edilizia sostenibile di cui alla parte sesta del PQAMA, l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali delle tipologie tradizionali, proponga un coerente, e non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del contesto ambientale specifico.

Tutti gli interventi dovranno perseguire la mitigazione ambientale e paesaggistica, con elementi architettonici, decorativi e di finitura volti ad attenuarne l'impatto, anche visivo, inserendosi armonicamente rispetto ai profili naturali del terreno.

Indicazioni specifiche:

- le coperture dovranno riproporre manto in laterizio colore rosso mattone

- le coperture piane sono ammesse esclusivamente per la realizzazione di coperture verdi¹, o per corpi minori al - solo piano terra che non superano comunque il 25% della superficie coperta complessiva del fabbricato ed in questo caso dovranno avere pareti rivestite da pietra locale ed eventualmente parzialmente rivestite in legno in modo da garantire una qualità estetica elevata e risultare coerenti con i materiali dell'ambiente naturale circostante;

- le coperture devono sempre prevedere cornici o aggetti di almeno 12 cm a protezione delle murature sottostanti;

- la forometria, oltre alla forma tradizionale, potrà prevedere l'inserimento di chiusure in brise soleil in legno o tinta legno o altri colori di richiamo dei serramenti e adeguati al contesto; le dimensioni dei fori dovranno essere impostate secondo criteri di omogeneità; sono ammessi fori a tutta parete e vetrate in corrispondenza di logge o porticati;

¹ Coperture con manto erboso vegetale su substrato terroso di almeno 20 cm, sistema ritenzione acqua, e adeguata protezione dall'umidità delle strutture di solaio. Le coperture verdi dovranno essere realizzate in modo da perdurare nel tempo e andranno debitamente mantenute e conservate.

- sono ammesse pareti verticali verdi; rivestimenti in legno all'interno di portici e logge;
- sono da escludere pareti in C.A. a vista, tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra locale, o dal mattone pieno;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo e i colori preferibilmente in tonalità pastello chiaro, delle terre, ocra, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, verderame, celeste, bianco avorio; è ammesso comunque l'uso di intonaci tipici della tradizione costruttiva locale, che non richiedono la tinteggiatura quali il coccio peso, la nigra padovana, il marmorino in spessore; nelle ritinteggiature andranno rispettati i medesimi criteri.
- Interventi diversi potranno essere ammessi in caso di proposte progettuali di particolare interesse pubblico, che reinterpretino e risolvano in modo innovativo il tema dell'inserimento ambientale e paesaggistico, da valutare di volta in volta da parte dell'Amministrazione Comunale (Giunta e/o Consiglio Comunale), previo parere dell'Ente Parco Colli Euganei e secondo le modalità di cui all'art. 25 co. terzo e quarto delle NTO.

- Vengono inoltre introdotte alcune indicazioni specifiche per il corretto inserimento di elementi quali antenne paraboliche e impianti fotovoltaici:

Estratto art. 4 PQAMA

eventuali antenne e/o le parabole dovranno preferibilmente essere installate sulla falda tergale della copertura degli edifici in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici. Nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni edilizie rilevanti dovranno essere realizzati impianti radiotelevisivi di tipo centralizzato. Le eventuali apparecchiature tecniche (evaporatori degli impianti di condizionamento, macchine di refrigerazione per il trattamento dell'aria, ecc.) non dovranno alterare la conformazione architettonica e visiva dei tetti o delle facciate, dovranno essere preferibilmente mascherate alla vista sfruttando, possibilmente, elementi strutturali già presenti (logge, terrazze, poggiali, nicchie) che consentano di ridurre l'impatto visivo.

gli impianti fotovoltaici e solare-termici andranno collocati sulle falde del tetto, integrati od aderenti al manto di copertura o inseriti in "pergole tecnologiche" isolate ai sensi della vigente normativa regionale in materia; dove aderente o integrato nei tetti degli edifici esistenti dovrà risultare con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i suoi componenti, serbatoi o altri macchinari, non dovranno modificare la sagoma degli edifici stessi; la superficie dell'impianto non dovrà essere superiore a quella del tetto su cui viene realizzato; i cavi e le tubazioni di collegamento dovranno essere posti al di sotto del manto di copertura e non dovranno essere visibili dall'esterno dell'edificio.

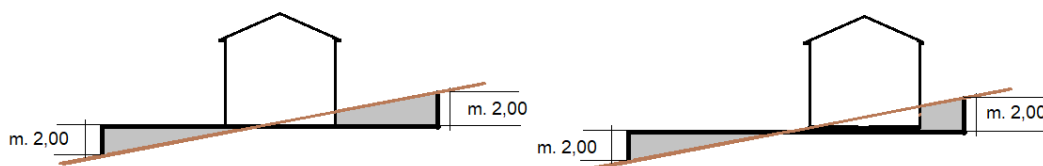
- Vengono introdotte alcune rettifiche e specificazioni riguardo quanto già introdotto con la variante n. 4/2019 riguardo le opere di scavo al fine di meglio armonizzare le definizioni rispetto alle caratteristiche specifiche del territorio collinare, pur conservando l'indirizzo pregresso alla conservazione dei profili e della sicurezza geologica:

Estratto art. 4 PQAMA

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 tagli 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 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.

La realizzazione di bacini idrici che comportino opere di scavo maggiori di 1000 mc., anche se funzionali all'esercizio dell'attività agricola, è comunque soggetta a P.C. convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 in riferimento al comma 3 c) del medesimo articolo, ai fini di garantire caratteristiche morfologiche compatibili con l'assetto ambientale collinare e di assicurare la sicurezza geologica dell'intervento



Le nuove costruzioni dovranno evitare la realizzazione di locali interrati o seminterrati² a meno di specifiche e comprovate necessità geotecniche.

~~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.~~

Nelle ristrutturazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti la realizzazione di locali interrati o seminterrati potrà essere consentita solo per specifiche e comprovate necessità geotecniche o, in deroga alle limitazioni precedentemente espresse per le opere di scavo, fino ad un massimo di 25 mq di superficie lorda solo nei casi seguenti:

1. specifiche necessità di adeguamento igienico – sanitario;
2. realizzazione di locali tecnici;

² secondo la definizione di cui all'art. 3 punto 25 del Regolamento Edilizio.

3. ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie.

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~~, a meno di particolari esigenze di carattere geologico e strutturale comprovate da apposita relazione specialistica.

In tal caso le strutture potranno essere realizzate in calcestruzzo rivestito con pietra della medesima tipologia della formazione rocciosa affiorante in sito, con le sezioni necessarie al mantenimento delle condizioni di sicurezza.

- Agli articoli 7a e 7b vengono inserite specificazioni relative recupero di edifici esistenti in zone a rischio idraulico e geologico favorendo il trasferimento e ammettendone la ricollocazione anche in zona agricola purché ad integrazione di sistemi insediati o nuclei esistenti senza dispersione territoriale:

Estratto art. 7 PQAMA

Articolo 7a – attenuazione del rischio idraulico, zone non idonee e zone idonee a condizione

... omissis ...

Per gli edifici esistenti in zona non idonea è ammessa la ricollocazione in ambiti esterni alle aree non idonee mediante applicazione del credito edilizio di cui all'art. 32 delle NTO, ~~anche in zona agricola, purché caratterizzata dalla presenza di un edificio già consolidato e sempre che l'area non sia oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici o territoriali che ne impediscano l'edificazione. La demolizione dell'edificio deve avvenire entro tre mesi dall'agibilità degli edifici ricostruiti e deve comportare la rinaturalizzazione del suolo; in caso di mancata rinaturalizzazione trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Per l'esecuzione degli interventi di demolizione e rinaturalizzazione è prestata, a favore del comune, idonea garanzia.~~

Articolo 7b – attenuazione del rischio geologico, zone non idonee e zone idonee a condizione, terreni franosi

... omissis ...

~~per gli edifici esistenti è ammessa l'applicazione del credito edilizio secondo le modalità di cui all'art. 32 delle NTO, anche in zona agricola, purché caratterizzata dalla presenza di un edificio già consolidato e sempre che l'area non sia oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici o territoriali che ne impediscano l'edificazione. La demolizione dell'edificio deve avvenire entro tre mesi dall'agibilità degli edifici ricostruiti e deve comportare la rinaturalizzazione del suolo; in caso di mancata rinaturalizzazione trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Per l'esecuzione degli interventi di demolizione e rinaturalizzazione è prestata, a favore del comune, idonea garanzia;~~

~~qualora mediante approfondita indagine geologica siano verificate ulteriori condizioni di rischio geologico non già segnalate negli elaborati del P.R.C., mediante specifico accordo ai sensi dell'art. 34 delle NTO, è ammessa la ricollocazione in ambiti esterni, con previsione puntuale ai sensi del penultimo comma dell'art. 21 delle NTO per interventi in zona agricola.~~

DIMENSIONAMENTO

Sintesi delle modifiche:

modifica	ATO	Sup. Zonizzata	consumo suolo	consumo SAU	nuovo volume	cambio d'uso
1	1	1270	1270	1270	1100	0
2	5	0	0	0	0	115
3	3	0	0	0	0	0
4	5	0	0	0	0	0
5	2	0	0	0	0	0
6	1	-858	-858	0	-858	0
7	5	0	0	0	0	0
8	3	0	0	0	0	2300
9	4	0	0	0	-800	0
sommano		412	412	1270	-558	2415

Verifica del dimensionamento per ZTO del P.I. e dotazione di standard

Nel complesso si determina il seguente quadro di dimensionamento:

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 AMMISSIBILE	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	
C1	32		7776	7555	0,97	9	22	1,80	13997	6442	5110	23	59	32
C1	33		4192	3205	0,76	4	9	1,80	6262	4321	2646	15	24	13
C1	34		1929	1399	0,73	1	4	1,00	1929	530	615	2	5	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	1496	7	17	9
C1	43		8076	6847	0,85	3	8	1,00	7218	371	1897	1	35	19
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			94732	92366		88	246		119442	28339	36945	101	550	295

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 AMMISSIBILE	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
P	4	1151		0	1151									
P	14	450		143	307									
P	10	304		0	304									
P	21	121												
P	22	120												
P	23	120												
P	24	80												
P	28	190												
TOT		2535,8			1762									

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
												(1-4): 280	
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		5287	5601	1,06	4	16	1,28	6768	1167	1984	4	32
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			53830	44050		40	131		66740	22690	22357	81	296
I	1		0										
TOT			0										
IC	1		4667										
TOT			4667										
P	1		85	0	85								
P	2		353		353								
P	3		641	0	641								
P	12		120	0	120								
P	26		118		118								
TOT			1317		1317								
ZONE RURALI													
Z.T.O.		SUPERFICIE		CUBATURA ESISTENTE	DENSITA' EDILIZIA	N FAMIGLIE INSEDIATE	ABITANTI INSEDIATI	DENSITA' EDILIZIA	CUBATURA MAX AMMISSIBILE	CUBATURA NUOVA	NUOVA CUBATURA TERZIARIA	NUOVI ABITANTI (teorici)	ABITANTI TEORICI (complessivi)
TIPO	N°	TERRIT. mq	FOND. mq	3	mq/mq		2	mq/mq b	1	(1)-(3)		(1): 150-(2)	(1): 150
												(1): 280	
NUCL. RURALE							994			3200			1015
cambi d'uso										3430			23
TOT													1038
ABITANTI TEORICI DI PIANO												3244	2200
AREE A SERVIZI DI PIANO												152824	152824
STANDARD SERVIZI ABITANTE DI PIANO												47,10	69,48

Il dimensionamento delle superfici a servizi appare quindi ampiamente soddisfatto e ben oltre il parametro minimo di legge pari a 30 mq abitante.

Il dato viene elaborato su una dimensione massima comunque teorica, infatti gran parte degli abitanti aggiuntivi di piano derivano da zone di completamento in forze dell'applicazione di indici che però afferiscono a una dimensione dell'ampliamento dell'esistente del tutto teorica e di impossibile sistematica realizzazione, mentre la nuova edificabilità reale è connessa principalmente alle individuazioni puntuali.

Verifica delle variazioni del P.I. in relazione al PAT

in termini di dimensionamento le modifiche introdotte che incidono sul dimensionamento del PAT riguardano:

- modifica n° 1 ATO 1 incremento volume edificabile ZTO C1/33 mc 1.100
- modifica n° 6 ATO 1 riduzione volume edificabile ZTO C1/43 mc - 858
- modifica n° 9 ATO 9 riduzione volume edificabile ZTO E4 mc - 800

Nel complesso deriva un incremento complessivo di volume edificabile pari mc - 558

deriva il seguente quadro di aggiornamento del PAT aggiornato anche in base alle precedenti Varianti

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 1 CINTO EUGANEO			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		25.000	1.429	20.000	280	71
Var 1	991					
Var 4	35.273					
Var 7	-242	61.022	3.487	48.818	280	174
residenti attuali						441
residenti insediabili da PRG vigente (programmato)						22
residenti totali						709
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	2.951			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
2.143	295		1.429		3.867	88.063

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 2 FONTANAFREDDA			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
		10.000	571	8.000	280	29
Var 1	1.959					
Var 4	12.053					
Var 7	0	24.012	1.372	19.210	280	69
residenti attuali						340
residenti insediabili da PRG vigente						26
residenti totali						435
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	0			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
857	0		571		1.429	42.148

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 3 VALNOGAREDO			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
		20.000	1.143	16.000	280	57
Var 1	0					
Var 4	0					
Var 7	0	20.000	1.143	16.000	280	57
residenti attuali						177
residenti insediabili da PRG vigente						0
residenti totali						234
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	0				
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza			sommano	Aree a servizi del PAT
1.714	0	1.143			2.857	7.003

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 4 FAEDO			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
		5.000	286	4.000	280	14
Var 1	0					
Var 5	0					
Var 7	800	5.800	331	4.640	280	17
residenti attuali						112
residenti insediabili da PRG vigente (programmato)						0
residenti totali						129
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	0				
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza			sommano	Aree a servizi del PAT
429	0	286			714	13.538

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 5 - AGRICOLA DI COLLINA			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
		12.550	717	10.040	280	36
Var 1	0					
Var 4	0					
Var 7	0	12.550	717	10.040	280	36
residenti attuali						939
residenti insediabili da PRG vigente (programmato)						0
residenti totali						975
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	0				
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza			sommano	Aree a servizi del PAT
1.076	0	717			1.793	24.552

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 6 AGRICOLA DI PIANURA			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
		2.000	114	1.600	280	6
Var 1	0					
Var 4	0					
Var 7	0	2.000	114	1.600	280	6
residenti attuali						54
residenti insediabili da PRG vigente						0
residenti totali						60
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	0			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
171	0		114		286	12.589

Carico insediativo aggiuntivo del PAT TOTALE			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
		74.550	4.260	59.640	280	213
Var 1	2.950					
Var 5	47.326					
Var 7	558	125.384	7.165	100.307	280	358
residenti attuali						2.067
residenti insediabili da PRG vigente						48
residenti totali						2.473
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	2.951			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
6.390	295		4.260		10.945	185.903

Verifica consumo del suolo

Con la DGRV 668 del 15 maggio 2018 si è concluso il periodo transitorio inizialmente previsto dalla L.R. 14/2017 e per ciascun Comune viene stabilito dalla Regione il “contingente” in termini di espansione urbana derivato dal percorso di rilevamento attuato nel periodo successivo all'entrata in vigore della L.R.14/2017.

Per il Comune di Cinto Euganeo tale contingente è stabilito in 7,77 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.

Estratto all. C della DGRV 668/2018

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+0,14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
					ha	%	ha	%	%	%	ha	
13	28031	Cinto Euganeo	Padova	13,83	8,30	93,24%	7,73	0,50%	0,00%	0,00%	7,77	

Non trova limite invece l'intervento all'interno del cosiddetto “consolidato”, ovvero le parti del territorio in tutto o in parte già trasformate (zone A, B, C1, C2 con PUA vigente C1-S – D completamente e F del PRG vigente).

Si provvede quindi all'aggiornamento della “contabilità” relativa al consumo del suolo nei termini previsti dalla L.R. 14/2017 rispetto alla presente variante che comporta:

nuova superficie “consumata” C1/33 mq 1.270

superficie restituita ex C1/43 mq 858

Si richiama che la precedente variante 4/2019 non ha comportato modifiche in merito in quanto relativa alla riclassificazione di aree di espansione decadute esterne al consolidato, mentre le varianti 5 (SUAP art. 4 L.R. 55/2012) e 6 (RECRED) non intervengono sul tema.

REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO

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. 36 del 28.12.2020	7,77	1980,04	68,81	1911,23

Piano degli Interventi / Variante al P.I.

F	G	H
Numero identificativo	Destinazione	Quantità confermata o di nuova previsione esterna agli AUC
n	ZTO	ha
4	riclassificazione C2	0
7	C1/33 residenziale	0,127
	Totale (tot)	0,127

Superfici rinaturalizzate – varianti verdi

I	L
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata
identificativo	ha
Var 4	0
Var 7	0,0858
Totale(tot)	0,0858

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
7,7288	68,8512	1911,1888

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 –
- Norme Tecniche Operative –
- Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale – comparativo
- Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale
- Relazione Tecnica – estratto raccolta delle modifiche, verifica dimensionamento e standard –
- Fascicolo raccolta accordi
- VAS – verifica assoggettabilità
- Vinca – Dichiarazione
- VCI - asseverazione

INDICE:

PREMESSA.....	2
IL PERCORSO DI CONCERTAZIONE.....	4
RACCOLTA DELLE MODIFICHE PUNTUALI A PIANO.....	7
MODIFICHE DI CARATTERE GENERALE	20
Ambiti di paesaggio agrario di interesse comunale	20
Altri aggiustamenti normativi.....	25
DIMENSIONAMENTO.....	28
Verifica del dimensionamento per ZTO del P.I. e dotazione di standard	28
Verifica delle variazioni del P.I. in relazione al PAT	30
Verifica consumo del suolo.....	33
ELABORATI DEL PIANO	35