



PI 2023 **COMUNE DI NOVENTA PADOVANA**



Piano degli Interventi - Variante 5

Piano Regolatore Generale - L.R. 11/2004

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Aprile 2026

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Comune di Noventa Padovana



COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
Via Roma, 4 - 35027 Noventa Padovana (PD)

ADOZIONE _____

APPROVAZIONE _____

Amministrazione Comunale
Marcello BANO, sindaco

Dott. ssa Stefania Malparte, segretario comunale

Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica
Il Responsabile - Geom. Giuliano CHINELLO

ORDINE degli ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI
COOPERATORI della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
RAFFAELE GEROMETTA n° 1320
sede in A
Gerometta Raffaele
PIANIFICATORE TERRITORIALE

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Urb. Raffaele GEROMETTA
Urb. Daniele RALLO

Contributi specialistici
Urb. Maria Teresa PINNA

Gruppo di Valutazione Ambientale ed Idraulica
Aequa Engineering

MATE SC
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Sede Operativa - via F. Carlini 5, Milano (MI)
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911
e-mail: mateng@mateng.it

PIANO degli INTERVENTI var. 5 NOVENTA PADOVANA

*PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALLE
OSSERVAZIONI*

Aprile 2026

Il presente documento raccoglie gli estremi delle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione del Piano degli Interventi variante 5 adottata con D.C.C. n.28 del 23/07/2025.

All'Ufficio di Piano sono pervenute n. 32 osservazioni, delle quali:

- n. 18 osservazioni entro i termini previsti,
- n. 14 fuori termine.

Le richieste e osservazioni sono state numerate in ordine di arrivo al protocollo comunale.

Tutte le richieste e osservazioni sono depositate, in originale, presso l'ufficio tecnico comunale.

Si aggiunge infine un'ultima osservazione presentata dall'Ufficio Tecnico riguardante modifiche puntuali alla normativa, al prontuario della qualità architettonica e agli edifici schedati.

Il presente documento "Proposta tecnica di controdeduzione alle osservazioni" riporta, per ogni richiesta o osservazione, una breve sintesi della stessa e la valutazione tecnica (cosiddetta "proposta di controdeduzione") sul suo accoglimento, o meno, al fine della presentazione e votazione in Consiglio Comunale. Il presente elaborato è accompagnato dai seguenti allegati che completano la proposta di controdeduzione:

- allegato 01 – tavola di individuazione delle osservazioni che hanno ricaduta sul territorio comunale. La base cartografica utilizzata è quella della zonizzazione in scala 1:5000 sulla quale sono state individuate le porzioni di territorio oggetto di osservazione (perimetro rosso e numero identificativo).
- allegato 02 – estratti delle Norme Tecniche Operative (NTO, elab. 16). Sono stati isolati gli articoli oggetto di modifica in fase di controdeduzioni, evidenziando le parti aggiunte o stralciate.
- allegato 03 – estratti del Prontuario della Qualità Architettonica (PQA, elab. 22). Sono stati isolati gli articoli oggetto di modifica in fase di controdeduzioni, evidenziando le parti aggiunte o stralciate.
- allegato 04 – estratti cartografici delle tavole della zonizzazione (elab. 4-9). Si riportano le modifiche alla zonizzazione individuando lo stato di piano adottato e lo stato di piano proposto in sede di controdeduzioni.
- allegato 05 – estratti del Repertorio Normativo (elab. 16, allegato A). Sono state isolate le singole zone oggetto di modifica in fase di controdeduzioni, evidenziando le parti aggiunte o stralciate.
- allegato 06 – tavola dei vincoli (elab. 10) aggiornata.
- allegato 07 – estratto dell'elaborato Schede B (elab. 15) che contiene le Schede B modificate o stralciate in fase di controdeduzioni.
- allegato 08 – elaborato del dimensionamento (elab. 17) aggiornato a seguito delle modifiche precedentemente citate.

L'aggiornamento degli elaborati del Piano, conseguente all'approvazione del piano in Consiglio Comunale, e l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo (QC) saranno svolti dai professionisti incaricati con il coordinamento degli Uffici Comunali in fase successiva.

La valutazione delle 32 osservazioni presentate ha comportato il seguente risultato:

- n. 08 accolte;
- n. 06 parzialmente accolte;
- n. 18 non accolte.

A tal fine, per una migliore lettura, di seguito si presenta una tabella nella quale:

- nella colonna **A**, il **Numero e caratteristica** progressivo delle Osservazioni;
- nella colonna **B**, il **Numero Protocollo e data** di arrivo delle Osservazioni;
- nella colonna **C**, il **Richiedente, la titolarità e l'individuazione territoriale** delle Osservazioni;
- nella colonna **D**, il **Contenuto delle Osservazioni**, vengono riportate nella sua interezza il contenuto delle osservazioni;
- nella colonna **E**, la **Proposta di controdeduzione** (Accolta, Non Accolta, Parzialmente Accolta);
- nella colonna **F**, il **Parere di coerenza ambientale**.

RIEPILOGO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE					
N.	DITTA	DATA	PROT.	TERMINE	PARERE TECNICO
OSS. 1	RIZZATO MARCO	07/08/2025	15443	Fuori termine	Accolta
OSS. 2	GOMIERO CRISTINA, legale rappresentante della Società "DueGI s.n.c di Gomiero C. e Gomiero F." e GOMIERO FEDERICA	07/08/2025	15446	Fuori termine	Non Accolta
OSS. 3	ZAMBELLI MAURO, legale rappresentante della Società "ALL SERVICE TUNISIA S.A.R.L."	17/09/2025 18/09/2025	17759 17834	Entro termine	Non Accolta
OSS. 4	STOIAN CONSTANTA MIRELA	18/09/2025	17824	Entro termine	Non Accolta
OSS. 5	TOMMASIN ADRIANA e LUCIANI VALERIA	18/09/2025	17825	Entro termine	Non Accolta
OSS. 6	BISELLO DAVIDE, legale rappresentante della Società "BISELLO S.r.l."	29/09/2025	18554	Entro termine	Parzialmente Accolta
OSS. 7	GARDAN UMBERTO, legale rappresentante della società " LA NOVA S.r.l."	29/09/2025	18557	Entro termine	Non Accolta
OSS. 8	BARBATO GINO	29/09/2025	18561	Entro termine	Parzialmente Accolta
OSS. 9	SAVIOLI STEFANIA e SILVESTRI GIANALBERTO	29/09/2025	18564	Entro termine	Non Accolta
OSS. 10	CELIN FEDERICO	29/09/2025	18576	Entro termine	Parzialmente Accolta
OSS. 11	BORINA FABIO	29/09/2025	18589	Entro termine	Non Accolta
OSS. 12	BORINA FABIO	29/09/2025	18590	Entro termine	Non Accolta
OSS. 13	BORINA FABIO	29/09/2025	18592	Entro termine	Non Accolta
OSS. 14	BORINA FABIO	29/09/2025	18595	Entro termine	Non Accolta
OSS. 15	BORINA FABIO	29/09/2025	18596	Entro termine	Non Accolta
OSS. 16	BORINA FABIO	29/09/2025	18597	Entro termine	Non Accolta
OSS. 17	DITTADI MICHELE	29/09/2025	18600	Entro termine	Accolta
OSS. 18	BORINA DONATELLA	29/09/2025	18601	Entro termine	Non Accolta
OSS. 19	PERINI GIULIA	29/09/2025	18602	Entro termine	Parzialmente Accolta
OSS. 20	FRANCESCHINI MARCO	29/09/2025	18604	Entro termine	Parzialmente Accolta
OSS. 21	LEVORATO THOMAS	30/09/2025	18661	Fuori termine	Non Accolta
OSS. 22	BALDAN FILIPPO, legale rappresentante della Società "CARAVELLE S.r.l."	30/09/2025	18663	Fuori termine	Accolta
OSS. 23	CONTE PIERINA	01/10/2025	18772	Fuori termine	Non Accolta
OSS. 24	VASSALLO UMBERTO, direttore tecnico della Società "Concessioni Autostradali Veneto-CAV S.p.A."	10/10/2025	19709	Fuori termine	Accolta
OSS. 25	POLATO SIMONE e SPIEZIA MARTA, presidente della fondazione "FRATERNITÀ E SERVIZIO"	21/10/2025	20734	Fuori termine	Accolta
OSS. 26	OSTELLARI GRAZIELLA	07/11/2025	21998	Fuori termine	Non Accolta
OSS. 27	FRANCESCHINI MARCO	13/11/2025	22392	Fuori termine	Parzialmente Accolta

OSS. 28	BUSANA LUISA, legale rappresentante della società "AGOSFERA HOLDING S.r.l."	26/11/2025	23326	Fuori termine	Accolta
OSS. 29	RESCHIGLIAN MARIA BEATRICE	18/02/2026	3434	Fuori termine	Non Accolta
OSS. 30	VESCOVO ANNAMARIA, MARIAROSA, MARA, MASSIMO	13/03/2026	5215	Fuori termine	Non Accolta
OSS. 31	CACCO ANTONIO, legale rappresentante della società "A.N.B.O. S.r.l."	16/03/2026	5376	Fuori termine	Accolta
OSS. 32	UFFICIO TECNICO SETTORE URBANISTICA	31/03/2026	6477	Fuori termine	Accolta

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 1	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 07/08/2025	prot. n. 15443	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	RIZZATO MARCO			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIO			
	INDIVIDUAZIONE	Via SALATA n. 114	Foglio n. 9	Mappali n. 707-708	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Nel P.I. adottato l'area su cui ricade il fabbricato ed il terreno in proprietà, sono classificati in: parte D1/1 AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI, parte area a parco per il gioco e lo sport "VP/70", parte AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI Fd-area per parcheggi "P/98". Destinazioni che si ritiene non compatibili con l'uso residenziale del fabbricato. Si chiede che tutta l'area in proprietà venga classificata come "zona agricola".				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Modificare la destinazione delle Z.T.O. dei mappali n. 707-708: da zone: D1/1 AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI, parte area a parco per il gioco e lo sport "VP/70", parte AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI Fd-area per parcheggi "P/98", parte Z.T.O. "sottozona agricola E2a", parte viabilità. a zone: parte Z.T.O. "sottozona agricola E2", parte Z.T.O. "sottozona agricola E2a", parte viabilità. Per quanto riguarda la modifica cartografica, vedasi l'allegato 04 al presente documento.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 2	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 07/08/2025	prot. n. 15446	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	GOMIERO CRISTINA, legale rappresentante della Società “DueGI s.n.c di Gomiero C. e Gomiero F.” GOMIERO FEDERICA			
	IN QUALITÀ DI	COMPROPRIETARIE			
	INDIVIDUAZIONE	Via ROMA n. 42-44	Foglio n. 4	Mappale n. 5	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Nel P.I. adottato l’area su cui ricade il fabbricato ed il terreno in proprietà, sono classificati - area a parco per il gioco e lo sport “VP/18 e VP/19”. Destinazioni che si ritiene non compatibili con l’uso residenziale del fabbricato. Si chiede che tutta l’area evidenziata venga classificata come area residenziale Z.T.O. B (così come quelle adiacenti).				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Trattasi di fabbricato oggetto di tutela “Scheda B n. 147” del Piano Interventi, con area scoperta vincolata a verde e pertanto non è possibile riclassificare la destinazione di Z.T.O. da “Fc - area a parco per il gioco e lo sport VP/18 e VP/19” a Z.T.O. “B” residenziale.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell’osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 3	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 17/09/2025 in data 18/09/2025	prot. n. 17759 prot. n. 17834	pervenuta a mano pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	ZAMBELLI MAURO, legale rappresentante della Società “ALL SERVICE TUNISIA S.A.R.L.”			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIA			
	INDIVIDUAZIONE	Via PIETRO MICCA	Foglio n. 1	Mappali n. 711-841-1966-2006	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: la scrivente Società All Service Tunisia S.a.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore sig. Zambelli Mauro, con sede n Tunisia 1053, Les Berges du Lac — Rue Lac Lemman (identificativo unico nel Registro Nazionale delle Imprese della Repubblica Tunisina n. 11853726G, c.f. 922301710288), con riferimento all’adozione della variante n. 5 al Piano degli Interventi, con la quale la manifestazione di interesse finalizzata alla conclusione di un accordo pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 L.R. n. 11/2004 presentata in data 30.11.2022 (d’ora in poi manifestazione di interesse) relativa all’area in proprietà sita in Via Micca è stata ritenuta non accoglibile in quanto in contrasto con il documento programmatico preliminare, deduce quanto segue, auspicando che codesto Comune tenga indebito conto le presenti osservazioni e ne condivida i contenuti. La manifestazione di interesse, formulata in data 30.11.2022, riguarda lotti di terreno ricompresi in un ambito caratterizzato da insediamenti residenziali. Ed invero, a nord, a sud e ad ovest dei predetti lotti sono presenti terreni già edificati e urbanizzati, tant’è che essi sono classificati, in parte, quale zona di completamento edilizio (Z.T.O. C1), mentre la residua porzione è inserita in area agricola. La variazione di classificazione urbanistica interessa la porzione di area avente appunto destinazione rurale, e segnatamente da Z.T.O. E2 a zona residenziale C1. Attualmente, a seguito di frazionamenti intervenuti successivamente alla presentazione della proposta nell’anno 2019, terreni sono catastalmente censiti al Catasto Terreni, mappali 711, 841, 1966, 2006. E, a seguito dei detti frazionamenti, l’area interessata dalla richiesta di modifica della destinazione urbanistica <u>è dimensioni minori</u> (una parte è stata infatti ceduta a terzi). Con atto datato 17.6.2025, repertorio n. 18.711 e raccolta n. 12.865, a ministero del Notaio Valmasoni, trascritto a Padova il successivo 27.6.2025, la Società Azeta Service S.r.l. ha costituito su di una porzione del fondo in proprietà sito Via Pietro Micca e contraddistinto con il mappale 413 (fondo servente) una servitù di passaggio pedonale e carraio e di sottoservizi a favore dei fondi in proprietà della scrivente Società oggetto della manifestazione di interesse e, come detto, oggi identificati con i mappali 711, 841, 1966 e 2006 (fondo dominante). Con la variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio relativa all’adeguamento alla L.R. n. 14/2017, approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 13 del 9.6.2020, sono stati individuati, tra l’altro, gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all’art. 2, comma 1, lett. e) della citata legge regionale. La relazione accompagnatoria alla variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio precisa che, in conformità a quanto previsto dall’art. 12, comma 1, lett. a), L.R. n. 14/2017, gli interventi previsti all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata non comportano consumo di suolo (cfr. altresì” art. 3 delle N.T.O. del Piano di Assetto del Territorio introdotto con la variante n. 1).				

L'area in proprietà dell'esponente, interessata dalla manifestazione di interesse, è ricompresa all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (cfr. tavola 4.1 Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2. L.R. 14/2017) del Piano di Assetto del Territorio e tavola 4 Ambiti di urbanizzazione consolidata e consumo di suolo massimo della variante n. 3 al Piano degli Interventi).

In sede di predisposizione della variante n. 5 al Piano degli Interventi, il documento programmatico preliminare, illustrato in occasione della seduta del consiglio comunale del 26.7.2022, evidenziava come obiettivo dell'Amministrazione comunale il contenimento del consumo di suolo.

All'esito dell'istruttoria svolta con riferimento alla manifestazione di interesse formulata dalla scrivente Società (unica istruttoria appare essere quella recepita con Delibera di Giunta comunale n. 118 del 31.10.2023 richiamata nella Delibera di Consiglio comunale n. 28/2025, non rivenendosi tra gli atti e documenti pubblicati ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 11/2004 diverse e ulteriori disamine istruttorie) veniva espresso un parere contrario all'accoglimento in quanto *"la manifestazione non è sottoscritta dal proprietario della "servitù di passaggio" e pertanto i richiedenti non sono proprietari di alcun accesso al fondo"* (cfr. allegato "A" alla DGC n. 118/2023, manifestazione di interesse n. 63).

Pertanto, veniva dato atto che i terreni erano ubicati all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e che la proposta di variante contenuta nella manifestazione di interesse non comportava consumo di S.A.U. (superficie agraria utilizzata), ossia non comportava consumo di suolo.

Con Delibera di Consiglio comunale n. 28 del 23.7.2025, richiamata l'istruttoria tecnica compiuta, la manifestazione di interesse della scrivente Società veniva inserita nel "gruppo" delle proposte di conclusione di un accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. n. 11/2004 in quanto *"manifestazioni in contrasto con il documento programmatico preliminare"*.

Ebbene, non è dato comprendere per quale ragione sarebbe stato ravvisato tale contrasto, atteso che: a) la stessa intestata Amministrazione comunale ha riconosciuto che la modifica di classificazione urbanistica prospettata e i connessi interventi edilizio-urbanistici programmati non implicano consumo di suolo; b) l'obiettivo perseguito con la variante n. 5 al Piano degli Interventi è il contenimento dell'uso del suolo, come emerge dal documento programmatico preliminare.

Dunque, vi è piena coerenza (e non certo contrasto) tra la manifestazione di interesse dell'esponente e il documento programmatico preliminare.

Pertanto, il parere non favorevole all'accoglimento espresso all'esito dell'istruttoria di cui all'allegato "A" alla Delibera di Giunta comunale n. 118/2023 - e che costituisce l'unica ragione motiva alla base della decisione di non accoglimento della manifestazione di interesse presentata dall'esponente, giusto il richiamo operato nella Delibera consiliare n. 28/2025 - non appare per nulla idoneo a giustificare l'affermato contrasto con il documento programmatico preliminare, oltre che essere, comunque, irrilevante sul piano urbanistico-edilizio.

Innanzitutto, infatti, la circostanza che i terreni interessati dalla manifestazione di interesse non godrebbero di un accesso da e per la via pubblica (questo il senso della nota esplicativa del giudizio tecnico riferito alla manifestazione di interesse n. 63) non ha alcuna attinenza con l'obiettivo perseguito dalla P.A. del contenimento del consumo di suolo. Anzi, il soddisfacimento dell'interesse comunale ad evitare il consumo di suolo viene perseguito nella fattispecie, tenuto conto che, come sopra evidenziato, è la stessa P.A. ad attestare che non vi è utilizzo di superficie agraria.

Inoltre, la questione della presenza o meno di un accesso ai lotti con riferimento ai quali si discute della modifica della disciplina urbanistica in previsione dell'esercizio dell'attività edificatoria esula completamente dalle valutazioni che possono e debbono essere svolte nell'ambito dell'esercizio del potere pianificatorio (cir. per l'irrelevanza del profilo della viabilità di accesso sul piano urbanistico-edilizio T.A.R. Veneto, Sez. II, 18.12.2014 n. 1534).

Ad ogni buon conto, l'aspetto inerente l'accesso - che nella disamina istruttoria ha rappresentato l'unico elemento ostativo all'accoglimento della manifestazione di interesse - è da considerarsi superato, dato che a favore dei terreni oggetto di richiesta di mutamento della destinazione urbanistica (oggi mappali 711, 841, 1966 e 2006) è stata costituita una servitù di passaggio carraio, pedonale e di sottoservizi sul terreno di cui al mappale 413.

Di talché, i predetti terreni godono dell'accesso da e per la via pubblica (via Pietro Micca), con la precisazione, al fine di evitare fraintendimenti, che per il riconoscimento (e l'esercizio) del diritto di passaggio non è necessaria alcuna adesione del proprietario del fondo servente (Azeta Service S.r.l.), se tale adesione fosse ritenuta indispensabile da codesta P.A., laddove rileva che *"la manifestazione non è sottoscritta dal proprietario della servitù di passaggio"*.

La Società All Service Tunisia S.a.r.l., in forza del negozio sottoscritto in data 17.6.2025, è titolare del diritto di transito sulla porzione del mappale 413 privata da servitù di passaggio per accedere dalla pubblica via ai mappali 711, 841, 1966 e 2006, senza che il proprietario del fondo servente possa opporvisi.

	Tanto considerato e osservato, la scrivente Società All Service Tunisia S.a.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, auspica che l'intestata Amministrazione comunale, in sede di approvazione della variante n. 5 al Piano degli Interventi, valuti di modificare la pregressa decisione di non accoglimento della manifestazione di interesse per la conclusione di un accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. n. 11/2004 formulata in data 30.11.2022 e individuata con il numero 63 nel senso di determinarsi per il suo accoglimento.
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> In quanto anche se trattasi di area all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata, l'intervento richiesto oltre a ricadere quasi interamente in Z.T.O. "sottozona E2 Agricola" e in minima parte in Z.T.O. "C1/52A", ricade nella classificazione di P.G.R.A. completamente nella classe di pericolosità media "P2" e in classe di rischio medio "R2" e rischio elevato "R3" con scenario di altezza idrica "TR100" da cm 150 a cm 200, in contrasto con il documento programmatico preliminare del sindaco illustrato nella seduta del consiglio comunale del 26.07.2022.
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 4	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 18/09/2025	prot. n. 17824	pervenuta a mano	Entro termine
C	RICHIEDENTE	STOIAN CONSTANTA MIRELA			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIA			
	INDIVIDUAZIONE	Via RISORGIMENTO n. 11	Foglio n. 1	Mappali n. 1774-2001	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Trattasi di due particelle che ricadono all'interno della Z.T.O. "C1/2B" le quali risultano prive di fatto di potenzialità edificatoria in quanto la volumetria è stata assorbita con la costruzione dell'edificio insistente sulla particella 817. Si chiede che le suddette in ragione di ciò, ricadino in una diversa zona territoriale omogenea - Z.T.O. "C1/2C" - priva di indice edificatorio. L'area e/o immobile oggetto dell'osservazione risulta essere così classificata/o: - PI adottato classifica l'area e/o l'immobile oggetto di osservazione come Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. "C1/2B" normata dall'Art. 23 delle N.T.O. del P.I.; - PI adottato classifica l'area e/o l'immobile oggetto di osservazione con i seguenti vincoli e tutele.				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> I mappali sono già stati utilizzati per la determinazione volumetrica dell'edificio esistente come dichiarato dal Richiedente e pertanto non possono essere riclassificati sempre con la stessa Zona Territoriale Omogenea priva di indice edificatorio.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 5	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 18/09/2025	prot. n. 17825	pervenuta a mano	Entro termine
C	RICHIEDENTE	TOMMASIN ADRIANA LUCIANI VALERIA			
	IN QUALITÀ DI	COMPROPRIETARIE			
	INDIVIDUAZIONE	Via RISORGIMENTO n. 11	Foglio n. 1	Mappali n. 2000-2002	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Trattasi di due particelle che ricadono all'interno della Z.T.O. "C1/2B le quali risultano prive di fatto di potenzialità edificatoria in quanto la volumetria è stata assorbita con la costruzione dell'edificio insistente sulla particella 817. Si chiede che le suddette in ragione di ciò, ricadino in una diversa zona territoriale omogenea - Z.T.O. "C1/2C" - priva di indice edificatorio. L'area e/o immobile oggetto dell'osservazione risulta essere così classificata/o: - PI adottato classifica l'area e/o l'immobile oggetto di osservazione come Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. "C1/2B" normata dall'Art. 23 delle N.T.O. del P.I.; - PI adottato classifica l'area e/o l'immobile oggetto di osservazione con i seguenti vincoli e tutele.				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> I mappali sono già stati utilizzati per la determinazione volumetrica dell'edificio esistente come dichiarato dal Richiedente e pertanto non possono essere riclassificati sempre con la stessa Zona Territoriale Omogenea priva di indice edificatorio.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)						
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi						
A	OSSERVAZIONE	N. 6	Di carattere GENERALE			
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18554	pervenuta via P.E.C.	Entro termine	
C	RICHIEDENTE	BISELLO DAVIDE, legale rappresentante della Società "Bisello S.r.l."				
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIO				
	INDIVIDUAZIONE	Via _____	Foglio n. _____	Mappali n. _____		
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Con riferimento all'art. 5 comma 2, lett. q) + r) delle N.T.O. allegate alla D.C.C. n. 28 del 23/07/2025, propone di apportare le seguenti <u>modifiche evidenziate con colore verde</u> : q) locale tecnologico per ogni nuova unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo o prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio o su poggiali / logge / portici per una superficie utile di mq. ≥ 4 con altezza utile massima m. 2,70 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione; r) i nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone Con riferimento al PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA allegato alla D.C.C. n. 28 del 23/07/2025, propone di apportare le seguenti modifiche riferite all'art. 24 punto 26 ed <u>evidenziate con colore verde</u> : (P) L'area ecologica dovrà essere posizionata ad una distanza idonea dalle finestre e dai balconi al fine di non creare problemi sotto il profilo igienico-sanitario e degli odori molesti, devono distare ad almeno m. 2 dal confine di proprietà , posizionandola ad almeno 2 mt dagli edifici. modifiche riferite all'art. 28 punto 35 (P) Sono consentiti poggiali con sporgenza pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali soggiorno/cucina , e logge per una profondità di cm 150 ricavate all'interno della sagoma principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina fatto salvo la realizzazione di terrazze sovrastanti a corpi di fabbrica, di profondità pari a cm 300. modifiche riferite all'art. 30 punto 40 (P) Le recinzioni e le cancellate dovranno avere altezza massima di cm 150 o in allineamento con le recinzioni precostituite esistenti, posta su muretto di calcestruzzo di altezza non superiore a cm. 50, e sovrastante pannellature metalliche, doghe o altre tipologie a lamelle /o elementi verticali metallici, fino al raggiungimento dell'altezza massima. Il Responsabile del servizio può autorizzare la realizzazione di recinzione in muratura piena di altezza massima cm. 150 purché adeguatamente armonizzate con il contesto, rispetto a quanto previsto dalla norma sopraindicata o in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio. modifiche riferite all'art. 31 punto 6/d Parametri edilizi: in caso di nuovo fabbricato plurifamiliare superiore a n. 2 unità abitative con altezza max m 9,50 dovranno essere realizzati:					

	<p>d) locale tecnologico per ogni nuova unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio per una superficie utile di mq. 2 con altezza massima m. 2,70 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione;</p> <p>d) locale tecnologico per ogni unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo o prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio o su poggiali / logge / portici per una superficie utile di mq. 4 con altezza utile massima m. 2,70 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione;</p>
	<p>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</p> <p><u>PARZIALMENTE ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u></p> <p>L'osservazione presentata è composta da n. 2 modifiche alle N.T.O. (dalla n. 1 alla n. 2) e da n. 4 modifiche al PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA (dalla n. 3 alla n. 6) per un totale di n. 6 punti di modifica, così di seguito elencati:</p> <p>OSSERVAZIONI della Variante N. 5 al P.I.</p> <p>In NERO testo previgente alla Variante N. 5 In NERO grassetto barrato i testi da eliminare In BLU grassetto i testi da aggiungere</p> <p>N. 1</p> <p>L'art. 5, comma 2, lett. q), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto: q) locale tecnologico per ogni nuova unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio e/o su poggiali, logge, portici per una superficie utile non superiore a di mq. 2 8 con altezza utile massima di ml. 2,70 e con altezza utile minima di almeno ml. 2,40 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume e concorre al calcolo del contributo di costruzione;</p> <p>N. 2</p> <p>L'art. 5, comma 2, lett. r) delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto: r) i nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;</p> <p>N. 3</p> <p>L'art. 24, punto 26, del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA con le seguenti modifiche viene così accolto:</p>

	<p>(P) L'area ecologica dovrà essere posizionata ad una distanza idonea dalle finestre e dai balconi al fine di non creare problemi sotto il profilo igienico-sanitario e degli odori molesti, devono distare ad almeno m. 2 ml. 1,50 dal confine di proprietà e posizionandola ad almeno ml. 3,00 dagli edifici.</p> <p>N. 4</p> <p><u>L'art. 28, punto 35, del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA non viene accolto e rimane invariato come da adozione della variante al P.I.:</u></p> <p>(P) Sono consentiti poggioli con sporgenza pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali soggiorno/cucina, e logge per una profondità di cm 150 ricavate all'interno della sagoma principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina fatto salvo la realizzazione di terrazze sovrastanti a corpi di fabbrica, di profondità pari a cm 300.</p> <p>N. 5</p> <p><u>L'art. 30, punto 40, del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA con le seguenti modifiche viene così accolto:</u></p> <p>(P) Le recinzioni e le cancellate dovranno avere altezza massima di cm 150 o in allineamento con le recinzioni precostituite esistenti, posta su muretto di calcestruzzo di altezza non superiore a cm. 50, e sovrastante pannellature metalliche, e doghe, lamelle, ringhiere metalliche leggere o altre tipologie con elementi metallici, fino al raggiungimento dell'altezza massima. Il Responsabile del servizio può autorizzare la realizzazione di recinzione in muratura piena di altezza massima cm. 150 purché adeguatamente armonizzate con il contesto, rispetto a quanto previsto dalla norma sopraindicata o in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio.</p> <p>N. 6</p> <p><u>L'art. 31, punto 6/d, del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA con le seguenti modifiche viene così accolto:</u></p> <p>Parametri edilizi: in caso di nuovo fabbricato plurifamiliare superiore a n. 2 unità abitative con altezza max m 9,50 dovranno essere realizzati:</p> <p>d) locale tecnologico per ogni nuova unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio e/o su poggioli, logge, portici per una superficie utile non superiore a di mq. 28 con altezza utile massima di ml. 2,70 e con altezza utile minima di almeno ml. 2,40 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume e concorre al calcolo del contributo di costruzione. Il locale tecnologico non è prescrittivo ma facoltativo.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche alle NTO, vedasi l'allegato 02 al presente documento.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche al PQA, vedasi l'allegato 03 al presente documento.</p>
F	<p>PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:</p> <p>Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.</p>

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 7	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18557	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	GARDAN UMBERTO, legale rappresentante della società “ LA NOVA S.r.l.”			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIO			
	INDIVIDUAZIONE	Via ANTONIO CANOVA	Foglio n. 6	Mappali n. 798-799	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Il sottoscritto Gardan Umberto, Legale rappresentante di La Nova S.r.L , propone la seguente osservazione alla Variante N. 5 adottata dal Comune di Noventa Padovana, con delibera di C.C. n. 28 del 23/07/2025. L’area per la quale si propone la modifica alla suddetta Variante, è di proprietà di “La Nova S.r.L, ed è censita al catasto al foglio 6 mappali 798 e 799. La superficie complessiva di detta area è di mq. 5.440. L’attuale Variante n. 5 adottata al Piano degli interventi, per l’area di nostra proprietà, prevede le destinazioni di Zona CE-a (Ambito atterraggio crediti edilizi) per una piccola porzione a nord e Zona E2a per la restante parte più a sud. In considerazione che la zona è già servita dalle infrastrutture di urbanizzazione e che l’area di nostra proprietà è confinante a nord con un’area che ha destinazioni di zona CE-a e C2/6, SI RICHIEDE che l’area di nostra proprietà possa essere trasformata da zona E2a a zona C2 come previsto per l’area confinante a nord o in alternativa vi possa essere una assegnazione di cubatura anche minima (per esempio 1.000 mc) ad intervento edilizio diretto. La porzione di area sulla quale prevedere l’edificazione potrebbe essere quella che viene proposta con planimetria allegata alla presente essendo tale area priva di vincoli urbanistici e non ricadendo all’interno della fascia di 150 m dal fiume Piovego.				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Trattasi di area quasi completamente all’esterno dell’ambito di urbanizzazione consolidata prevedendo quindi consumo di suolo, l’intervento richiesto inoltre ricade quasi interamente in Z.T.O. “sottozona E2a Agricola” e in minima parte in Zona “CE-a”, in contrasto con il documento programmatico preliminare del sindaco illustrato nella seduta del consiglio comunale del 26.07.2022.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell’osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 8	Di carattere GENERALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18561	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	BARBATO GINO			
	IN QUALITÀ DI	COMPROPRIETARIO			
	INDIVIDUAZIONE	Via SALATA	Foglio n. 9	Mappali n. 335-493	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Si chiede di modificare quanto previsto nelle N.T.O., art. 20 “Disposizioni prescrittive in deroga al Repertorio Normativo e in applicazione del Prontuario della qualità architettonica”, punto 10 ed in particolare: <u>parametri edilizi:</u> c) uno spazio interno condominiale al piano terra (aperto e/o vetrato) che racchiuda l’androne d’ingresso al vano scala dell’edificio con una superficie minima di mq 4,00 per gli edifici fino a 6 unità abitative e di mq 10,00 per gli edifici oltre le 6 unità abitative con altezza minima di ml 2,40 che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L’eccedenza concorre alla formazione del volume. <u>parametri abitativi:</u> a) le unità abitative dovranno avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 80,00 (invece di mq 100,00) ; f) il primo posto auto ricavato all’interno dell’edificio (garage) dovrà essere di almeno mq 18 (invece di mq 20) con lunghezza non inferiore a ml 5,30 e larghezza non inferiore a ml 3,30, che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L’eccedenza concorre alla formazione del volume.				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>PARZIALMENTE ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> L’osservazione presentata è composta da n. 3 modifiche alle N.T.O. dalla n. 1 alla n. 3, così di seguito elencate:				
	OSSERVAZIONI della Variante N. 5 al P.I. In NERO testo previgente alla Variante N. 5 In NERO grassetto barrato i testi da eliminare In BLU grassetto i testi da aggiungere				
	N. 1				

	<p><u>L'art. 20 comma 10, lett. c) dei parametri edilizi delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:</u></p> <p>Parametri Edilizi</p> <p>c) uno spazio interno condominiale al piano terra (aperto e/o vetrato) che racchiuda l'androne d'ingresso al vano scala dell'edificio con una volumetria superficie utile minima di mq. 8,00 per gli edifici fino a 6 unità abitative e di una superficie utile minima di mq. 10,00 per gli edifici oltre le 6 unità abitative con altezza utile minima di ml. 2,40 che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume e concorre al calcolo del contributo di costruzione.</p> <p>N. 2</p> <p><u>L'art. 20 comma 10, lett. a) dei parametri abitativi delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:</u></p> <p>Parametri Abitativi</p> <p>a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq. 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.</p> <p>a) Almeno 2/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Il restante 1/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 80,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un atto d'obbligo contenente l'impegno che qualsiasi unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in unità aventi Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti notarili. Nel caso di costruzione di edificio bifamiliare, potrà essere ricavato un alloggio "secondario" di Superficie Utile non inferiore a mq. 60,00. Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un vincolo decennale di pertinenzialità sull'alloggio secondario e un vincolo decennale di non alienabilità a terzi con l'esclusione di parenti e affini fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, fratelli e sorelle), lo stesso dovrà essere registrato, trascritto e allegato a tutti gli atti notarili. L'eventuale revoca dei vincoli decennali dovrà essere autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale.</p> <p>N. 3</p> <p><u>L'art. 20 comma 10, lett. f) dei parametri abitativi delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:</u></p> <p>Parametri Abitativi</p> <p>f) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30. Nel caso di posti auto per n. 2 veicoli la superficie minima dovrà essere di almeno mq. 30 con dimensioni non inferiori a ml. 5,30 di larghezza e ml. 5,30 di lunghezza se adibita alla sosta parallela e a ml. 2,80 di larghezza e ml. 10,00 di lunghezza se adibita alla sosta in linea. Sono tollerate variazioni delle dimensioni minime solamente per l'inserimento di elementi strutturali purché non riducano le dimensioni minime oltre i cm. 20 e solo per i tratti strettamente necessari strutturalmente.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche alle NTO, vedasi l'allegato 02 al presente documento.</p>
F	<p>PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:</p> <p>Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.</p>

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 9	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18564	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	SAVIOLI STEFANIA SILVESTRI GIANALBERTO			
	IN QUALITÀ DI	COMPROPRIETARI			
	INDIVIDUAZIONE	Via SANTO STEFANO 12	Foglio n. 3	Mappali n. 790	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE:				
	<p>Chiede l'applicazione di una minore distanza dalla strada al fine di aumentare la linea di massimo inviluppo che consentirebbe una più agevole e adeguata possibilità di ampliamento.</p> <p>Tale possibilità si chiede possa essere applicata in generale alle aree consolidate tipo C1 e C1-1 aventi strade comunali di solo accesso con carreggiata ridotta ed inferiore a ml 7,00.</p> <p>In particolare chiede che tale possibilità sia prevista per il lotto di sua proprietà compreso all'interno dell'area identificata dal P.I. vigente come C1/10D e prospiciente alla via Santo Stefano 12 avente carreggiata (compresa tra i due marciapiedi esistenti) pari a ml 6,10.</p> <p>Tale richiesta è formulata al fine di poter edificare in ampliamento ad una distanza minima dalla strada pari a ml 5,00 anziché gli attuali previsti ml 7,50.</p>				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:				
	<p><u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u></p> <p>L'art. 23 "Z.T.O. C1 - COMPLETAMENTO EDILIZIO" con l'adozione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi è già stato modificato e più precisamente nei seguenti punti:</p> <p><u>Punto 12, comma 6) relativo al capitolo "parametri urbanistici ed edilizi"</u> è stato inserito questo nuovo parametro:</p> <p>Ds m 5,00 qualora la larghezza della carreggiata sia inferiore a m. 7,00 o secondo l'allineamento precostituito o a seguito di eventuale individuazione planimetrica;</p> <p><u>Punto 16, relativo al capitolo "disposizioni particolari"</u> è stato inserito questo nuovo parametro:</p> <p>Il Comune può imporre o autorizzare interventi edilizi a distanza maggiore o minore dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito.</p> <p>L'allineamento precostituito è previsto nel rispetto del D.M. 1444/1968 solo per ristrutturazioni e ampliamenti di fabbricati residenziali senza aumento di unità abitative e con l'obbligo di ricavo di eventuali parcheggi correlati all'aumento di volume, mantenendo comunque una distanza minima di m. 3,00 dal confine stradale e m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.</p>				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:				
	Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 10	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18576	pervenuta a mano	Entro termine
C	RICHIEDENTE	CELIN FEDERICO			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIO			
	INDIVIDUAZIONE	Via NOVENTANA	Foglio n. 3	Mappali n. 861-923	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE:				
	<p>1) Preso atto che la manifestazione di interesse n. 8 non è stata recepita nella Variante n.5 ritenendo di rinviarla a successiva specifica variante al P.I., si chiede di:</p> <p>a) aggiungere il seguente testo come lettera d) al comma 3 dell’art. 4 dell’APP. n.8: <i>in caso di mancata approvazione di una Variante al P.I. entro il 31/12/2026 per il recepimento della manifestazione di interesse n.8 come da D.G.C. 118/2023, a trasformare i mappali di proprietà 861/923 in zona C1 al fine di sviluppare la potenzialità volumetrica, data dall’accordo, mediante intervento edilizio diretto e al trasferimento su questo degli OO.UU. e Costo di Costruzione indicati alla lett.a);</i></p> <p>b) aggiungere il seguente testo come lettera e) al comma 3 dell’art.4 dell’APP: <i>a riconoscere, previa corresponsione del contributo perequativo straordinario da calcolarsi secondo gli atti deliberativi vigenti e da versare dopo l’approvazione della Variante al P.I., una ulteriore capacità volumetrica aggiuntiva di 200mc.</i></p> <p>2) Con riferimento all’<u>Elaborato 16 Allegato A denominato “Repertorio Normativo” a pagina 47</u> si osserva che è stato indicato nella colonna “<i>Indici mc/mq</i>” il valore di 792 mc in corrispondenza della zona C1/38B.</p> <p>In considerazione del fatto che valgono i contenuti dell’APP n.8, così come peraltro indicato nella colonna “<i>Prescrizioni Particolari</i>”, si chiede di:</p> <p>- stralciare il valore di 792 mc lasciando la cella vuota;</p> <p>in alternativa</p> <p>- stralciare il valore di 792 mc e riportare la potenzialità volumetrica espressa dal vigente PdC 5549/2020 (942 mc) alla quale è possibile applicare gli incrementi volumetrici dati dall’art.6 e 7 della L.R. 14/2019 (vedi art.4 comma 1 lett. c dell’Accordo Pubblico Privato) e i 200mc aggiuntivi richiesti oggetto di futura corresponsione del contributo perequativo.</p> <p>3) Con riferimento <u>agli elaborati grafici della Variante al P.I. (Elaborato 04 — Tav. 1 / Elaborato 8 Tav. 2-4 / Elaborato 10 - Tav. 3)</u> si osserva che è stata riportata una perimetrazione della futura zona C1 diversa e in riduzione da quella proposta e approvata nell’APP. n.8. Si chiede pertanto l’allineamento degli elaborati riportando l’area così come indicata nella proposta di APP (pari a 2.486mq).</p> <p>4) Con riferimento all’<u>art.3 comma 7 dell’elaborato 16 denominato “Norme Tecniche Operative”</u> si chiede di aggiungere all’elenco puntato il seguente testo: tra gli elaborati grafici del P.I. (o planimetrie) e gli Accordi Pubblico-Privato prevalgono gli Accordi Pubblico Privati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano.</p>				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:				
	PARZIALMENTE ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO				

L'osservazione presentata è composta da n. 1 modifica dell'Accordo Pubblico Privato, n. 1 modifica elaborati grafici, n. 1 modifica alle N.T.O. e n. 1 modifica al REPERTORIO NORMATIVO, così di seguito elencate:

OSSERVAZIONI della Variante N. 5 al P.I.

In NERO testo previgente alla Variante N. 5

In **BLU grassetto** i testi da aggiungere

N. 1

Si ritiene non modificare in questa fase (variante già adottata) l'osservazione depositata ma di presentarla eventualmente come manifestazione di interesse con la prossima variante al Piano Interventi, per poter valutare casomai positivamente la proposta di modifica dell'Accordo Pubblico Privato.

N. 2

Modificare e integrare l'Elaborato 16 Allegato A "Repertorio Normativo", località NOVENTANA, Z.T.O. C1/38B, con le seguenti modifiche viene così accolto:

- nella colonna "Indici mc/mq" il valore di mc. 792,00 viene corretto in **mc. 942,00**;
- nella colonna "Prescrizioni Particolari" oltre alla prescrizione "APP n. 8 (PI Var. 5)" inserire di seguito anche la prescrizione **"con potenzialità volumetrica espressa dal PdC 5549/2020 (mc. 942) alla quale è possibile applicare gli incrementi volumetrici dati dagli art. 6 e 7 della L.R. 14/2019 (art. 4, comma 1, lett. c) dell'Accordo Pubblico Privato)"**;

Per quanto riguarda la modifica al Repertorio Normativo, vedasi l'allegato 05 al presente documento.

N. 3

Modificare e gli elaborati grafici della Variante al P.I. (Elaborato 04 - Tav. 1 / Elaborato 8 Tav. 2-4 / Elaborato 10 - Tav. 3) in quanto è stata riportata una perimetrazione della futura zona C1 diversa e in riduzione da quella proposta e approvata nell'APP. n. 8 pari a mq. 2.486,00.

Per quanto riguarda la modifica cartografica, vedasi l'allegato 04 al presente documento.

N. 4

L'art. 3, punto 7, comma 4), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

7. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PI o nelle planimetrie del PI rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
- per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (a denominatore minore);
 - tra le planimetrie e le NTO prevalgono le NTO;
 - tra le planimetrie del PI ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PI, prevalgono i dati del rilievo topografico;

	<p>- tra gli elaborati grafici del P.I. (o planimetrie) e gli Accordi Pubblico-Privato prevalgono gli Accordi Pubblico Privati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche alle NTO, vedasi l'allegato 02 al presente documento.</p>
F	<p>PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:</p> <p>Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.</p>

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 11	Di carattere GENERALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18589	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	BORINA FABIO			
	IN QUALITÀ DI	CONSIGLIERE COMUNALE			
	INDIVIDUAZIONE	Via _____	Foglio n. _____	Mappali n. _____	
D	<p>CONTENUTO OSSERVAZIONE:</p> <p>L'art. ART. 20 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI al punto 10 recita che:</p> <p>10. Oltre a quanto definito nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, tutti i nuovi fabbricati residenziali oggetto di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, dovranno essere progettati con le seguenti prescrizioni normative:</p> <p>... omissi ...</p> <p>H: Per la nuova edificazione:</p> <p>a) max m 9,50 fuori terra solo per fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura.</p> <p>b) max m 6,50 fuori terra solo per fabbricati unifamiliari e bifamiliari a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura.</p> <p><u>Tale indicazioni sono riportate anche nel PQA all'ART. 31 – PARAMETRI EDILIZI, ABITATIVI E DI PRESTAZIONE ENERGETICA al punto 2.</u></p> <p>Considerato che la realizzazione di fabbricati unifamiliari e qualche volta anche bifamiliari crea unità abitative commissionate da cittadini, che intendono realizzare una casa secondo le loro aspettative o secondo le loro preferenze architettoniche, la obbligatorietà del "tetto piano" previsto per questi edifici, va a limitare, senza una valida ragione, la libertà di scelta estetica e funzionale della propria abitazione, fino a condizionare le proprie aspettative, oltre che generare anche una difformità con le realtà storico-architettoniche del Comune di Noventa.</p> <p>La possibile "deroga" che è prevista nel Prontuario Qualità Architettonica al articolo 26 punto 34 non supportata da elementi oggettivi ma su giudizi e valutazioni personali, in capo al solo responsabile del settore, diventa assolutamente discrezionale.</p> <p>Si propone di modificare le disposizioni sugli edifici unifamiliari e bifamiliari eliminando la prescrizione del tetto piano con il seguente testo:</p> <p>b) max m 6,50 fuori terra solo per fabbricati unifamiliari e bifamiliari.</p>				
E	<p>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</p> <p><u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u></p> <p>Trattasi di una precisa scelta progettuale dell'Amministrazione Comunale per sviluppare una edilizia qualitativa e di particolare pregio architettonico.</p> <p>La norma è prescrittiva in applicazione dell'art. 31 Prontuario Qualità Architettonica, mentre l'applicazione dell'art. 26, punto 32, può essere applicata solo in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio valutato dal Responsabile del servizio. Vi è quindi la possibilità da parte del privato e del suo progettista di fare un</p>				

	<p>tetto diverso, fermo restando l'altezza massima prevista, solo a determinate condizioni di carattere di pregio su un progetto architettonico che abbia una valenza qualitativa, di merito e di sostanza.</p> <p>Osservazione presentata da un Consigliere Comunale, non, da un tecnico professionista, dal legittimo proprietario/comproprietario, da un cittadino/società avente titolo.</p>
F	<p>PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:</p> <p>Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.</p>

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 12	Di carattere GENERALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18590	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	BORINA FABIO			
	IN QUALITÀ DI	CONSIGLIERE COMUNALE			
	INDIVIDUAZIONE	Via _____	Foglio n. _____	Mappali n. _____	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Visto il Prontuario di qualità Architettonico e precisamente ART. 30 – RECINZIONI, RINGHIERE E MURI DI RECINZIONE--OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI dove negli obiettivi ed indirizzi viene indicato di: 1. <i>Ricerca soluzioni che garantiscano una corretta mitigazione visiva attraverso l'omogeneità tipologica e Cromatica. Sono da privilegiare la messa in dimora di siepi ed essenze arbustive locali all'interno della proprietà con altezza massima di cm 200 contenute da ringhiere metalliche leggere.</i> Ma nelle successive Prescrizioni 40 (P) si afferma che: <i>Le recinzioni dovranno avere altezza massima di cm 150 o in allineamento con le recinzioni precostituite esistenti, posta su muretto di calcestruzzo di altezza non superiore a cm. 50, e sovrastante pannellature metalliche o doghe fino al raggiungimento dell'altezza massima.</i> Non si parla più di ringhiere metalliche leggere ma <i>“di pannellature metalliche o doghe”</i> fattispecie diversa da ringhiere metalliche leggere indicate negli indirizzi e negli obiettivi, Si chiede che il termini <i>“pannellature metalliche o doghe”</i> presente nelle prescrizioni siano sostituite da “ringhiere metalliche leggere” in coerenza con quanto scritto negli obiettivi e indirizzi, in modo che la percezione del verde della siepe sia percepita anche dalla pubblica via.				
	E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Trattasi di una precisa scelta progettuale dell'Amministrazione Comunale per sviluppare una edilizia qualitativa e di particolare pregio architettonico. La norma è prescrittiva in applicazione dell'art. 30, punto 40, del Prontuario Qualità Architettonica, si ritiene di non eliminare il termine di <i>“pannellature metalliche o doghe”</i> e di aggiungere il termine <i>“ringhiere metalliche leggere”</i> dando quindi la possibilità al privato e al suo progettista di fare una recinzione anche con tipologie alternative, fermo restando l'altezza massima prevista. Pertanto si fa presente che l'art. 30, punto 40, del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA a seguito di osservazioni puntuali presentate verrà così modificato in fase di approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi: (P) Le recinzioni e le cancellate dovranno avere altezza massima di cm 150 o in allineamento con le recinzioni precostituite esistenti, posta su muretto di calcestruzzo di altezza non superiore a cm. 50, e sovrastante pannellature metalliche, e doghe, lamelle, ringhiere metalliche leggere o altre tipologie con elementi metallici , fino al raggiungimento dell'altezza massima. Il Responsabile del servizio può autorizzare la realizzazione di recinzione in muratura piena di altezza massima cm. 150 purché adeguatamente armonizzate con il contesto, rispetto a quanto previsto dalla norma sopraindicata o in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio.			

	<p>Per quanto riguarda le modifiche al PQA, vedasi l'allegato 03 al presente documento.</p> <p>Osservazione presentata da un Consigliere Comunale, non, da un tecnico professionista, dal legittimo proprietario/comproprietario, da un cittadino/società avente titolo.</p>
F	<p>PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:</p> <p>Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.</p>

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 13	Di carattere GENERALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18592	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	BORINA FABIO			
	IN QUALITÀ DI	CONSIGLIERE COMUNALE			
	INDIVIDUAZIONE	Via _____	Foglio n. _____	Mappali n. _____	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE:				
	<p>L'ART. 20 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI al punto 10 , in riferimento ai parametri abitativi al punto “A” prescrive che :</p> <p>a) <i>Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70.</i></p> <p><u>Tale limite viene riportato PQA all'ART. 31 – PARAMETRI EDILIZI, ABITATIVI E DI PRESTAZIONE ENERGETICA punto 7 a.</u></p> <p>Questa prescrizione porterà alla realizzazione di unità abitative con prezzi particolarmente elevati, generando condizioni di mercato fortemente selettive, a cui potranno accedere esclusivamente fasce di clientela con elevata disponibilità finanziaria.</p> <p>Tale prescrizione appare totalmente irragionevole e non motivata da reali esigenze di natura abitativa.</p> <p>La composizione dei nuclei familiari, oggi presenti nella società attuale e quindi anche nel territorio di Noventa Padovana, caratterizzata sempre più da famiglie monoparentali, richiede dimensioni abitative proporzionate al numero dei componenti e quindi con superfici utili degli alloggi decisamente più ridotte.</p> <p>Non si può non segnalare che questa scelta di elevare la superficie minima a 100 mq., in un contesto socio economico di grande difficoltà, manifesta una volontà [odiosa] di selezionare i futuri residenti in base alla loro ricchezza, ignorando invece le esigenze abitative reali presenti nel tessuto sociale del nostro territorio, e in particolare le richieste dei giovani di Noventa che desiderano rimanere nella propria comunità.</p> <p><u>Si chiede che questo limite minimo dei 100 metri quadrati sia ridotto a 70 mq, una superficie che corrisponde ad un incremento del 50% rispetto alla misura oggi vigente, in quanto più aderente al punto di partenza delle esigenze della cittadinanza.</u></p>				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:				
	<p><u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u></p> <p>Trattasi di una precisa scelta progettuale dell'Amministrazione Comunale per sviluppare una edilizia qualitativa e di particolare pregio architettonico.</p> <p>L'art. 20, punto 10, lettera a), delle N.T.O. e il conseguente art. 31, punto 7, lettera a), del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA, sono stati modificati e inseriti come norme prescrittive in applicazione di una progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico.</p> <p>Si ritiene dal punto di vista urbanistico e progettuale di non modificare i suddetti articoli portando il limite minimo di mq. 100 per unità abitative al “<i>limite minimo di mq. 70 per unità abitative</i>” ma si è ritenuto comunque di modificare gli articoli oggetto di osservazione per una migliore rispondenza alle esigenze della cittadinanza.</p> <p><u>Pertanto si fa presente che l'art. 20, comma 10, lettera a), dei parametri abitativi delle N.T.O. a seguito di osservazioni puntuali presentate verrà così modificato in fase di approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi:</u></p>				

	<p><i>a) Almeno 2/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Il restante 1/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 80,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un atto d'obbligo contenente l'impegno che qualsiasi unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in unità aventi Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti notarili. Nel caso di costruzione di edificio bifamiliare, potrà essere ricavato un alloggio "secondario" di Superficie Utile non inferiore a mq. 60,00. Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un vincolo decennale di pertinenzialità sull'alloggio secondario e un vincolo decennale di non alienabilità a terzi con l'esclusione di parenti e affini fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, fratelli e sorelle), lo stesso dovrà essere registrato, trascritto e allegato a tutti gli atti notarili. L'eventuale revoca dei vincoli decennali dovrà essere autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale.</i></p> <p><u>Pertanto si fa presente che anche l'art. 31, punto 7, lett. a), dei parametri abitativi del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA a seguito di osservazioni puntuali presentate verrà così modificato in fase di approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi:</u></p> <p><i>a) Almeno 2/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Il restante 1/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 80,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un atto d'obbligo contenente l'impegno che qualsiasi unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in unità aventi Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti notarili. Nel caso di costruzione di edificio bifamiliare, potrà essere ricavato un alloggio "secondario" di Superficie Utile non inferiore a mq. 60,00. Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un vincolo decennale di pertinenzialità sull'alloggio secondario e un vincolo decennale di non alienabilità a terzi con l'esclusione di parenti e affini fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, fratelli e sorelle), lo stesso dovrà essere registrato, trascritto e allegato a tutti gli atti notarili. L'eventuale revoca dei vincoli decennali dovrà essere autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale.</i></p> <p>Per quanto riguarda le modifiche alle NTO, vedasi l'allegato 02 al presente documento.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche al PQA, vedasi l'allegato 03 al presente documento.</p> <p>Osservazione presentata da un Consigliere Comunale, non, da un tecnico professionista, dal legittimo proprietario/comproprietario, da un cittadino/società avente titolo.</p>
F	<p>PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:</p> <p>Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.</p>

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 14	Di carattere GENERALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18595	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	BORINA FABIO			
	IN QUALITÀ DI	CONSIGLIERE COMUNALE			
	INDIVIDUAZIONE	Via _____	Foglio n. _____	Mappali n. _____	
D	<p>CONTENUTO OSSERVAZIONE:</p> <p>La peculiare distribuzione e l'eterogeneo dimensionamento delle aree edificabili che connotano il nostro Comune hanno avuto come conseguenza negli ultimi decenni uno sviluppo edilizio non sempre rispettoso della qualità nostro territorio e spesso critico dal punto di vista di viabilità, reti, servizi e altri aspetti fondamentali per la qualità del vivere.</p> <p>La rigenerazione edilizia di alcune parti del paese negli ultimi anni aveva interessato sempre più insistentemente alcune parti del territorio caratterizzato da una bassa densità abitativa composta da case singole con giardino che con la variante urbanistica cosiddetta dei "tre alloggi" si era voluto gestire con disposizioni più differenziate e dettagliate visto che sono una parte qualificante e per questo riconosciuta, come peculiarità stessa del comune di Noventa. Disposizioni che volevano far sì che la rigenerazione non portasse a vedere generare un "continuum di palazzine che andavano a sostituire le case singole con giardino, cancellando queste parti del tessuto edilizio che ben si integravano e valorizzavano il nostro territorio assieme al contesto delle ville venete.</p> <p>Tali disposizioni introducevano, nelle porzioni di territorio evidenziate come maggiormente critiche da questo punto di vista, l'impossibilità di produrre nuove realizzazioni edilizie con più di tre alloggi (edifici tri-familiari al massimo). Questo strumento ha permesso negli anni recenti di contenere l'invasività del cemento in ampie porzioni del nostro territorio.</p> <p>La variante in oggetto presenta, come abbiamo visto già alcuni esempi di particolare evidenza, in numerosi altri contesti sarebbe possibile, in assenza di interventi normativi, un futuro sviluppo edilizio privo di qualsiasi buon senso urbanistico e lesivo del contesto paesaggistico e antropico che tutti associano al nostro Comune.</p> <p>Tutto ciò premesso si chiede che la possibile deroga, alle tipologie edilizie prescritte nel Repertorio Normativo, prevista nelle NTO all'articolo 20 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI punto 9 di questa variante al Piano degli Interventi e nel Prontuario della Qualità Architettonica all'ART. 31 – PARAMETRI EDILIZI, ABITATIVI E DI PRESTAZIONE ENERGETICA OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI, primo comma, sia stralciata.</p>				
E	<p>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</p> <p>Trattasi di una precisa scelta progettuale dell'Amministrazione Comunale per sviluppare una edilizia qualitativa e di particolare pregio architettonico.</p> <p>L'art. 20, punto 9), delle N.T.O. e il conseguente art. 31, del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA, sono stati modificati e inseriti come norme prescrittive in applicazione di una progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico.</p> <p>Si ritiene dal punto di vista urbanistico e progettuale di non stralciare i suddetti articoli, ma si è ritenuto comunque di modificare gli articoli oggetto di osservazione per una migliore rispondenza alle esigenze della cittadinanza.</p>				

Pertanto si fa presente che l'art. 20, comma 9), comma 10), comma 11) delle N.T.O. a seguito di osservazioni puntuali presentate verrà così modificato in fase di approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi:

9. In deroga a quanto previsto nel Repertorio Normativo, unicamente nelle Z.T.O. riportanti la seguente nota:

"Per gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, la cui istanza sia stata presentata a partire dalla data di adozione della presente norma (24/07/2020), sono ammesse solamente le tipologie edilizie: unifamiliare, bifamiliare o tri familiare. In ogni caso, prescindendo dal tipo edilizio, è concessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi complessivi. Sono fatti salvi gli eventuali edifici a blocco esistenti, plurifamiliari, che vedono confermati il numero degli alloggi esistenti",

possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione con qualsiasi tipologia edilizia residenziale e numero di alloggi, **qualora sia rispettato applicando** il Prontuario Qualità Architettonica e più precisamente il titolo "V".

10. ~~Oltre a quanto definito nel~~ **Ai fini dell'applicazione del** titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, tutti i nuovi fabbricati residenziali oggetto di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, dovranno essere progettati con le seguenti prescrizioni normative:

If: Nei lotti di dimensione superiore o inferiore a mq. 1.000, la superficie coperta:

- a) non può superare il 35% per i fabbricati unifamiliari e bifamiliari.
- b) non può superare il 30% per i fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative.

H: Per la nuova edificazione

- a) max m 9,50 fuori terra solo per fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. **Possono derogare a tale norma gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica.**
- b) max m 6,50 fuori terra solo per fabbricati unifamiliari e bifamiliari a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. **Possono derogare a tale norma gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica.**

Dc: m 5,00

Ds: m 5,00

De: tra edifici: nuova edificazione con pareti finestrate: m 10,00

Parametri edilizi: in caso di nuovo fabbricato plurifamiliare superiore a n. 2 unità abitative con altezza max m 9,50 dovranno essere realizzati:

- a) poggioli con sporgenza pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali soggiorno/cucina, e logge per una profondità **di pari o superiore a** cm 150 ricavate all'interno della sagoma principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina, fatto salvo la realizzazione di terrazze sovrastanti a corpi di fabbrica, di profondità pari **o superiore a** cm 300, che non concorrono al calcolo della volumetria ma concorrono al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza della profondità ~~della loggia~~ **del poggiolo** oltre cm 150 concorre **integralmente** alla formazione del volume, **alla distanza minima dai confini, alla distanza minima dai fabbricati, alla distanza minima dalle strade e concorre al calcolo del contributo di costruzione.**
- b) ~~vani scala condominiali~~ **vano scala condominiale** per una ~~volumetria~~ **superficie utile** minima di mq. 15,00 per piano che non ~~concorrono~~ **concorre** al calcolo della volumetria **ma concorre al calcolo del contributo di costruzione.** L'eccedenza concorre alla formazione del volume ~~ma e~~ **concorre** al calcolo del contributo di costruzione.
- c) uno spazio interno condominiale al piano terra (aperto e/o vetrato) che racchiuda l'androne d'ingresso al vano scala dell'edificio con una ~~volumetria~~ **superficie utile** minima **di mq. 8,00 per gli edifici fino a 6 unità abitative e di una superficie utile minima di mq. 10,00 per gli edifici oltre le 6 unità abitative** con altezza **utile** minima di ml 2,40 che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume **e concorre al calcolo del contributo di costruzione.**

d) locale tecnologico per ogni unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio e/o su poggioli, logge, portici per una superficie utile non superiore a mq. 8 con altezza utile massima di ml. 2,70 e con altezza utile minima di almeno ml. 2,40 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume e concorre al calcolo del contributo di costruzione. Il locale tecnologico non è prescrittivo ma facoltativo.

d) e) La superficie scoperta del lotto residenziale deve essere sistemata a cortile pavimentato e a giardino con alberature pari ad almeno il 25% del lotto.

Parametri abitativi: in ogni ~~unità abitativa~~ **nuova costruzione** devono essere assicurate le seguenti superfici minime:

~~a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq. 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.~~

a) Almeno 2/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Il restante 1/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 80,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un atto d'obbligo contenente l'impegno che qualsiasi unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in unità aventi Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti notarili. Nel caso di costruzione di edificio bifamiliare, potrà essere ricavato un alloggio "secondario" di Superficie Utile non inferiore a mq. 60,00. Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un vincolo decennale di pertinenzialità sull'alloggio secondario e un vincolo decennale di non alienabilità a terzi con l'esclusione di parenti e affini fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, fratelli e sorelle), lo stesso dovrà essere registrato, trascritto e allegato a tutti gli atti notarili. L'eventuale revoca dei vincoli decennali dovrà essere autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale.

b) Le stanze da letto dovranno essere minimo n. 2 di cui almeno una a due letti. Le stanze devono avere una superficie minima di mq. 16 per due letti e di mq. 10 per un letto, con una larghezza **media di almeno ml. 2,50 **e comunque con dimensioni non inferiori a ml. 2,00.****

c) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 20 e cucina di mq. 10 per un totale non inferiore a mq. 30 o eventualmente potrà essere presente un soggiorno con angolo cottura della superficie minima di mq. 25, con una larghezza di almeno ml. 2,50. Il posto cottura o cucina eventualmente annessi al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo con una dimensione minima di apertura di ml. 1,80.

d) Un ripostiglio di almeno mq. 3, **che può essere ricavato su qualsiasi piano.**

e) Un servizio igienico di almeno mq. 6, con una larghezza di almeno ml. 2.

f) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30. **Nel caso di posti auto per n. 2 veicoli la superficie minima dovrà essere di almeno mq. 30 con dimensioni non inferiori a ml. 5,30 di larghezza e ml. 5,30 di lunghezza se adibita alla sosta parallela e a ml. 2,80 di larghezza e ml. 10,00 di lunghezza se adibita alla sosta in linea. Sono tollerate variazioni delle dimensioni minime solamente per l'inserimento di elementi strutturali purché non riducano le dimensioni minime oltre i cm. 30 e solo per i tratti strettamente necessari strutturalmente.**

Prestazione energetica degli edifici: tutti i nuovi fabbricati compresi anche quelli oggetto di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati a Energia Quasi Zero "NZEB" (Nearly Energy Zero Building) e con caratteristiche della più alta efficienza energetica in classe "A4".

11. Le norme contenute nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate anche nelle Z.T.O. di cui all'art. 20 delle N.T.O. e/o nelle Zone oggetto di P.U.A., non soggette alle prescrizioni di cui al comma precedente.

Pertanto si fa presente che anche l'art. 31, del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA a seguito di osservazioni puntuali presentate verrà così modificato in fase di approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi:

(P) In deroga a quanto previsto nel Repertorio Normativo, unicamente nelle Z.T.O. riportanti la seguente nota:

"Per gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, la cui istanza sia stata presentata a partire dalla data di adozione della presente norma (24/07/2020), sono ammesse solamente le tipologie edilizie: unifamiliare, bifamiliare o tri familiare. In ogni caso, prescindendo dal tipo edilizio, è concessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi complessivi. Sono fatti salvi gli eventuali edifici a blocco esistenti, plurifamiliari, che vedono confermati il numero degli alloggi esistenti", possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione con qualsiasi tipologia edilizia residenziale e numero di alloggi, **qualora sia rispettato applicando** il Prontuario Qualità Architettónica e più precisamente il titolo "V".

(P) Tutti i nuovi fabbricati residenziali oggetto di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, dovranno essere progettati con le seguenti prescrizioni normative:

1. If: Nei lotti di dimensione superiore o inferiore a mq. 1.000, la superficie coperta:

- a) non può superare il 35% per i fabbricati unifamiliari e bifamiliari.
- b) non può superare il 30% per i fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative.

2. H: Per la nuova edificazione

- a) max m 9,50 fuori terra solo per fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. **Possono derogare a tale norma gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica.**
- b) max m 6,50 fuori terra solo per fabbricati unifamiliari e bifamiliari a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. **Possono derogare a tale norma gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica.**

3. Dc: m 5,00

4. Ds: m 5,00

5. De: tra edifici: nuova edificazione con pareti finestrate: m 10,00

6. Parametri edilizi: in caso di nuovo fabbricato plurifamiliare superiore a n. 2 unità abitative con altezza max m 9,50 dovranno essere realizzati:

- a) poggioli con sporgenza pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali soggiorno/cucina, e logge per una profondità ~~massima di~~ **pari o superiore a** cm 150 ricavate all'interno della sagoma principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina, fatto salvo la realizzazione di terrazze sovrastanti a corpi di fabbrica, di profondità **o superiore** a cm 300, che non concorrono al calcolo della volumetria ma concorrono al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza della profondità ~~della loggia del poggiolo~~ **oltre cm 150 concorre integralmente alla formazione del volume, alla distanza minima dai confini, alla distanza minima dai fabbricati, alla distanza minima dalle strade e concorre al calcolo del contributo di costruzione.**
- b) ~~vani scala condominiali~~ **vano scala condominiale** per una ~~volumetria~~ **superficie utile** minima di mq. 15,00 per piano che non ~~concorrono~~ **concorrono** al calcolo della volumetria **ma concorre al calcolo del contributo di costruzione.** L'eccedenza concorre alla formazione del volume ~~ma e~~ **concorre** al calcolo del contributo di costruzione.
- c) uno spazio interno condominiale al piano terra (aperto e/o vetrato) che racchiuda l'androne d'ingresso al vano scala dell'edificio con una ~~volumetria~~ **superficie utile** minima **di mq. 8,00 per gli edifici fino a 6 unità abitative e di una superficie utile minima** di mq. 10,00 **per gli edifici oltre le 6 unità abitative** con altezza **utile** minima di ml 2,40 che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume **e concorre al calcolo del contributo di costruzione.**
- d) locale tecnologico per ogni ~~nuova~~ unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio **e/o su poggioli, logge, portici** per una superficie utile ~~di non superiore a~~ **mq. 2,8** con altezza **utile**

massima di ml. 2,70 e con altezza utile minima di almeno ml. 2,40 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. **L'eccedenza concorre alla formazione del volume e concorre al calcolo del contributo di costruzione. Il locale tecnologico non è prescrittivo ma facoltativo.**

e) La superficie scoperta del lotto residenziale deve essere sistemata a cortile pavimentato e a giardino con alberature pari ad almeno il 25% del lotto.

7. Parametri abitativi: in ogni unità abitativa nuova costruzione devono essere assicurate le seguenti superfici minime:

~~a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.~~

a) Almeno 2/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Il restante 1/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 80,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un atto d'obbligo contenente l'impegno che qualsiasi unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in unità aventi Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti notarili. Nel caso di costruzione di edificio bifamiliare, potrà essere ricavato un alloggio "secondario" di Superficie Utile non inferiore a mq. 60,00. Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un vincolo decennale di pertinenzialità sull'alloggio secondario e un vincolo decennale di non alienabilità a terzi con l'esclusione di parenti e affini fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, fratelli e sorelle), lo stesso dovrà essere registrato, trascritto e allegato a tutti gli atti notarili. L'eventuale revoca dei vincoli decennali dovrà essere autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale.

~~f) b)~~ **b) Le stanze da letto dovranno essere minimo n. 2 di cui almeno una a due letti. Le stanze devono avere una superficie minima di mq. 16 per due letti e di mq. 10 per un letto, con una larghezza media di almeno ml. 2,50 e comunque con dimensioni non inferiori a ml. 2,00.**

~~g) c)~~ **c) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 20 e cucina di mq. 10 per un totale non inferiore a mq. 30 o eventualmente potrà essere presente un soggiorno con angolo cottura della superficie minima di mq. 25, con una larghezza di almeno ml. 2,50. Il posto cottura o cucina eventualmente annessi al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo con una dimensione minima di apertura di ml. 1,80.**

~~h) d)~~ **d) Un ripostiglio di almeno mq. 3, che può essere ricavato su qualsiasi piano.**

~~i) e)~~ **e) Un servizio igienico di almeno mq. 6, con una larghezza di almeno ml. 2.**

~~j) f)~~ **f) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30. Nel caso di posti auto per n. 2 veicoli la superficie minima dovrà essere di almeno mq. 30 con dimensioni non inferiori a ml. 5,30 di larghezza e ml. 5,30 di lunghezza se adibita alla sosta parallela e a ml. 2,80 di larghezza e ml. 10,00 di lunghezza se adibita alla sosta in linea. Sono tollerate variazioni delle dimensioni minime solamente per l'inserimento di elementi strutturali purché non riducano le dimensioni minime oltre i cm. 20 e solo per i tratti strettamente necessari strutturalmente.**

8. Prestazione energetica degli edifici: tutti i nuovi fabbricati compresi anche quelli oggetto di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati a Energia Quasi Zero "NZEB" (Nearly Energy Zero Building) e con caratteristiche della più alta efficienza energetica in classe "A4".

Per quanto riguarda le modifiche alle NTO, vedasi l'allegato 02 al presente documento.

Per quanto riguarda le modifiche al PQA, vedasi l'allegato 03 al presente documento.

Osservazione presentata da un Consigliere Comunale, non, da un tecnico professionista, dal legittimo proprietario/comproprietario, da un cittadino/società avente titolo.

F

PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:

Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 15	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18596	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
	RICHIEDENTE	BORINA FABIO			
C	IN QUALITÀ DI	CONSIGLIERE COMUNALE			
	INDIVIDUAZIONE	Via _____	Foglio n. _____	Mappali n. _____	
D	<p>CONTENUTO OSSERVAZIONE:</p> <p>La riclassificazione dell'area ZTO C1e/2B in zona agricola, richiesta nella manifestazione n. 62, non può avvenire attraverso questa procedura urbanistica in quanto si andrebbe a modificare un elaborato definito dal PAT, quello individua le zone residenziali del consolidato e dell'edificazione diffusa secondo quanto previsto dalla legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio».</p> <p>Le norme tecniche del PAT all'Articolo 55 Edificazione diffusa l'edificazione, assegna al PI solo la possibilità di individuare nove aree, saturare od espandere quelle individuate ma non di ridurle. Le modifiche degli elaborati del PAT non possono avvenire con le procedure previste per la formulazione dei PIANI degli INTERVENTI ma con quelle previste per la modifica del PAT.</p> <p>La riclassificazione della zona C1e/2B in zona Agricola potrebbe avvenire solo con l'eliminazione dei fabbricati e la rinaturalizzazione del suolo e contestuale aggiornamento del PAT. Inoltre si ricorda che in zona agricola la ricostruzione di un fabbricato esistente può avvenire solo nel lotto di pertinenza e può cambiare sedime solo nel caso sia funzionale ad una attività di una azienda agricola.</p> <p>Il successivo intervento di ricollocazione dell'edificio, se si concretizza all'esterno all'ambito di urbanizzazione consolidata, produce consumo del suolo.</p> <p>Rimane corretta dal punto di vista urbanistico, per dare risposta alle esigenze del cittadino, la procedura attuata nella variante n. 3, che può essere riproposta assegnando maggiore disponibilità di area agricola da trasformare in residenziale.</p>				
E	<p>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</p> <p><u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u></p> <p>Si fa presente che l'individuazione della zona edificabile in derivazione dal PAT con l'indicazione di "edificazione diffusa" non è prescrittiva, ma indicativa. La stessa potrà essere inserita in successivo PI. In sede di Controdeduzioni l'osservazione non può essere accolta in quanto dovrebbe essere sottoposta agli Enti che si sono già espressi e hanno dato Parere positivo.</p> <p>Osservazione presentata da un Consigliere Comunale, non, da un tecnico professionista, dal legittimo proprietario/comproprietario, da un cittadino/società avente titolo.</p>				
F	<p>PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:</p> <p>Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.</p>				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 16	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18597	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	BORINA FABIO			
	IN QUALITÀ DI	CONSIGLIERE COMUNALE			
	INDIVIDUAZIONE	Via _____	Foglio n. _____	Mappali n. _____	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: In merito alla manifestazione di interesse n°70, relativa all'intervento urbanistico in via Martiri della Libertà, non riteniamo adeguato al contesto urbanistico e viabilistico di quella specifica porzione di territorio, il proposto incremento della cubatura edificabile rispetto a quanto previsto dagli indici vigenti dei lotti coinvolti. Si tratta, di un intervento di impatto volumetrico già molto significativo rispetto al contesto su cui andrà ad insistere. e del tutto disomogeneo rispetto al panorama edilizio circostante. Siamo nel pieno del centro storico del paese. Il progetto urbanistico presentato nella manifestazione in oggetto prevede la riconversione di un edificio produttivo con realizzazione di alcuni condomini e il relativo adeguamento della viabilità, inderogabile e dovuto prerequisito alla necessità funzionale di circolazione e posteggio dei veicoli dei futuri residenti dell'intervento stesso. Considerato che, riconversioni simili sono sempre avvenute secondo quanto previsto dagli indici edificatori dei singoli lotti, che questo intervento ricade nel vincolo cimiteriale che prevede l'inedificabilità dei luoghi se non previa autorizzazione della locale Azienda sanitaria locale per interventi con "interesse pubblico prevalente", e che l'accesso su via Roma rimarrà comunque come lo è attualmente, si chiede che tale riconversione avvenga senza ulteriori aumenti di cubatura prevista dagli indici edificatori vigenti, ossia indice 1,5 mc/mq per parte ricadente in ZTO C1/26B e 1,14 mc/mq per parte ricadente in ZTO C1/26.				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Si chiede la riduzione del volume realizzabile all'interno dell'area di cui alla Manifestazione di Interesse n. 70. Si fa presente che per l'anzidetta Manifestazione è stato acquisito Parere ULSS n. 6 del 16/01/2026 prot. 6345, protocollato in data 16/01/2026 al n. 955 con parere igienico-sanitario favorevole. Trattasi di una precisa scelta urbanistica e progettuale dell'Amministrazione Comunale per sviluppare una edilizia qualitativa e di particolare pregio architettonico senza aumentare la volumetria esistente già realizzata nelle Z.T.O. "C1/26A" e "C1/26B". Si precisa che il Piano Urbanistico Attuativo è un intervento urbanistico avente rilevanza pubblica e che per il rilascio dei Permessi di Costruire per la realizzazione dei fabbricati residenziali dovrà essere applicato l'art. 20, punto 9), punto 10), delle N.T.O. e il conseguente Titolo "V" del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA. Osservazione presentata da un Consigliere Comunale, non, da un tecnico professionista, dal legittimo proprietario/comproprietario, da un cittadino/società avente titolo.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 17	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18600	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	DITTADI MICHELE			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIO			
	INDIVIDUAZIONE	Via SALATA 67/A	Foglio n. 9	Mappali n. 1130	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: La forma del lotto di proprietà condiziona fortemente un armonico sviluppo dei volumi necessari al proponente che intende realizzare meno della volumetria minima che è prevista nel repertorio normativo della località Oltrebrenta per la Z.T.O. C1/1. La vicinanza al fiume Brenta da cui il Vincolo ex art. 142, co. 1 lett. C) del D.Lgs 42/2004 e le limitate esigenze di sviluppo dei volumi potenzialmente edificabili suggeriscono l'edificazione di un corpo di fabbrica di volume inferiore a quello previsto per la Z.T.O. C1/1, pertanto, senza che ciò possa costituire limitazione alcuna per gli altri lotti ricadenti all'interno della Z.T.O. C1/1 del R.N., si chiede che possa essere variato il limite inferiore dell'indice fondiario. Repertorio Normativo Località Oltrebrenta: Norma adottata Z.T.O. C1/1 – Intervento diretto i.f. min 0.96 – mass 1.5 riferimento alle N.T.O. Art. 23 Proposta di Modifica Z.T.O. C1/1 – Intervento diretto i.f. min 0.60 – mass 1.5 riferimento alle N.T.O. Art. 23				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Trattasi di riduzione dell'indice di edificabilità MINIMO mentre rimane invariato quello MASSIMO solo per il lotto di proprietà. Si accoglie la modifica qui di seguito esplicitata: Repertorio Normativo Località Oltrebrenta: Norma adottata Z.T.O. C1/1 – Intervento diretto i.f. min 0.96 – mass 1.5 riferimento alle N.T.O. Art. 23 Modifica approvata Z.T.O. C1/1 – Intervento diretto i.f. min 0.60 – mass 1.5 riferimento alle N.T.O. Art. 23 Per quanto riguarda la modifica al Repertorio Normativo, vedasi l'allegato 05 al presente documento.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 18	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18601	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	BORINA DONATELLA			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIA			
	INDIVIDUAZIONE	Via PERLASCA	Foglio n. 4	Mappali n. 1012 (parte) – 1469 (parte)	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Chiede che venga inserita nella cartografia del Piano degli Interventi una perimetrazione indicante che l'area è soggetta al trasferimento dell'attuale potenzialità edificatoria con iscrizione della volumetria spettante gli nel registro dei crediti edilizi con conseguente aggiornamento del Repertorio Normativo. Tale richiesta è motivata dall'impossibilità di realizzare il volume edificabile di mc 818,25 risultante dall'applicazione dell'indice edificatorio (0,75 mc/mq) per l'area insistente nella Z.T.O. C1/57 (mq 962+129) in quanto ricadente in Zona a Pericolosità idraulica P3A e Rischio Idraulico R4 molto elevato.				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Si ritiene di non modificare in questa fase (variante già adottata) l'osservazione depositata ma di presentarla eventualmente come manifestazione di interesse con la prossima variante al Piano Interventi, per poter valutare casomai positivamente la proposta di nuovo Atto Unilaterale d'Obbligo.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 19	Di carattere GENERALE - PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18602	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	PERINI GIULIA			
	IN QUALITÀ DI	COMPROPRIETARIA			
	INDIVIDUAZIONE	Via MICHELANGELO BUONARROTI	Foglio n. 2	Mappali n. 207-446-867	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE:				
	<p>CHIEDE DI VARIARE l'art. 20 comma 10 lettera a) dei "parametri abitativi" delle N.T.O. come meglio specificato: Lo stralcio dell'art. 20 comma 10 lettera a) dei “parametri abitativi” delle N.T.O e la Modifica dell’art. 31 comma 7 lettera a) del “prontuario della qualità architettonica”</p> <p>Testo Adottato: a)Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d’obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l’impegno che l’unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.</p> <p>Proposta di modifica: a) Almeno 2/3 delle unità abitative costituenti l’edificio condominiale devono avere una Superficie Utile non inferiore a mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni) e 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba). Il restante 1/3 deve avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 80,00 con altezza minima di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni) e 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba). Dovrà essere redatto un atto d’obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l’impegno che l’unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in unità aventi Superficie Utile minore di mq 100, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita. Nel caso di costruzione di edificio bifamiliare, potrà essere ricavato un alloggio “secondario” di Superficie Utile non inferiore a mq 60.</p>				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:				
	<p><u>PARZIALMENTE ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u></p> <p>L’osservazione presentata è composta da n. 1 modifica alle N.T.O. e da n. 1 modifica al PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA, così di seguito elencati:</p>				
	OSSERVAZIONI della Variante N. 5 al P.I.				
	In NERO testo previgente alla Variante N. 5				
	In NERO grassetto barrato i testi da eliminare				
	In BLU grassetto i testi da aggiungere				

N. 1

L'art. 20 comma 10, lett. a), dei parametri abitativi delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

Parametri Abitativi

~~a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.~~

a) Almeno 2/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Il restante 1/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 80,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un atto d'obbligo contenente l'impegno che qualsiasi unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in unità aventi Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti notarili. Nel caso di costruzione di edificio bifamiliare, potrà essere ricavato un alloggio "secondario" di Superficie Utile non inferiore a mq. 60,00. Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un vincolo decennale di pertinenzialità sull'alloggio secondario e un vincolo decennale di non alienabilità a terzi con l'esclusione di parenti e affini fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, fratelli e sorelle), lo stesso dovrà essere registrato, trascritto e allegato a tutti gli atti notarili. L'eventuale revoca dei vincoli decennali dovrà essere autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale.

N. 2

L'art. 31 punto 7, lett. a), dei parametri abitativi del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA con le seguenti modifiche viene così accolto:

Parametri Abitativi

~~a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.~~

a) Almeno 2/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Il restante 1/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 80,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un atto d'obbligo contenente l'impegno che qualsiasi unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in unità aventi Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti notarili. Nel caso di costruzione di edificio bifamiliare, potrà essere ricavato un alloggio "secondario" di Superficie Utile non inferiore a mq. 60,00. Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un vincolo decennale di pertinenzialità sull'alloggio secondario e un vincolo decennale di non alienabilità a terzi con l'esclusione di parenti e affini fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, fratelli e sorelle), lo stesso dovrà essere registrato, trascritto e allegato a tutti gli atti notarili. L'eventuale revoca dei vincoli decennali dovrà essere autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale.

Per quanto riguarda le modifiche alle NTO, vedasi l'allegato 02 al presente documento.

Per quanto riguarda le modifiche al PQA, vedasi l'allegato 03 al presente documento.

F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 20	Di carattere GENERALE		
B	PRESENTATA	in data 29/09/2025	prot. n. 18604	pervenuta via P.E.C.	Entro termine
C	RICHIEDENTE	FRANCESCHINI MARCO			
	IN QUALITÀ DI	LIBERO PROFESSIONISTA			
	INDIVIDUAZIONE	Via _____	Foglio n. _____	Mappali n. _____	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE:				
	OSSERVAZIONI ALLE N.T.O. della Variante N. 5 al P.I.				
	In nero testo previgente alla Variante N. 5				
	In rosso il testo aggiunto o modificato con la Variante N. 5				
	In arancione i testi da eliminare				
	In blu i testi da aggiungere				
	N.1				
	ART. 5 – VOLUMI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI E INVARIANZA URBANISTICA IN RIFERIMENTO ALLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEL REC.				
	A - Dimensionamento del Piano				
	al punto q)				
	Testo adottato:				
	locale tecnologico per ogni nuova unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio per una superficie utile di mq. 2 con altezza massima m. 2,70 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione;				
	Proposta di modifica				
	locale tecnologico per ogni nuova unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio e/o sul poggiolo-loggia e/o sul porticato per una superficie utile di mq. 2 4 con altezza massima m. 2,70 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione;				
	N. 2				
	al punto r)				
	testo adottato				

i nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

Proposta di modifica

i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 3

B – Altezze degli edifici

il punto a)

testo adottato

ai fini del calcolo del Volume Totale (o Volumetria complessiva) [DTU voce n. 19] la quota del pavimento a piano terra da cui computare l’altezza lorda del piano è posta a + m 0,50 dal piano campagna (terreno circo-stante) (cfr. Art. 3, punto 18) del REC vigente);

Proposta di modifica

ai fini del calcolo del Volume Totale (o Volumetria complessiva) [DTU voce n. 19] la quota del pavimento a piano terra da cui computare l’altezza lorda del piano è posta a + m 0,50 dal piano campagna (terreno circo-stante) (cfr. Art. 3, punto 18) del REC vigente) o pari alla quota d'imposta del primo pavimento calpestabile determinato dall'applicazione delle N.T.A. del PGRA vigente;

N. 4

ART. 13 – CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

DEFINIZIONE

Testo adottato

1. Il credito edilizio è l’istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:

- al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
- al riordino della zona agricola;
- alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
- alla eliminazione di elementi di degrado;
- alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
- agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.

- alla rinaturalizzazione dei suoli

Proposta di modifica

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:

- al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
- al riordino della zona agricola;
- alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
- alla eliminazione di elementi di degrado;
- alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
- agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.
- alla rinaturalizzazione dei suoli
- alla eliminazione di potenziali rischi idrogeologici

N. 5

ART. 20 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

DESTINAZIONI D'USO

Testo adottato:

2. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le destinazioni ad essa complementari quali:

n) i nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato.

Proposta di modifica

n) i nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato.

N. 6

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE IN DEROGA AL REPERTORIO NORMATIVO E IN APPLICAZIONE DEL PRONTUARIO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA

Testo adottato:

9. In deroga a quanto previsto nel Repertorio Normativo, unicamente nelle Z.T.O. riportanti la seguente nota: *“Per gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, la cui istanza sia stata presentata a partire dalla data di adozione della presente norma (24/07/2020), sono ammesse solamente le tipologie edilizie: unifamiliare, bifamiliare o tri familiare. In ogni caso, prescindendo dal tipo edilizio, è concessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi complessivi. Sono fatti salvi gli eventuali edifici a blocco esistenti, plurifamiliari, che vedono confermati il numero degli alloggi esistenti”*, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione con qualsiasi tipologia edilizia residenziale e numero di alloggi, applicando il Prontuario Qualità Architettura e più precisamente il titolo “V”.

10. Oltre a quanto definito nel titolo “V” del Prontuario Qualità Architettura, tutti i nuovi fabbricati residenziali oggetto di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, dovranno essere progettati con le seguenti prescrizioni normative:

If: Nei lotti di dimensione superiore o inferiore a mq. 1.000, la superficie coperta:

- a) non può superare il 35% per i fabbricati unifamiliari e bifamiliari.
- b) non può superare il 30% per i fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative.

H: Per la nuova edificazione:

- a) max m 9,50 fuori terra solo per fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura.
- b) max m 6,50 fuori terra solo per fabbricati unifamiliari e bifamiliari a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura.

Dc: m 5,00

Ds: m 5,00

De tra edifici: nuova edificazione con pareti finestrate: m 10,00

Parametri edilizi: in caso di nuovo fabbricato plurifamiliare superiore a n. 2 unità abitative con altezza max m 9,50 dovranno essere realizzati:

- a) poggioli con sporgenza pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali soggiorno/cucina, e logge per una profondità di cm 150 ricavate all'interno della sagoma principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina, fatto salvo la realizzazione di terrazze sovrastanti a corpi di fabbrica, di profondità pari a cm 300, che non concorrono al calcolo della volumetria ma concorrono al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza della profondità della loggia oltre cm 150 concorre alla formazione del volume.
- b) vani scala condominiali per una volumetria minima di mq. 15,00 per piano che non concorrono al calcolo della volumetria. L'eccedenza concorre alla formazione del volume ma concorre al calcolo del contributo di costruzione.
- c) uno spazio interno condominiale al piano terra (aperto e/o vetrato) che racchiude l'androne d'ingresso al vano scala dell'edificio per una volumetria minima di mq. 10,00 con altezza minima di ml. 2,40 che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume.
- d) La superficie scoperta del lotto residenziale deve essere sistemata a cortile pavimentato e a giardino con alberature pari ad almeno il 25% del lotto.

Parametri abitativi: in ogni unità abitativa devono essere assicurate le seguenti superfici minime:

- a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.
- b) Le stanze da letto dovranno essere minimo n. 2 di cui almeno una a due letti. Le stanze devono avere una superficie minima di mq. 16 per due letti e di mq. 10 per un letto, con una larghezza di almeno ml. 2,50.
- c) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 20 e cucina di mq. 10 per un totale non inferiore a mq. 30 o eventualmente potrà essere presente un soggiorno con angolo cottura della superficie minima di mq. 25, con una larghezza di almeno ml. 2,50. Il posto cottura o cucina eventualmente annessi al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo con una dimensione minima di apertura di ml.1,80.
- d) Un ripostiglio di almeno mq. 3.
- e) Un servizio igienico di almeno mq. 6, con una larghezza di almeno ml. 2.
- f) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30.

Prestazione energetica degli edifici: tutti i nuovi fabbricati compresi anche quelli oggetto di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati a Energia Quasi Zero "NZEB" (Nearly Energy Zero Building) e con caratteristiche della più alta efficienza energetica in classe "A4".

Proposta di modifica:

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE IN DEROGA AL REPERTORIO NORMATIVO E IN APPLICAZIONE DEL PRONTUARIO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA

9. In deroga a quanto previsto nel Repertorio Normativo, unicamente nelle Z.T.O. riportanti la seguente nota:

"Per gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, la cui istanza sia stata presentata a partire dalla data di adozione della presente norma (24/07/2020), sono ammesse solamente le tipologie edilizie: unifamiliare, bifamiliare o tri familiare. In ogni caso, prescindendo dal tipo edilizio, è concessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi complessivi. Sono fatti salvi gli eventuali edifici a blocco esistenti, plurifamiliari, che vedono confermati il numero degli alloggi esistenti",

possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione con qualsiasi tipologia edilizia residenziale e numero di alloggi, **qualora sia rispettato applicando** il Prontuario Qualità Architettónica e più precisamente il titolo "V".

10. Le norme contenute nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettónica, possono essere applicate anche nelle Z.T.O. di cui all'art. 20 delle N.T.O. e/o nelle Zone oggetto di P.U.A., non soggette alle prescrizioni di cui al comma precedente;

~~10. Oltre a quanto definito nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettónica, tutti i nuovi fabbricati residenziali oggetto di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, dovranno essere progettati con le seguenti prescrizioni normative:~~

~~If: Nei lotti di dimensione superiore o inferiore a mq. 1.000, la superficie coperta:~~

~~a) non può superare il 35% per i fabbricati unifamiliari e bifamiliari.~~

~~b) non può superare il 30% per i fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative.~~

H: Per la nuova edificazione:

a) max m 9,50 fuori terra solo per fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura.

b) max m 6,50 fuori terra solo per fabbricati unifamiliari e bifamiliari a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura.

Dc: m 5,00

Ds: m 5,00

De tra edifici: nuova edificazione con pareti finestrate: m 10,00

Parametri edilizi: in caso di nuovo fabbricato plurifamiliare superiore a n. 2 unità abitative con altezza max m 9,50 dovranno essere realizzati:

a) poggioli con sporgenza pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali soggiorno/cucina, e logge per una profondità di cm 150 ricavate all'interno della sagoma principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina, fatto salvo la realizzazione di terrazze sovrastanti a corpi di fabbrica, di profondità pari a cm 300, che non concorrono al calcolo della volumetria ma concorrono al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza della profondità della loggia oltre cm 150 concorre alla formazione del volume.

b) vani scala condominiali per una volumetria minima di mq. 15,00 per piano che non concorrono al calcolo della volumetria. L'eccedenza concorre alla formazione del volume ma concorre al calcolo del contributo di costruzione.

c) uno spazio interno condominiale al piano terra (aperto e/o vetrato) che racchiude l'androne d'ingresso al vano scala dell'edificio per una volumetria minima di mq. 10,00 con altezza minima di ml. 2,40 che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume.

d) La superficie scoperta del lotto residenziale deve essere sistemata a cortile pavimentato e a giardino con alberature pari ad almeno il 25% del lotto.

Parametri abitativi: in ogni unità abitativa devono essere assicurate le seguenti superfici minime:

a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.

b) Le stanze da letto dovranno essere minimo n. 2 di cui almeno una a due letti. Le stanze devono avere una superficie minima di mq. 16 per due letti e di mq. 10 per un letto, con una larghezza di almeno ml. 2,50.

c) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 20 e cucina di mq. 10 per un totale non inferiore a mq. 30 o eventualmente potrà essere presente un soggiorno con angolo cottura della superficie minima di mq. 25, con una larghezza di almeno ml. 2,50. Il posto cottura o cucina eventualmente annessi al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo con una dimensione minima di apertura di ml. 1,80.

d) Un ripostiglio di almeno mq. 3.

e) Un servizio igienico di almeno mq. 6, con una larghezza di almeno ml. 2.

f) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30.

Prestazione energetica degli edifici: tutti i nuovi fabbricati compresi anche quelli oggetto di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati a Energia Quasi Zero "NZEB" (Nearly Energy Zero Building) e con caratteristiche della più alta efficienza energetica in classe "A4".

N. 7

ART. 21 – ZTO A CENTRO STORICO

DESTINAZIONI D'USO

Testo Adottato:

n) i nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

Proposta di modifica

n) i **nuovi** locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 8

ART. 22 – ZTO B COMPLETAMENTO EDILIZIO

DESTINAZIONI D'USO

Testo Adottato:

n) i nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

Proposta di modifica:

n) i **nuovi** locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e

dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 9

ART. 23 – ZTO C1 COMPLETAMENTO EDILIZIO

DESTINAZIONI D'USO

Testo Adottato:

n) i nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

Proposta di modifica:

n) i **nuovi** locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 10

ART. 24 – ZTO C1.1 COMPLETAMENTO EDILIZIO

DESTINAZIONI D'USO

Testo Adottato:

n) i nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del

titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

Proposta di modifica:

n) i **nuovi** locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 11

ART. 25 – ZTO C1E COMPLETAMENTO EDILIZIO

DESTINAZIONI D’USO

Testo Adottato:

n) i nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

Proposta di modifica:

n) i **nuovi** locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 12

ART. 26 – ZTO C2 ESPANSIONE

Testo Adottato:

n) i nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

Proposta di modifica:

n) i **nuovi** locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 13

ART. 35 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

DEFINIZIONE

Testo adottato

*o) nuovi interrati o seminterrati di edifici residenziali:
possono essere realizzati nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;*

Proposta di Modifica

*o) **nuovi** interrati o seminterrati di edifici residenziali:
possono essere realizzati **nuovi** locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;*

N. 14

Testo adottato

p) pertinenza del fabbricato principale residenziale:

opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, anche staccata dall'edificio principale, a servizio e coerente con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale, non utilizzabile autonomamente e avente carattere di accessorietà, di dimensioni modeste pari ad una superficie lorda di mq. 40 con altezza media inferiore a h. 2,50.

Proposta di modifica

p) pertinenza del fabbricato principale residenziale:

opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, anche staccata dall'edificio principale, a servizio e coerente con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale, non utilizzabile autonomamente e avente carattere di accessorietà, di dimensioni modeste pari ad una superficie massima lorda di mq. 40 con altezza media inferiore non superiore a h. 2,50 cm.

N. 15

ART. 35 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Testo adottato

22. Manufatti per il ricovero di piccoli animali e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo

- H ml 2,00 per ricovero piccoli animali

ml 2,50 per il ricovero delle attrezzature

- Sc non superiore a mq 20,00

- Dc m 1,50

- De m 3,00 da edifici posti su fondi finitimi ai sensi dell'art. 873 del Codice civile.

- Ds Codice della Strada, art. 57 delle presenti NTO

- **Caratteristiche costruttive:** come da definizione di questo tipo di manufatti indicata al comma 4, lett. m) del presente articolo

Proposta di modifica

22. Manufatti per il ricovero di piccoli animali, e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo e per le pertinenze del fabbricato principale residenziale

- H ml 2,50 per ricovero piccoli animali, ~~ml 2,50~~ per il ricovero delle attrezzature e per le pertinenze
 - Sc non superiore a mq ~~20,00~~ 40,00
 - Dc m 1,50
 - De m 3,00 da edifici posti su fondi finitimi ai sensi dell'art. 873 del Codice civile.
 - Ds Codice della Strada, art. 57 delle presenti NTO
 - **Caratteristiche costruttive:** come da definizione di questo tipo di manufatti indicata al comma 4, lett. m) e p) del presente articolo
- Tali manufatti complessivamente e per una sola volta, non concorrono al calcolo della volumetria e della superficie coperta

N. 16

Tipologie e caratteristiche produttive per le nuove edificazioni

Testo adottato

25. Ogni intervento edilizio residenziale deve essere realizzato in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale sulla scorta degli indirizzi evidenziati nei successivi commi del presente articolo.

Proposta di modifica

25. Ogni intervento edilizio residenziale deve essere realizzato in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale sulla scorta degli indirizzi evidenziati nei successivi commi del presente articolo.

Sono consentite deroghe alle caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici in zona agricola, unicamente per costruzione, ampliamenti, ristrutturazioni di fabbricati residenziali anche mediante demolizione e ricostruzione, qualora siano presenti le principali opere di urbanizzazione primaria, ricadenti all'interno del centro abitato e/o in contiguità alle zone residenziali "B, C1, C1.1, C1/e, C2".

N. 17

ART. 41 – CLASSIFICAZIONE ZONE A SERVIZI

MODALITÀ DI INTERVENTO

Testo adottato

9. possono essere realizzati nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

Proposta di modifica

9. possono essere realizzati nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 18

ART. 71 – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Testo adottato

Edificazione

3. Per tutti gli interventi di nuova impermeabilizzazione interessanti lotti superiori a 1000 mq dovrà essere richiesto il parere idraulico al Consorzio di Bonifica competente per territorio; a tal proposito dovrà essere predisposta una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche; Nella fase di redazione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere presentati al Consorzio gli elaborati esecutivi di tutte le opere idrauliche munite delle relative relazioni tecniche di calcolo, redatte riportando quote idrometriche e topografiche contestuali ai luoghi nei quali questi verranno realizzati, incluse quelle relative al corpo ricettore; l'inizio dei lavori non potrà avvenire prima dell'approvazione da parte dei tecnici del Consorzio degli elaborati richiesti.

4. Per tutti gli interventi di nuova impermeabilizzazione interessanti lotti superiori ai 1000 mq, oltre a quanto previsto dal comma 2., dovranno essere illustrati gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione (volumi di laminazione, vie di deflusso dell'acqua per garantirne la continuità, etc.) dimensionati sulla base dei volumi di compensazione calcolati come indicato nel capitolo 6 della Valutazione di Compatibilità Idraulica, rispettando ad ogni modo i valori minimi di compensazione pari a:

a) 780 m3/ha rapportata alla superficie territoriale.

b) Il volume di invaso individuato potrà essere realizzato mediante sovradimensionamento di condotte di raccolta acque bianche e depressioni parziali e/o totali delle aree a verde, con preferenza di invasi a cielo aperto rispetto a quelli interrati. In tal caso sarà conteggiato fra la quota di scorrimento del manufatto di laminazione e la quota di stramazzo della paratia con bocca tarata.

c) L'invaso ricavato dovrà raccogliere esclusivamente il deflusso dell'ambito oggetto di intervento senza ricevere deflusso idraulico da aree limitrofe. Eventuali corsi d'acqua intersecanti l'ambito di lottizzazione dovranno defluire a valle del manufatto di laminazione. È fatta salva (e, anzi, consigliata) la possibilità di realizzare misure compensative comuni su interventi attigui in luogo di opere eseguite per singolo intervento.

d) La portata massima ammissibile allo scarico per ciascun ambito di trasformazione / riconversione, è fissata pari a 5 l/sec*ha su tutto il territorio interessato dal PAT; tale limite si applica anche qualora il recapito finale della rete fognaria avvenga su canali di competenza dei Consorzi di Bonifica.

e) Il sistema di laminazione dovrà essere dotato, alla sua sezione di chiusura, di un manufatto di controllo dotato di paratia con bocca tarata per il rilascio della portata massima consentita e di sfioro di sicurezza. L'altezza di stramazzo dovrà essere posta a quota inferiore di almeno cm 50 rispetto alla quota minima del piano viario di lottizzazione. La quota di scorrimento del manufatto suddetto (alla bocca tarata), venga mantenuta pari o superiore alla quota di piena normale del corpo idraulico ricettore, immediatamente a valle del manufatto medesimo. La sommità del manufatto di controllo venga chiusa con grata metallica calpestabile e la bocca tarata venga protetta da griglia di intercettazione di corpi grossolani. Il fondo del manufatto suddetto venga mantenuto a quota più bassa di almeno cm 30 – 40 rispetto alla quota di scorrimento. Facoltativamente, la bocca tarata potrà essere dotata di porta a clapet per evitare eventuali rigurgiti dal corpo idrico ricettore.

5. Nelle aree individuate come a pericolosità idraulica, esondabili, a rischio idraulico, a drenaggio e deflusso difficoltoso ed allagabili individuate nei vari strumenti di pianificazione vigenti sul territorio di competenza e riportate nella tavola allegata alla Compatibilità Idraulica del PAT, la quota di imposta dei fabbricati dovrà essere mantenuta superiore di almeno cm 20 rispetto al piano stradale e di cm 40 rispetto al piano campagna. Per queste aree è inoltre vietata la realizzazione di locali interrati. Sono fatte salve una verifica più precisa di condizioni di pericolosità e l'adozione di criteri più restrittivi per piano di imposta degli edifici, da effettuarsi a cura di tecnico qualificato.

I nuovi locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato.

Proposta di Modifica

Edificazione

3. Per tutti gli interventi di nuova impermeabilizzazione interessanti lotti superiori a 1000 mq dovrà essere richiesto il parere idraulico al Consorzio di Bonifica competente per territorio; a tal proposito dovrà essere predisposta una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche; Nella fase di redazione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere presentati al Consorzio gli elaborati esecutivi di tutte le opere idrauliche munite delle relative relazioni tecniche di calcolo, redatte riportando quote idrometriche e topografiche contestuali ai luoghi nei quali questi verranno realizzati, incluse quelle relative al corpo ricettore; l'inizio dei lavori non potrà avvenire prima dell'approvazione da parte dei tecnici del Consorzio degli elaborati richiesti.

~~4. Per tutti gli interventi di nuova impermeabilizzazione interessanti lotti superiori ai 1000 mq, oltre a quanto previsto dal comma 2., dovranno essere illustrati gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione (volumi di laminazione, vie di deflusso dell'acqua per garantirne la continuità, etc.) dimensionati sulla base dei volumi di compensazione calcolati come indicato nel capitolo 6 della Valutazione di Compatibilità Idraulica, rispettando ad ogni modo i valori minimi di compensazione pari a:~~

~~a) 780 m3/ha rapportata alla superficie territoriale.~~

~~b) Il volume di invaso individuato potrà essere realizzato mediante sovradimensionamento di condotte di raccolta acque bianche e depressioni parziali e/o totali delle aree a verde, con preferenza di invasi a cielo aperto rispetto a quelli interrati. In tal caso sarà conteggiato fra la quota di scorrimento del manufatto di laminazione e la quota di stramazzo della paratia con bocca tarata.~~

~~c) L'invaso ricavato dovrà raccogliere esclusivamente il deflusso dell'ambito oggetto di intervento senza ricevere deflusso idraulico da aree limitrofe. Eventuali corsi d'acqua intersecanti l'ambito di lottizzazione dovranno defluire a valle del manufatto di laminazione. È fatta salva (e, anzi, consigliata) la possibilità di realizzare misure compensative comuni su interventi attigui in luogo di opere eseguite per singolo intervento.~~

~~d) La portata massima ammissibile allo scarico per ciascun ambito di trasformazione / riconversione, è fissata pari a 5 l/sec*ha su tutto il territorio interessato dal PAT; tale limite si applica anche qualora il recapito finale della rete fognaria avvenga su canali di competenza dei Consorzi di Bonifica.~~

~~e) Il sistema di laminazione dovrà essere dotato, alla sua sezione di chiusura, di un manufatto di controllo dotato di paratia con bocca tarata per il rilascio della portata massima consentita e di sfioro di sicurezza. L'altezza di stramazzo dovrà essere posta a quota inferiore di almeno cm 50 rispetto alla quota minima del piano viario di lottizzazione. La quota di scorrimento del manufatto suddetto (alla bocca tarata), venga mantenuta pari o superiore alla quota di piena normale del corpo idraulico ricettore, immediatamente a valle del manufatto medesimo. La sommità del manufatto di controllo venga chiusa con grata metallica calpestabile e la bocca tarata venga protetta da griglia di intercettazione di corpi grossolani. Il fondo del manufatto suddetto venga mantenuto a quota più bassa di almeno cm 30 — 40 rispetto alla quota di scorrimento. Facoltativamente, la bocca tarata potrà essere dotata di porta a clapet per evitare eventuali rigurgiti dal corpo idrico ricettore.~~

~~5. Nelle aree individuate come a pericolosità idraulica, esondabili, a rischio idraulico, a drenaggio e deflusso difficoltoso ed allagabili individuate nei vari strumenti di pianificazione vigenti sul territorio di competenza e riportate nella tavola allegata alla Compatibilità Idraulica del PAT, la quota di imposta dei fabbricati dovrà essere mantenuta superiore di almeno cm 20 rispetto al piano stradale e di cm 40 rispetto al piano campagna. Per queste aree è inoltre vietata la realizzazione di locali interrati. Sono fatte salve una verifica più precisa di condizioni di pericolosità e l'adozione di criteri più restrittivi per piano di imposta degli edifici, da effettuarsi a cura di tecnico qualificato.~~

4. Per tutto il territorio comunale vanno rispettate le norme e le prescrizioni vigenti e quelle dei competenti Consorzi di Bonifica Bacchiglione e Acque Risorgive

5- I **nuovi** locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato.

OSSERVAZIONE AL PQA – elaborato 22

ART. 24 – RIFIUTI

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

N. 19

Testo adottato

23. (P) Ogni lotto condominiale deve essere dotato di un'area ecologica dove saranno allocati i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani ad uso esclusivo degli utenti del lotto condominiale stesso.

Proposta di modifica

23. (P) Ogni lotto condominiale **su cui insistono più di tre unità abitative** deve essere dotato di un'area ecologica dove saranno allocati i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani ad uso esclusivo degli utenti del lotto condominiale stesso.

N. 20

ART. 26 – COPERTURE

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

Per gli edifici residenziali si prevedono le seguenti caratteristiche:

Testo adottato

1. (P) I tetti devono essere obbligatoriamente realizzati a Tetto Piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. L'impianto fotovoltaico dovrà essere non visibile dalla pubblica via e realizzato integrato alla copertura.

Proposta di modifica

1. (P) I tetti devono essere obbligatoriamente realizzati a Tetto Piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. L'impianto fotovoltaico dovrà essere non visibile dalla pubblica via e realizzato integrato alla copertura. Possono derogare a tale norma gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica

N. 21

ART. 31 – PARAMETRI EDILIZI, ABITATIVI E DI PRESTAZIONE ENERGETICA

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

Testo adottato

(P) In deroga a quanto previsto nel Repertorio Normativo, unicamente nelle Z.T.O. riportanti la seguente nota:

“Per gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, la cui istanza sia stata presentata a partire dalla data di adozione della presente norma (24/07/2020), sono ammesse solamente le tipologie edilizie: unifamiliare, bifamiliare o tri familiare. In ogni caso, prescindendo dal tipo edilizio, è concessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi complessivi. Sono fatti salvi gli eventuali edifici a blocco esistenti, plurifamiliari, che vedono confermati il numero degli alloggi esistenti”, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione con qualsiasi tipologia edilizia residenziale e numero di alloggi, applicando il Prontuario Qualità Architettonica e più precisamente il titolo “V”;

(P) Tutti i nuovi fabbricati residenziali oggetto di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, dovranno essere progettati con le seguenti prescrizioni normative:

1. If: Nei lotti di dimensione superiore o inferiore a mq. 1.000, la superficie coperta:

a) non può superare il 35% per i fabbricati unifamiliari e bifamiliari.

b) non può superare il 30% per i fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative.

2. H: Per la nuova edificazione

a) max m 9,50 fuori terra solo per fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura.

b) max m 6,50 fuori terra solo per fabbricati unifamiliari e bifamiliari a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura.

3. Dc: m 5,00
4. Ds: m 5,00
5. De: tra edifici: nuova edificazione con pareti finestrate: m 10,00
6. Parametri edilizi: in caso di nuovo fabbricato plurifamiliare superiore a n. 2 unità abitative con altezza max m 9,50 dovranno essere realizzati:
a) poggioli con sporgenza massima pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali soggiorno/cucina, e logge per una profondità massima di cm 150 ricavate all'interno della sagoma principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina, che non concorrono al calcolo della volumetria e concorrono al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza della profondità della loggia oltre cm 150 concorre alla formazione del volume.
b) vani scala condominiali per una volumetria minima di mq. 15,00 per piano che non concorrono al calcolo della volumetria. L'eccedenza concorre alla formazione del volume ma concorre al calcolo del contributo di costruzione.
c) uno spazio interno condominiale al piano terra (aperto e/o vetrato) che racchiude l'androne d'ingresso al vano scala dell'edificio per una volumetria minima di mq. 10,00 con altezza minima di ml. 2,40 che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume.
d) locale tecnologico per ogni nuova unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio per una superficie utile di mq. 2 con altezza massima m. 2,70 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione;
e) La superficie scoperta del lotto residenziale deve essere sistemata a cortile pavimentato e a giardino con alberature pari ad almeno il 25% del lotto.
7. Parametri abitativi: in ogni unità abitativa devono essere assicurate le seguenti superfici minime:
a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.
f) Le stanze da letto dovranno essere minimo n. 2 di cui almeno una a due letti. Le stanze devono avere una superficie minima di mq. 16 per due letti e di mq. 10 per un letto, con una larghezza di almeno ml. 2,50.
g) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 20 e cucina di mq. 10 per un totale non inferiore a mq. 30 o eventualmente potrà essere presente un soggiorno con angolo cottura della superficie minima di mq. 25, con una larghezza di almeno ml. 2,50. Il posto cottura o cucina eventualmente annessi al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo con una dimensione minima di apertura di ml. 1,80.
h) Un ripostiglio di almeno mq. 3.
i) Un servizio igienico di almeno mq. 6, con una larghezza di almeno ml. 2.
j) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30.
8. Prestazione energetica degli edifici: tutti i nuovi fabbricati compresi anche quelli oggetto di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati a Energia Quasi Zero "NZEB" (Nearly Energy Zero Building) e con caratteristiche della più alta efficienza energetica in classe "A4".

Proposta di modifica

(P) In deroga a quanto previsto nel Repertorio Normativo, unicamente nelle Z.T.O. riportanti la seguente nota:
"Per gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, la cui istanza sia stata presentata a partire dalla data di adozione della presente norma (24/07/2020), sono ammesse solamente le tipologie edilizie: unifamiliare, bifamiliare o tri familiare. In ogni caso, prescindendo dal tipo edilizio, è concessa la

realizzazione di un massimo di tre alloggi complessivi. Sono fatti salvi gli eventuali edifici a blocco esistenti, plurifamiliari, che vedono confermati il numero degli alloggi esistenti",

possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione con qualsiasi tipologia edilizia residenziale e numero di alloggi, applicando il Prontuario Qualità Architettonica e più precisamente il titolo "V";

(P) Tutti i nuovi fabbricati residenziali oggetto di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, dovranno essere progettati con le seguenti prescrizioni normative:

1. If: Nei lotti di dimensione superiore o inferiore a mq. 1.000, la superficie coperta:

a) non può superare il 35% per i fabbricati unifamiliari e bifamiliari.

b) non può superare il 30% per i fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative.

2. H: Per la nuova edificazione

a) max m 9,50 fuori terra solo per fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. Possono derogare a tale norma gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica

b) max m 6,50 fuori terra solo per fabbricati unifamiliari e bifamiliari a condizione di tetto piano con

pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. Possono derogare a tale norma gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica

3. Dc: m 5,00

4. Ds: m 5,00

5. De: tra edifici: nuova edificazione con pareti finestrate: m 10,00

6. Parametri edilizi: in caso di nuovo fabbricato plurifamiliare superiore a n. 2 unità abitative con altezza max m 9,50 dovranno essere realizzati:

a) poggioli con sporgenza massima pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali

soggiorno/cucina, e logge per una profondità massima di cm 150 ricavate all'interno della sagoma

principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina, che non concorrono al calcolo della volumetria e

concorrono al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza della profondità della loggia oltre cm 150 concorre alla formazione del volume.

b) vani scala condominiali per una ~~volumetria~~ superficie minima di mq. 15,00 per piano che non concorrono al calcolo della volumetria. L'eccedenza concorre alla formazione del volume ~~ma~~ e concorre al calcolo del contributo di costruzione.

c) uno spazio interno condominiale al piano terra (aperto e/o vetrato) che racchiude l'androne d'ingresso al vano scala dell'edificio per una ~~volumetria~~ superficie minima di mq. 10,00 con altezza minima di ml. 2,40 che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume.

d) locale tecnologico per ogni ~~nuova~~ unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio e/o sul poggiolo-loggia e/o sul porticato per una superficie utile di mq. ~~2~~ 4 con altezza massima m. 2,70 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione;

e) La superficie scoperta del lotto residenziale deve essere sistemata a cortile pavimentato e a giardino con alberature pari ad almeno il 25% del lotto.

7. Parametri abitativi: in ogni ~~unità abitativa~~ nuova costruzione devono essere assicurate le seguenti superfici minime:

~~a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.~~

a) Almeno 2/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00 con altezza minima di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni) e ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Il restante 1/3 delle unità abitative

	<p>costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 80,00 con altezza minima di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni) e ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in unità aventi Superficie Utile minore di mq. 100,00, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.</p> <p>Nel caso di costruzione di edificio bifamiliare, potrà essere ricavato un alloggio "secondario" di Superficie Utile non inferiore a mq. 60,00.</p> <p>f) Le stanze da letto dovranno essere minimo n. 2 di cui almeno una a due letti. Le stanze devono avere una superficie minima di mq. 16 per due letti e di mq. 10 per un letto, con una larghezza media di almeno ml. 2,50 e comunque con dimensioni non inferiori a ml. 2,00.</p> <p>g) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 20 e cucina di mq. 10 per un totale non inferiore a mq. 30 o eventualmente potrà essere presente un soggiorno con angolo cottura della superficie minima di mq. 25, con una larghezza di almeno ml. 2,50. Il posto cottura o cucina eventualmente annessi al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo con una dimensione minima di apertura di ml. 1,80.</p> <p>h) Un ripostiglio di almeno mq. 3.</p> <p>i) Un servizio igienico di almeno mq. 6, con una larghezza di almeno ml. 2.</p> <p>j) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30.</p> <p>8. Prestazione energetica degli edifici: tutti i nuovi fabbricati compresi anche quelli oggetto di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati a Energia Quasi Zero "NZEB" (Nearly Energy Zero Building) e con caratteristiche della più alta efficienza energetica in classe "A4".</p>
E	<p>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</p> <p><u>PARZIALMENTE ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u></p> <p>L'osservazione presentata è composta da n. 18 modifiche alle N.T.O. dalla n. 1 alla n. 18, e da n. 3 modifiche al PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA dalla n. 19 alla n. 21, per un totale di n. 21 punti di modifica, così di seguito elencati:</p> <p>OSSERVAZIONI della Variante N. 5 al P.I.</p> <p>In NERO testo previgente alla Variante N. 5</p> <p>In NERO grassetto barrato i testi da eliminare</p> <p>In BLU grassetto i testi da aggiungere</p> <p>N. 1</p> <p><u>L'art. 5, comma 2, lett. q), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:</u></p> <p>q) locale tecnologico per ogni nuova unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio e/o su poggiali, logge, portici per una superficie utile di non superiore a mq. 28 con altezza utile massima di ml. 2,70 e con altezza utile minima di almeno ml. 2,40 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume e concorre al calcolo del contributo di costruzione;</p>

N. 2

L'art. 5, comma 2, lett. r), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

r) i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 3

L'art. 5, comma 6, lett. a), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

a) ai fini del calcolo del Volume Totale (o Volumetria complessiva) [DTU voce n. 19] la quota del pavimento a piano terra da cui computare l'altezza lorda del piano è posta a + m 0,50 dal piano campagna (terreno circostante) (cfr. Art. 3, punto 18) del REC vigente) **o pari alla quota d'imposta del primo pavimento calpestabile determinato dall'applicazione delle N.T.A. del P.G.R.A. vigente;**

N. 4

L'art. 13, comma 1, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:

- al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
- al riordino della zona agricola;
- alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
- alla eliminazione di elementi di degrado;
- alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
- agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità;
- alla rinaturalizzazione dei suoli;
- **alla eliminazione di potenziali rischi idrogeologici.**

N. 5

L'art. 20, comma 2, lettera n), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

n) i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del

titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato.

N. 6

L'art. 20, comma 9, comma 10, comma 11, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

9. In deroga a quanto previsto nel Repertorio Normativo, unicamente nelle Z.T.O. riportanti la seguente nota:

"Per gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, la cui istanza sia stata presentata a partire dalla data di adozione della presente norma (24/07/2020), sono ammesse solamente le tipologie edilizie: unifamiliare, bifamiliare o tri familiare. In ogni caso, prescindendo dal tipo edilizio, è concessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi complessivi. Sono fatti salvi gli eventuali edifici a blocco esistenti, plurifamiliari, che vedono confermati il numero degli alloggi esistenti",

possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione con qualsiasi tipologia edilizia residenziale e numero di alloggi, **qualora sia rispettato applicando** il Prontuario Qualità Architettonica e più precisamente il titolo "V".

10. ~~Oltre a quanto definito nel~~ **Ai fini dell'applicazione del** titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, tutti i nuovi fabbricati residenziali oggetto di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, dovranno essere progettati con le seguenti prescrizioni normative:

If: Nei lotti di dimensione superiore o inferiore a mq. 1.000, la superficie coperta:

- a) non può superare il 35% per i fabbricati unifamiliari e bifamiliari.
- b) non può superare il 30% per i fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative.

H: Per la nuova edificazione

- a) max m 9,50 fuori terra solo per fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. **Possono derogare a tale norma gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica.**
- b) max m 6,50 fuori terra solo per fabbricati unifamiliari e bifamiliari a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. **Possono derogare a tale norma gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica.**

Dc: m 5,00

Ds: m 5,00

De: tra edifici: nuova edificazione con pareti finestrate: m 10,00

Parametri edilizi: in caso di nuovo fabbricato plurifamiliare superiore a n. 2 unità abitative con altezza max m 9,50 dovranno essere realizzati:

- a) poggioli con sporgenza massima pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali soggiorno/cucina, e logge per una profondità massima ~~di~~ **pari o superiore a** cm 150 ricavate all'interno della sagoma principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina, fatto salvo la realizzazione di terrazze sovrastanti a corpi di fabbrica, di profondità pari **o superiore** a cm 300, che non concorrono al calcolo della volumetria ma concorrono al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza della profondità ~~della loggia del poggiolo~~ **oltre cm 150 concorre integralmente** alla formazione del volume, **alla distanza minima dai confini, alla distanza minima dai fabbricati, alla distanza minima dalle strade e concorre al calcolo del contributo di costruzione.**
- b) ~~vani scala condominiali~~ **vano scala condominiale** per una ~~volumetria~~ **superficie utile** minima di mq. 15,00 per piano che non ~~concorrono~~ **concorrono** al calcolo della volumetria **ma concorre al calcolo del contributo di costruzione.** L'eccedenza concorre alla formazione del volume ~~ma e~~ **concorre al calcolo del contributo di costruzione.**

c) uno spazio interno condominiale al piano terra (aperto e/o vetrato) che racchiuda l'androne d'ingresso al vano scala dell'edificio con una ~~volumetria~~ **superficie utile** minima **di mq. 8,00 per gli edifici fino a 6 unità abitative e di una superficie utile minima** di mq. 10,00 **per gli edifici oltre le 6 unità abitative** con altezza **utile** minima di ml. 2,40 che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume **e concorre al calcolo del contributo di costruzione.**

d) **locale tecnologico per ogni unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio e/o su poggioli, logge, portici per una superficie utile non superiore a mq. 8 con altezza utile massima di ml. 2,70 e con altezza utile minima di almeno ml. 2,40 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume e concorre al calcolo del contributo di costruzione. Il locale tecnologico non è prescrittivo ma facoltativo.**

~~d)~~ e) La superficie scoperta del lotto residenziale deve essere sistemata a cortile pavimentato e a giardino con alberature pari ad almeno il 25% del lotto.

Parametri abitativi: in ogni ~~unità abitativa~~ **nuova costruzione** devono essere assicurate le seguenti superfici minime:

~~a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq. 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.~~

a) Almeno 2/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegno, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Il restante 1/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 80,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegno, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un atto d'obbligo contenente l'impegno che qualsiasi unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in unità aventi Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti notarili. Nel caso di costruzione di edificio bifamiliare, potrà essere ricavato un alloggio "secondario" di Superficie Utile non inferiore a mq. 60,00. Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un vincolo decennale di pertinenzialità sull'alloggio secondario e un vincolo decennale di non alienabilità a terzi con l'esclusione di parenti e affini fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, fratelli e sorelle), lo stesso dovrà essere registrato, trascritto e allegato a tutti gli atti notarili. L'eventuale revoca dei vincoli decennali dovrà essere autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale.

b) Le stanze da letto dovranno essere minimo n. 2 di cui almeno una a due letti. Le stanze devono avere una superficie minima di mq. 16 per due letti e di mq. 10 per un letto, con una larghezza **media** di almeno ml. 2,50 **e comunque con dimensioni non inferiori a ml. 2,00.**

c) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 20 e cucina di mq. 10 per un totale non inferiore a mq. 30 o eventualmente potrà essere presente un soggiorno con angolo cottura della superficie minima di mq. 25, con una larghezza di almeno ml. 2,50. Il posto cottura o cucina eventualmente annessi al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo con una dimensione minima di apertura di ml. 1,80.

d) Un ripostiglio di almeno mq. 3, **che può essere ricavato su qualsiasi piano.**

e) Un servizio igienico di almeno mq. 6, con una larghezza di almeno ml. 2.

f) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30.

Nel caso di posti auto per n. 2 veicoli la superficie minima dovrà essere di almeno mq. 30 con dimensioni non inferiori a ml. 5,30 di larghezza e ml. 5,30 di lunghezza se adibita alla sosta parallela e a ml. 2,80 di larghezza e ml. 10,00 di lunghezza se adibita alla sosta in linea. Sono tollerate variazioni delle dimensioni minime solamente per l'inserimento di elementi strutturali purché non riducano le dimensioni minime oltre i cm. 30 e solo per i tratti strettamente necessari strutturalmente.

Prestazione energetica degli edifici: tutti i nuovi fabbricati compresi anche quelli oggetto di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati a Energia Quasi Zero "NZEB" (Nearly Energy Zero Building) e con caratteristiche della più alta efficienza energetica in classe "A4".

11. Le norme contenute nel titolo “V” del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate anche nelle Z.T.O. di cui all’art. 20 delle N.T.O. e/o nelle Zone oggetto di P.U.A., non soggette alle prescrizioni di cui al comma precedente.

N. 7

L’art. 21, comma 3, lett. n), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

n) i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 8

L’art. 22, comma 3, lett. n), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

n) i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 9

L’art. 23, comma 2, lett. n), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

n) i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 10

L’art. 24, comma 2, lett. n), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

n) i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell’incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del

titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 11

L'art. 25, comma 2, lett. n), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

n) i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 12

L'art. 26, comma 2, lett. n), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

n) i ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 13

L'art. 35, comma 4, lett. o), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

o) ~~nuovi~~ interrati o seminterrati di edifici residenziali:

possono essere realizzati ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 14

L'art. 35, comma 4, lett. p), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

p) pertinenza del fabbricato principale residenziale:

opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, anche staccata dall'edificio principale, a servizio e coerente con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale, non utilizzabile autonomamente e avente carattere di accessorietà, di dimensioni modeste pari ad una superficie **massima** lorda di mq. 40 con altezza media ~~inferiore non superiore a h. ml. 2,50~~ **e altezza minima non inferiore a ml. 2,10**

N. 15

L'art. 35, comma 22, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

Manufatti per il ricovero di piccoli animali e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo

~~- H ml 2,00 per ricovero piccoli animali~~

~~ml 2,50 per il ricovero delle attrezzature~~

- **H media non superiore a ml 2,50 e altezza minima non inferiore a ml. 2,10 sia per ricovero piccoli animali che per il ricovero delle attrezzature.**

- **Sc non superiore a mq ~~20,00~~ 40,00.**

- **Dc m 1,50.**

- **De m 3,00 da edifici posti su fondi finitimi ai sensi dell'art. 873 del Codice civile.**

- **Ds Codice della Strada, art. 57 delle presenti NTO.**

- **Caratteristiche costruttive:** come da definizione di questo tipo di manufatti indicata al comma 4, lett. m) del presente articolo.

- **Tali manufatti possono essere realizzati complessivamente e per una sola volta, non concorrono al calcolo della volumetria e della superficie coperta e non vengono conteggiati ai fini della distanza dai fabbricati.**

N. 16

L'art. 35, comma 25, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

Ogni intervento edilizio residenziale deve essere realizzato in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale sulla scorta degli indirizzi evidenziati nei successivi commi del presente articolo. **Sono consentite deroghe alle caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici in zona agricola, unicamente per costruzione, ampliamenti, ristrutturazioni di fabbricati residenziali anche mediante demolizione e ricostruzione, qualora gli edifici ricadano in aree dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e siano in contiguità alle zone residenziali "B, C1, C1.1, C1/E, C2".**

N. 17

L'art. 41, comma 9, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

9. possono essere realizzati ~~nuovi~~ locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato;

N. 18

L'art. 71, comma 4, comma 5, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

4. Per tutto il territorio comunale vanno rispettate le norme e le prescrizioni vigenti e quelle dei competenti Consorzi di Bonifica Bacchiglione e Acque Risorgive.

4. Per tutti gli interventi di nuova impermeabilizzazione interessanti lotti superiori ai 1000 mq, oltre a quanto previsto dal comma 2., dovranno essere illustrati gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione (volumi di laminazione, vie di deflusso dell'acqua per garantirne la continuità, etc.) dimensionati sulla base dei volumi di compensazione calcolati come indicato nel capitolo 6 della Valutazione di Compatibilità Idraulica, rispettando ad ogni modo i valori minimi di compensazione pari a:

a) 780 m³/ha rapportata alla superficie territoriale.

b) Il volume di invaso individuato potrà essere realizzato mediante sovradimensionamento di condotte di raccolta acque bianche e depressioni parziali e/o totali delle aree a verde, con preferenza di invasi a cielo aperto rispetto a quelli interrati. In tal caso sarà conteggiato fra la quota di scorrimento del manufatto di laminazione e la quota di stramazzo della paratia con bocca tarata.

c) L'invaso ricavato dovrà raccogliere esclusivamente il deflusso dell'ambito oggetto di intervento senza ricevere deflusso idraulico da aree limitrofe. Eventuali corsi d'acqua intersecanti l'ambito di lottizzazione dovranno defluire a valle del manufatto di laminazione. È fatta salva (e, anzi, consigliata) la possibilità di realizzare misure compensative comuni su interventi attigui in luogo di opere eseguite per singolo intervento.

d) La portata massima ammissibile allo scarico per ciascun ambito di trasformazione / riconversione, è fissata pari a 5 l/sec*ha su tutto il territorio interessato dal PAT; tale limite si applica anche qualora il recapito finale della rete fognaria avvenga su canali di competenza dei Consorzi di Bonifica.

e) Il sistema di laminazione dovrà essere dotato, alla sua sezione di chiusura, di un manufatto di controllo dotato di paratia con bocca tarata per il rilascio della portata massima consentita e di sfioro di sicurezza. L'altezza di stramazzo dovrà essere posta a quota inferiore di almeno cm 50 rispetto alla quota minima del piano viario di lottizzazione. La quota di scorrimento del manufatto suddetto (alla bocca tarata), venga mantenuta pari o superiore alla quota di piena normale del corpo idraulico ricettore, immediatamente a valle del manufatto medesimo. La sommità del manufatto di controllo venga chiusa con grata metallica calpestabile e la bocca tarata venga protetta da griglia di intercettazione di corpi grossolani. Il fondo del manufatto suddetto venga mantenuto a quota più bassa di almeno cm 30 – 40 rispetto alla quota di scorrimento. Facoltativamente, la bocca tarata potrà essere dotata di porta a clapet per evitare eventuali rigurgiti dal corpo idrico ricettore.

5. Nelle aree individuate come a pericolosità idraulica, esondabili, a rischio idraulico, a drenaggio e deflusso difficoltoso ed allagabili individuate nei vari strumenti di pianificazione vigenti sul territorio di competenza e riportate nella tavola allegata alla Compatibilità Idraulica del PAT, la quota di imposta dei fabbricati dovrà essere mantenuta superiore di almeno cm 20 rispetto al piano stradale e di cm 40 rispetto al piano campagna. Per queste aree è inoltre vietata la realizzazione di locali interrati. Sono fatte salve una verifica più precisa di condizioni di pericolosità e l'adozione di criteri più restrittivi per piano di imposta degli edifici, da effettuarsi a cura di tecnico qualificato.

5. Nelle aree individuate come a pericolosità idraulica, esondabili, a rischio idraulico, a drenaggio e deflusso difficoltoso ed allagabili individuate nei vari strumenti di pianificazione vigenti sul territorio di competenza e riportate nella tavola allegata alla Compatibilità Idraulica del PAT, la quota di imposta dei fabbricati dovrà essere mantenuta superiore di almeno cm 20 rispetto al piano stradale e di cm 40 rispetto al piano campagna. Per queste aree è inoltre vietata la realizzazione di locali interrati. Sono fatte salve una verifica più precisa di condizioni di pericolosità e l'adozione di criteri più restrittivi per piano di imposta degli edifici, da effettuarsi a cura di tecnico qualificato. I **nuovi** locali interrati e seminterrati realizzati nelle zone di "pericolosità moderata P1" o inferiori, in applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. e i relativi aspetti normativi di compatibilità idraulica. Gli stessi sono subordinati alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. Prima del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotto un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati, registrato e trascritto prima della agibilità del fabbricato.

OSSERVAZIONE AL PQA – elaborato 22

N. 19

L'art. 24, punto 23, del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA con le seguenti modifiche viene così accolto:

(P) Ogni lotto condominiale **su cui insistono più di tre unità abitative** deve essere dotato di un'area ecologica dove saranno allocati i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani ad uso esclusivo degli utenti del lotto condominiale stesso.

N. 20

L'art. 26, punto 1, del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA con le seguenti modifiche viene così accolto:

(P) I tetti devono essere obbligatoriamente realizzati a Tetto Piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. L'impianto fotovoltaico dovrà essere non visibile dalla pubblica via e realizzato integrato alla copertura. **Possono derogare a tale norma gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica.**

N. 21

L'art. 31, del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA con le seguenti modifiche viene così accolto:

(P) In deroga a quanto previsto nel Repertorio Normativo, unicamente nelle Z.T.O. riportanti la seguente nota:

"Per gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, la cui istanza sia stata presentata a partire dalla data di adozione della presente norma (24/07/2020), sono ammesse solamente le tipologie edilizie: unifamiliare, bifamiliare o tri familiare. In ogni caso, prescindendo dal tipo edilizio, è concessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi complessivi. Sono fatti salvi gli eventuali edifici a blocco esistenti, plurifamiliari, che vedono confermati il numero degli alloggi esistenti",

possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione con qualsiasi tipologia edilizia residenziale e numero di alloggi, **qualora sia rispettato applicando** il Prontuario Qualità Architettonica e più precisamente il titolo "V".

(P) Tutti i nuovi fabbricati residenziali oggetto di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, dovranno essere progettati con le seguenti prescrizioni normative:

1. If: Nei lotti di dimensione superiore o inferiore a mq. 1.000, la superficie coperta:

- a) non può superare il 35% per i fabbricati unifamiliari e bifamiliari.
- b) non può superare il 30% per i fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative.

2. H: Per la nuova edificazione

- a) max m 9,50 fuori terra solo per fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. **Possono derogare a tale norma gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica.**
- b) max m 6,50 fuori terra solo per fabbricati unifamiliari e bifamiliari a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. **Possono derogare a tale norma gli edifici di nuova edificazione e/o interessati da ristrutturazione rilevante, anche mediante demolizione e ricostruzione, ricadenti in aree soggette a norme di tutela paesaggistica o storico architettonica.**

3. Dc: m 5,00

4. Ds: m 5,00

5. De: tra edifici: nuova edificazione con pareti finestrate: m 10,00

6. Parametri edilizi: in caso di nuovo fabbricato plurifamiliare superiore a n. 2 unità abitative con altezza max m 9,50 dovranno essere realizzati:

a) poggioli con sporgenza massima pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali soggiorno/cucina, e logge per una profondità ~~massima di pari o superiore a~~ **cm 150 ricavate all'interno della sagoma principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina, fatto salvo la realizzazione di terrazze sovrastanti a corpi di fabbrica, di profondità pari o superiore a cm 300,** che non concorrono al calcolo della volumetria ~~ma e~~ **concorrono al calcolo del contributo di costruzione.** L'eccedenza della profondità ~~della loggia del poggiolo~~ **oltre cm 150 concorre integralmente alla formazione del volume, alla distanza minima dai confini, alla distanza minima dai fabbricati, alla distanza minima dalle strade e concorre al calcolo del contributo di costruzione.**

b) ~~vani scala condominiali~~ **vano scala condominiale** per una ~~volumetria~~ **superficie utile** minima di mq. 15,00 per piano che non ~~concorrono~~ **concorre** al calcolo della volumetria ~~ma concorre al calcolo del contributo di costruzione.~~ **L'eccedenza concorre alla formazione del volume ma e concorre al calcolo del contributo di costruzione.**

c) uno spazio interno condominiale al piano terra (aperto e/o vetrato) che racchiuda l'androne d'ingresso al vano scala dell'edificio con una ~~volumetria~~ **superficie utile** minima **di mq. 8,00 per gli edifici fino a 6 unità abitative e di una superficie utile minima di mq. 10,00 per gli edifici oltre le 6 unità abitative** con altezza **utile** minima di ml 2,40 che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume **e concorre al calcolo del contributo di costruzione.**

d) locale tecnologico per ogni ~~nuova~~ unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio **e/o su poggioli, logge, portici** per una superficie utile **non superiore a di mq. 2,8** con altezza **utile** massima **di ml. 2,70 e con altezza utile minima di almeno ml. 2,40** (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) **e che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume e concorre al calcolo del contributo di costruzione. Il locale tecnologico non è prescrittivo ma facoltativo.**

e) La superficie scoperta del lotto residenziale deve essere sistemata a cortile pavimentato e a giardino con alberature pari ad almeno il 25% del lotto.

7. Parametri abitativi: in ogni ~~unità abitativa~~ **nuova costruzione** devono essere assicurate le seguenti superfici minime:

~~a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contenente l'impegno che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.~~

a) Almeno 2/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Il restante 1/3 delle unità abitative costituenti l'edificio condominiale deve avere una Superficie Utile non inferiore a mq. 80,00 con altezze utili minime di ml. 2,70 per i vani principali (camere, cucine, soggiorni, ecc.) e con altezze utili minime di ml. 2,40 per i vani accessori diretti (bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli, guardaroba, ecc). Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un atto d'obbligo contenente l'impegno che qualsiasi unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in unità aventi Superficie Utile non inferiore a mq. 100,00, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti notarili. Nel caso di costruzione di edificio bifamiliare, potrà essere ricavato un alloggio "secondario" di Superficie Utile non inferiore a mq. 60,00. Dovrà essere redatto, prima del rilascio del titolo abilitativo, un vincolo decennale di pertinenzialità sull'alloggio secondario e un vincolo decennale di non alienabilità a terzi con l'esclusione di parenti e affini fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, fratelli e sorelle), lo stesso dovrà essere registrato, trascritto e allegato a tutti gli atti notarili. L'eventuale revoca dei vincoli decennali dovrà essere autorizzata con Delibera di Consiglio Comunale.

~~f) b)~~ **b) Le stanze da letto dovranno essere minimo n. 2 di cui almeno una a due letti. Le stanze devono avere una superficie minima di mq. 16 per due letti e di mq. 10 per un letto, con una larghezza media di almeno ml. 2,50 e comunque con dimensioni non inferiori a ml. 2,00.**

	<p>g) c) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 20 e cucina di mq. 10 per un totale non inferiore a mq. 30 o eventualmente potrà essere presente un soggiorno con angolo cottura della superficie minima di mq. 25, con una larghezza di almeno ml. 2,50. Il posto cottura o cucina eventualmente annessi al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo con una dimensione minima di apertura di ml. 1,80.</p> <p>h) d) Un ripostiglio di almeno mq. 3, che può essere ricavato su qualsiasi piano.</p> <p>i) e) Un servizio igienico di almeno mq. 6, con una larghezza di almeno ml. 2.</p> <p>j) f) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30. Nel caso di posti auto per n. 2 veicoli la superficie minima dovrà essere di almeno mq. 30 con dimensioni non inferiori a ml. 5,30 di larghezza e ml. 5,30 di lunghezza se adibita alla sosta parallela e a ml. 2,80 di larghezza e ml. 10,00 di lunghezza se adibita alla sosta in linea. Sono tollerate variazioni delle dimensioni minime solamente per l'inserimento di elementi strutturali purché non riducano le dimensioni minime oltre i cm. 30 e solo per i tratti strettamente necessari strutturalmente.</p> <p>8. Prestazione energetica degli edifici: tutti i nuovi fabbricati compresi anche quelli oggetto di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati a Energia Quasi Zero "NZEB" (Nearly Energy Zero Building) e con caratteristiche della più alta efficienza energetica in classe "A4"</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche alle NTO, vedasi l'allegato 02 al presente documento.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche al PQA, vedasi l'allegato 03 al presente documento.</p>
F	<p>PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:</p> <p>Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.</p>

Comune di Noventa Padovana (PD) Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 21	Di carattere GENERALE		
B	PRESENTATA	in data 30/09/2025	prot. n. 18661	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
	RICHIEDENTE	LEVORATO THOMAS			
C	IN QUALITÀ DI	LIBERO PROFESSIONISTA			
	INDIVIDUAZIONE	Via _____	Foglio n. _____	Mappali n. _____	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Osservazione al TITOLO III:SISTEMA RESIDENZIALE CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI – delle N.T.O. art. 21,22,23,24,25 e 26 CON AGGIUNTA DEL SEGUENTE PUNTO: o) i locali interrati e seminterrati esistenti nelle zone di “pericolosità moderata P1” o inferiori, sono consentiti con altezza minima di 2,10 metri				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Trattasi di prescrizione per diminuire il Rischio Idraulico prevista dalle stesse N.T.A. del P.G.R.A. a fabbricati già esistenti e non a nuovi fabbricati, quindi si ritiene dal punto di vista tecnico di non accogliere l’osservazione presentata.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell’osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 22	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 30/09/2025	prot. n. 18663	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	BALDAN FILIPPO, legale rappresentante della Società “CARAVELLE S.r.l.”			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIO			
	INDIVIDUAZIONE	Via NOVENTANA 191	Foglio n. 8	Mappali n. 101-102-158	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: OSSERVAZIONI ALLA ZONIZZAZIONE ELABORATO 09 TAV. 2-5 OLTREBRENTA TRASFORMAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' DELLA CARAVELLE SRL, DA SOTTOZONA E2A NELLA ZONA D1-COMPLETAMENTO VISTO L'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE NELL'AREA.				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Sia modificata la cartografia come da Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 22/12/2015 avente ad oggetto “APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE AL PRG PER L'INTERVENTO DI "RIQUALIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO EDIFICIO PRODUTTIVO IN VIA NOVENTANA 191". ART. 4 L.R. N. 55/2012” e successiva convenzione edilizia del 14/06/2016 rep. 115.857 e racc. 34.206, e inserita la nuova cartografia SUAP nel P.I. con aggiornamento del Repertorio Normativo. Per quanto riguarda la modifica cartografica, vedasi l'allegato 04 al presente documento. Per quanto riguarda la modifica al Repertorio Normativo, vedasi l'allegato 05 al presente documento.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell’osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 23	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 01/10/2025	prot. n. 18772	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	CONTE PIERINA			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIA			
	INDIVIDUAZIONE	Via CESARE BATTISTI 57	Foglio n. 9	Mappale n. 820	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: In riferimento alla manifestazione di interesse finalizzata alla formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi ai sensi della L.R. 11/2004, presentata in data 01/12/2022 Prot. 23805, avente ad oggetto “l'estensione del perimetro di lottizzazione includendo il mappale 820” del fg. 9 del Comune di Noventa Padovana, la Giunta Comunale con Deliberazione n. 118 del 31/10/2023, ha ritenuto non accoglibile la proposta dal punto di vista tecnico; come pure non è stata accolta nell’adozione in Consiglio Comunale n. 28 del 23/07/2025. In quanto ricadente all’esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e Consumo di Suolo Massimo come indicato nell’elaborato 11 della Variante n. 3 al Piano degli Interventi e per questi motivi la stessa risulterebbe essere in contrasto con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 avente ad oggetto: “Illustrazione Documento Programmatico Preliminare relativo alla Variante n. 5 al Piano degli Interventi, redatto ai sensi dell’art. 18 comma 1 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004”. Considerato ciò, si propone che la stessa venga accolta con una Trasformazione Urbanistica con un eventuale Accordo Pubblico/Privato eseguito senza consumo del suolo ai sensi della Legge Regionale n. 14 del 06/06/2017. Proponendo: Il cambiamento nelle NTO del lotto fg. 9 mappale 820-1020 parte -1042 in oggetto da: zona “F” da verde pubblico (ART. 44 — ZTO FC PER ATTREZZATURE A PARCO, GIOCO E SPORT); a: verde privato (art. 39 – punto 3) con l’integrazione della dicitura” con possibilità e solo per i fabbricati on oggetto di scheda di tutela di ampliamento fino ad un massimo di 800 mc. Dell’intero fabbricato esistente senza creazione di nuove unità abitative esclusa l’esistente.”..... L’area rientra dentro la perimetrazione di Centro Abitato				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Si ritiene di non modificare in questa fase (variante già adottata) l’osservazione depositata ma di presentarla eventualmente come manifestazione di interesse con la prossima variante al Piano Interventi, per poter valutare casomai positivamente la proposta di nuovo Atto Unilaterale d’Obbligo.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell’osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 24	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 10/10/2025	prot. n. 19709	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	VASSALLO UMBERTO			
	IN QUALITÀ DI	DIRETTORE TECNICO DELLA SOCIETA' "CONCESSIONI AUTOSTRADALI VENETO- CAV S.P.A."			
	INDIVIDUAZIONE	Autostrada A4 presso lo svincolo di Padova Est	Foglio n. 1	Mappali n. 1735	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Si articola l'osservazione in due punti: - Ambito di modifica A): si chiede la riclassificazione da ZTO E2 a Viabilità, al fine di inserire l'intervento di riqualificazione dello svincolo autostradale di Padova Est in fase di progettazione da parte di Concessioni Autostradali Venete - CAV S.p.a. Trattasi di inserimento della nuova via di esazione con provenienza da Venezia (progettata per consentire il raddoppio delle carreggiate in uscita). - Ambito di modifica B): in corrispondenza del tratto compreso tra il casello e il viadotto sull'autostrada si chiede di allineare la cartografia vigente con lo stato di fatto dei luoghi. L'area e/o immobile oggetto dell'osservazione risulta essere così classificata/o: • PI adottato classifica l'area e/o l'immobile oggetto di osservazione come Zona Territoriale Omogenea (ZTO) E2 normata dall'Art. 36 delle N.T.O. del P.I.				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Trattasi di modifica cartografica conseguente alla variazione del progetto di ampliamento delle corsie relative all'adeguamento del casello autostradale di Padova EST in fase di Progetto di Fattibilità. L'area ricade già di fatto completamente all'interno dell'area pertinenziale Autostradale e di fatto impossibile da occupare con destinazione agricola per la coltivazione di colture. Si ritiene quindi di modificare le Z.T.O. del Piano degli Interventi da Zona Territoriale Omogenea "E2" a "Viabilità e pertinenze autostradali". Per quanto riguarda la modifica cartografica, vedasi l'allegato 04 al presente documento.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 25	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 21/10/2025	prot. n. 20734	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	POLATO SIMONE e SPIEZIA MARTA, presidente della fondazione “FRATERNITÀ E SERVIZIO”			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARI			
	INDIVIDUAZIONE	Via ARGINE DESTRO BRENTA 15	Foglio n. 8	Mappali n. 47	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: In NERO testo previgente alla Variante N. 5 In NERO grassetto barrato i testi da eliminare In BLU grassetto i testi da aggiungere Si chiede la modifica della scheda B.071: da: TUTELA 2 dell’immobile a destinazione d’uso residenziale e rurale, con i seguenti interventi: - MANUTENZIONE STRAORDINARIA - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - RISTRUTTURAZIONE SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RICOSTRUZIONE DI PARTI EDIFICATE CONSOLIDATE PRIVE DI VALORE - E’ PRESCRITTA LA DEMOLIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI a: TUTELA 2 3 dell’immobile a destinazione d’uso residenziale e rurale, con i seguenti interventi: - MANUTENZIONE STRAORDINARIA - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - RISTRUTTURAZIONE, SENZA ANCHE MEDIANTE DEMOLIZIONE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO, CON SPOSTAMENTO DI SEDIME E DIVISIONE DELLE PROPRIETA’ - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RICOSTRUZIONE DI PARTI EDIFICATE CONSOLIDATE PRIVE DI VALORE - E’ PRESCRITTA LA DEMOLIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI Gli interventi dovranno essere conformi al P.G.R.A., all’Autorizzazione Paesaggistica, al parere del Ministero della Cultura e nel rispetto degli enti di competenza.				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u>				

	<p>Trattasi di modifica della Scheda n. B.071 prevedendo anche la demolizione con ricostruzione con spostamento e portando in allegato una Relazione filologica sottoscritta da tecnico laureato e la Comunicazione di insussistenza del Ministero della Cultura, commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto. Gli interventi dovranno essere conformi al P.G.R.A., all'Autorizzazione Paesaggistica, al parere del Ministero della Cultura e nel rispetto degli enti di competenza.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche di individuazione dei fabbricati schedati, vedasi l'allegato 06 al presente documento.</p> <p>Per quanto riguarda la modifica alla scheda, vedasi l'allegato 07 al presente documento.</p>
F	<p>PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:</p> <p>Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.</p>

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 26	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 07/11/2025	prot. n. 21998	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	OSTELLARI GRAZIELLA			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIA			
	INDIVIDUAZIONE	Via UGO FOSCOLO	Foglio n. 1	Mappali n. 1237-1240	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE:				
	Sia assegnato ai lotti di proprietà una volumetria di 1.200 mc o un indice fondiario di 1,5 mc/mq. La richiesta è formulata per le seguenti motivazioni: - Realizzare una casa che possa ospitare almeno due nuclei familiari, in particolare per la signora Ostellari (madre) e il figlio al fine del ricongiungimento parentale secondo principi di mutuo aiuto dal grande valore sociale; - La realizzazione di edificazione di necessità prima casa, sviluppata in contesti “ariosi”, per la realizzazione delle previsioni del PAT, rientra tra gli obiettivi primari; - La nuova edificazione si inserisce a completamento di ambiti di edificazione consolidata, secondo gli indirizzi pianificatori; - L'esigua volumetria sviluppata attualmente dell'area (meno di 200 mc) non consente una possibile e concreta edificazione, seppur soggetta alle imposte comunale.				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:				
	NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO Si ritiene di non modificare in questa fase (variante già adottata) l'osservazione depositata ma di presentarla eventualmente come manifestazione di interesse con la prossima variante al Piano Interventi, per poter valutare casomai positivamente la proposta di nuovo Atto Unilaterale d'Obbligo.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 27	Di carattere GENERALE		
B	PRESENTATA	in data 13/11/2025	prot. n. 22392	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	FRANCESCHINI MARCO			
	IN QUALITÀ DI	LIBERO PROFESSIONISTA			
	INDIVIDUAZIONE	Via _____	Foglio n. _____	Mappali n. _____	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: OSSERVAZIONI ALLE N.T.O. della Variante N. 5 al P.I. In nero testo previgente alla Variante N.5 In rosso il testo aggiunto o modificato con la Variante N. 5 In arancione i testi da eliminare In blu i testi da aggiungere <u>N.1</u> ART. 48.1 del R.E. – AREE E SPAZI PER PARCHEGGI AUTOVEICOLI al punto 10 lett. a)				
	Testo adottato: 10. A seconda delle destinazioni d'uso, sono prescritte le seguenti dotazione di posti auto: a) negli edifici a destinazione residenziale, di nuova costruzione, ristrutturazione (in relazione all'aumento delle unità abitative; compreso il cambio di destinazione d'uso) e ampliamento, ad eccezione di quelli situati in zone agricole: <ul style="list-style-type: none"> • n. 2 posti auto privati, fino a 100 mq. di superficie complessiva $SC = SU + 60\% SA$ (ottenuta senza considerare la superficie delle autorimesse) e comunque per ogni unità immobiliare. • Almeno uno dei 2 posti auto deve essere obbligatoriamente ricavato all'interno dell'edificio o di una sua eventuale pertinenza con dimensioni minime come da tabella D; • I posti auto esterni devono essere accatastati alla relativa unità immobiliare assegnata e gli spazi di manovra devono corrispondere a degli standard minimi come da tabelle allegate E-F; • n. 1 posto auto in aggiunta per ogni ulteriore 50 mq. di superficie complessiva $SC = SU + 60\% SA$, arrotondata per eccesso. Inoltre, per ogni edificio con più di 3 unità abitative, dovrà essere ricavato un ulteriore posto auto, privato ad uso pubblico, in superficie direttamente accessibile dalla strada pubblica per ogni 250 mq. di SU complessiva dell'edificio. Tale superficie deve essere pavimentata in maniera diversa rispetto alla superficie pubblica. 				

Proposta di modifica

10. A seconda delle destinazioni d'uso, sono prescritte le seguenti dotazione di posti auto:

a) negli edifici a destinazione residenziale, di nuova costruzione, ristrutturazione (in relazione all'aumento delle unità abitative; compreso il cambio di destinazione d'uso) e ampliamento, ad eccezione di quelli situati in zone agricole:

- n. 2 posti auto privati, fino a 100 mq. di superficie complessiva $SC = SU + 60\% SA$ (ottenuta senza considerare la superficie delle autorimesse e la superficie eccedente i 20 mq delle terrazze) e comunque per ogni unità immobiliare.
- Almeno uno dei 2 posti auto deve essere obbligatoriamente ricavato all'interno dell'edificio o di una sua eventuale pertinenza con dimensioni minime come da tabella D;
- I posti auto esterni devono essere accatastati alla relativa unità immobiliare assegnata e gli spazi di manovra devono corrispondere a degli standard minimi come da tabelle allegate E-F;
- n. 1 posto auto in aggiunta per ogni ulteriore 50 mq. di superficie complessiva $SC = SU + 60\% SA$, arrotondata per eccesso. Inoltre, per ogni edificio con più di 3 unità abitative, dovrà essere ricavato un ulteriore posto auto, privato ad uso pubblico, in superficie direttamente accessibile dalla strada pubblica per ogni 250 mq. di SU complessiva dell'edificio. Tale superficie deve essere pavimentata in maniera diversa rispetto alla superficie pubblica.

N.2

ART. 5 delle N.T.O. – VOLUMI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI E INVARIANZA URBANISTICA IN RIFERIMENTO ALLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEL REC al comma 2. lett. q)

Testo adottato:

q) locale tecnologico per ogni nuova unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio per una superficie utile di mq. 2 con altezza massima m. 2,70 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione;

Proposta di modifica:

q) locale tecnologico per ogni nuova unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio per una superficie utile di mq. ~~2~~ **8** con altezza massima m. 2,70 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre al calcolo della Volumetria complessiva;

N.3

ART. 5 delle N.T.O. – VOLUMI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI E INVARIANZA URBANISTICA IN RIFERIMENTO ALLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEL REC al comma 2. lett. h)

Testo adottato:

h) i porticati di edifici privati, anche se sovrapposti, con una dimensione massima di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della superficie coperta; nel caso di dimensione maggiore si computa la porzione eccedente il quarto della superficie coperta;

Proposta di modifica:

	<p>h) i porticati di edifici privati, anche se sovrapposti, con una dimensione massima di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della superficie coperta; nel caso di dimensione maggiore si computa la porzione eccedente il quarto della superficie coperta. Nel calcolo della superficie coperta per determinare la dimensione massima di portico escluso dal calcolo della Volumetria Totale si considera anche la dimensione del portico stesso. Esempio: su edificio con superficie coperta, portico compreso, di 100 mq non viene computato il portico fino a 25 mq.</p> <p>N.4 ART. 31 del P.Q.A. – PARAMETRI EDILIZI, ABITATIVI E DI PRESTAZIONE ENERGETICA al comma 7. lett. j)</p> <p><i>Testo adottato:</i> j) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30.</p> <p><i>Proposta di modifica:</i> j) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30. Nel caso di posti auto per n.2 veicoli la superficie minima dovrà essere di almeno 30 mq con dimensioni non inferiori a ml 5.30 di larghezza e 5.30 di lunghezza se adibita alla sosta parallela e a ml 2.80 di larghezza e ml 10.00 di lunghezza se adibita alla sosta in linea. Sono tollerate variazioni delle dimensioni minime solamente per l'inserimento di elementi strutturali purché non riducano le dimensioni minime oltre i 20 cm e solo per i tratti strettamente necessari strutturalmente.</p> <p>N.5 Si chiede inoltre che nella delibera di approvazione della variante n.5 del P.I. sia inserita la seguente norma di salvaguardia: "la presente variante al P.I. non si applica alle progettazioni degli interventi edilizi, nonché alle successive varianti in corso d'opera agli stessi provvedimenti, il cui titolo abilitativo sia stato rilasciato prima dell'adozione della presente variante al P.I."</p>
E	<p>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</p> <p><u>PARZIALMENTE ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u></p> <p>L'osservazione presentata è composta da n. 2 modifiche alle N.T.O. (n. 2 e n. 3) , n. 1 modifica al PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA (n. 4), n. 1 modifica del REC (n. 1), n. 1 modifica di carattere generale (n. 5), per un totale di n. 5 punti di modifica così di seguito elencati:</p> <p>OSSERVAZIONI della Variante N. 5 al P.I.</p> <p>In NERO testo previgente alla Variante N. 5 In NERO grassetto barrato i testi da eliminare In BLU grassetto i testi da aggiungere</p> <p>N.1 <u>L'art. 48.1, punto 10, lettera a) del REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE non viene accolto e rimane invariato</u></p>

Trattasi di richiesta di modifica della lettera a), punto 10, dell'art. 48.1 "AREE E SPAZI PER PARCHEGGI AUTOVEICOLI" del Regolamento Edilizio Comunale non oggetto di modifiche relative all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi e quindi non compatibile, pertanto si ritiene di NON ACCOGLIERE DAL PUNTO DI VISTA TECNICO

N.2

L'art. 5, comma 2, lett. q), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

q) locale tecnologico per ogni ~~nuova~~ unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio **e/o su poggiali, logge, portici** per una superficie utile **non superiore a di mq. 28** con altezza **utile** massima **di ml. 2,70 e con altezza utile minima di almeno ml. 2,40** (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione. **L'eccedenza concorre alla formazione del volume e concorre al calcolo del contributo di costruzione;**

N.3

L'art. 5, comma 2, lett. h), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

h) i porticati di edifici privati, anche se sovrapposti, con una dimensione massima di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della superficie coperta; nel caso di dimensione maggiore si computa la porzione eccedente il quarto della superficie coperta. **Nel calcolo della superficie coperta per determinare la dimensione massima di portico escluso dal calcolo della Volumetria Totale si considera anche la dimensione del portico stesso. (Esempio: su edificio con superficie coperta, portico compreso, di mq. 100 non viene computato il portico fino a mq. 25.);**

N.4

L'art. 31, punto 7, lett. i), del PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA con le seguenti modifiche viene così accolto:

f) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30. Nel caso di posti auto per n. 2 veicoli la superficie minima dovrà essere di almeno mq. 30 con dimensioni non inferiori a ml. 5,30 di larghezza e ml. 5,30 di lunghezza se adibita alla sosta parallela e a ml. 2,80 di larghezza e ml. 10,00 di lunghezza se adibita alla sosta in linea. Sono tollerate variazioni delle dimensioni minime solamente per l'inserimento di elementi strutturali purché non riducano le dimensioni minime oltre i cm. 30 e solo per i tratti strettamente necessari strutturalmente.

N.5

L'art. 74, comma 7, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

1. Dalla data di adozione del presente PI e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire e relative varianti rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTO; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originaria esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.

	<p>4. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di PUA in vigore, ai sensi dell'Art. 18 Comma 9 della L.R. 11/2004, sono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte del Consiglio Comunale del PUA. È comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti NTO.</p> <p>5. L'entrata in vigore della Variante n. 3 al PI comporta, a sua volta, l'entrata in vigore delle 28 Definizioni di cui all'art. 2 del REC aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del PI.</p> <p>6. L'eventuale volumetria residua in base ai criteri di calcolo del volume previgenti all'entrata in vigore della Variante n 3 al PI di adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo, mantiene la propria efficacia e può essere computata ai fini della nuova volumetria ammissibile calcolata in base ai criteri del nuovo Regolamento Edilizio Comunale dopo la sua approvazione.</p> <p>7. La Variante n. 5 al P.I. non si applica alle progettazioni degli interventi edilizi, nonché alle successive varianti in corso d'opera agli stessi provvedimenti con cambi di destinazione d'uso compatibili con le N.T.A. del P.G.R.A., il cui titolo abilitativo sia stato rilasciato prima dell'adozione della presente variante al P.I. e l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche alle NTO, vedasi l'allegato 02 al presente documento.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche al PQA, vedasi l'allegato 03 al presente documento.</p>
F	<p>PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:</p> <p>Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.</p>

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 28	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 26/11/2025	prot. n. 23326	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	BUSANA LUISA, legale rappresentante della società “AGOSFERA HOLDING S.r.l.”			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIO			
	INDIVIDUAZIONE	Via _____	Foglio n. 5	Mappali n. 982-984	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Premesso che lo scrivente richiedente ha già dato corso a delle osservazioni alla P.I. di cui alla "Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 26/07/2021, con la quale è stata adottata, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, la Variante n. 3 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Noventa Padovana (PD)". L'area oggetto della presente richiesta è ubicata vicino al centro urbano di Noventa Padova, con accesso da via Roma, individuata catastalmente al foglio 5 mappali 982 e 984, e interconnessa alla progettualità in essere per il parco "Il giardino di Giorgio". L'area di proprietà della scrivente, oggetto di manifestazione di interesse, ha come superficie a destinazione ZTO E2a (posta a Nord della ZTO Fc): 31.500 mq c.a (mappali 982, 984). Con la presente osservazione si chiede che sia eliminato il tracciato della viabilità e della relativa fascia di rispetto stradale indicata parzialmente sull'area di proprietà di Agosfera Holding SRL, individuata catastalmente al foglio-5 mappale 982 e 984, e che si sviluppa fino al raccordo con Via G. da Verrazzano, prevista dalla precedente disciplina urbanistica e mai attuata/realizzata. La previsione urbanistica, rimasta inattuata sin dall'inserimento nel Piano Regolatore del 1999 risulta di fatto decaduta. Si chiede, peraltro, di inserire il tracciato del nuovo percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra via Roma e Via Argine Sinistro Piovego come indicato negli elaborati di progetto allegati al progetto del Parco "Il giardino di Giorgio" ed oggetto di Accordo di pianificazione pubblico-privato firmato per accettazione in data 17/02/2025 ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. a seguito e in ottemperanza alle Delibere di Giunta Comunale N. 141 del 30/09/2024 avente per oggetto il " <i>Riconoscimento di rilevante interesse pubblico delle proposte di accordo Pubblico/privato acquisite in data 26.01.2023 prof. 1803, 1804, 1805, 1806 (manifestazioni d'interesse n. 95, 96, 97, 98)</i> ". e N. 142 del 30/09/2024 avente per oggetto " <i>costituzione delle servitù su area catastalmente censita al Foglio n. 5, Mappali n. 165, 249, 502, 503, con accesso da Via Roma (ex Provincia/e n. 36) per macchine agricole, mietitrebbie, transito carraio e pedonale, passaggio dei sotto-servizi primari.</i> " Si chiede, parimenti, di eliminare l'indicazione grafica della viabilità posta a ridosso del confine est dell'area cimiteriale in coerenza con la nuova progettualità legale all'eventuale ampliamento del <i>cimitero e al relativo accesso secondario da realizzarsi sul lato sud.</i>				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Trattasi di una viabilità comunale di progetto e della relativa fascia di rispetto stradale indicata parzialmente sull'area di proprietà di Agosfera Holding SRL che si sviluppa fino al raccordo con Via G. da Verrazzano, prevista dalla precedente disciplina urbanistica del P.R.G. anno 1999 e mai attuata/realizzata e soggetta ad esproprio.				

	<p>La proposta risulta presentata in conformità con l'Accordo Pubblico Privato sottoscritto e prevede di inserire il tracciato del nuovo percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra via Roma e Via Argine Sinistro Piovego fino a Via G. da Verrazzano.</p> <p>Si prevede inoltre di eliminare l'indicazione grafica della viabilità posta a ridosso del confine est dell'area cimiteriale in coerenza con la nuova progettualità legata all'eventuale ampliamento del cimitero e al relativo accesso secondario da realizzarsi sul lato sud, a seguito della costituzione della servitù di passaggio.</p> <p>Per quanto riguarda la modifica cartografica, vedasi l'allegato 04 al presente documento.</p>
F	<p>PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:</p> <p>Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.</p>

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 29	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 18/02/2026	prot. n. 3434	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	RESCHIGLIAN MARIA BEATRICE			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIO			
	INDIVIDUAZIONE	Via CELLINI	Foglio n. 7	Mappali n. 771-912-914-917	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Nel P.I. adottato, l’area di proprietà risulta compresa nell’ambito di Zona Agricola – sottozona E2a. Le aree limitrofe alla suddetta zona negli ultimi anni sono state interessate da un progressivo sviluppo dell’edificato ad uso residenziale. Inoltre, in prossimità della stessa, è presente un fabbricato ad uso industriale classificato come incongruo all’interno del P.I. vigente e che sarà interessato da un intervento di riconversione con la realizzazione di una nuova lottizzazione residenziale. A seguito delle suddette trasformazioni urbanistiche, gli appezzamenti di terreno di proprietà verrebbero a trovarsi in una posizione progressivamente circondata da interventi di urbanizzazione, assumendo così caratteristiche di marginalità rispetto alla destinazione agricola attualmente attribuita. Si richiedere quindi la modifica dell’area in oggetto da agricola a residenziale, al fine di garantire una più razionale e coerente pianificazione del territorio e una maggiore omogeneità del contesto urbanistico.				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Trattasi di area completamente all’esterno dell’ambito di urbanizzazione consolidata prevedendo quindi consumo di suolo, l’intervento richiesto inoltre ricade interamente in Z.T.O. “sottozona E2a Agricola”, in contrasto con il documento programmatico preliminare del sindaco illustrato nella seduta del consiglio comunale del 26.07.2022.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell’osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 30	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 13/03/2026	prot. n. 5215	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	VESCOVO ANNAMARIA, VESCOVO MARIAROSA, VESCOVO MARA, VESCOVO MASSIMO			
	IN QUALITÀ DI	COMPROPRIETARI			
	INDIVIDUAZIONE	Via CESARE BATTISTI 9	Foglio n. 9	Mappali n. 710-711	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Inserimento della porzione di terreno di proprietà, attualmente individuata in Zona “E2a”, nella perimetrazione della Zona “B7” con indici dettati dall’art. 22 delle N.T.O. per eseguire un intervento di nuova costruzione di un edificio residenziale previa demolizione del magazzino esistente. La richiesta è formulata per omogeneità della zona, essendoci edifici esistenti sia ad est che ad ovest e per costruire delle abitazioni per i nostri figli in un prossimo futuro.				
E	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: <u>NON ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Si ritiene di non modificare in questa fase (variante già adottata) l’osservazione depositata ma di presentarla eventualmente come manifestazione di interesse con la prossima variante al Piano Interventi, per poter valutare casomai positivamente la proposta di nuovo Atto Unilaterale d’Obbligo.				
F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell’osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.				

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 31	Di carattere PUNTUALE		
B	PRESENTATA	in data 16/03/2026	prot. n. 5376	pervenuta via P.E.C.	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	CACCO ANTONIO, legale rappresentante della società “AN.B.O. S.r.l.”			
	IN QUALITÀ DI	PROPRIETARIO			
	INDIVIDUAZIONE	Via NOVENTANA 188	Foglio n. 8	Mappali n. 632-633	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE:				
	Con riferimento alla variante n. 5 al Piano degli Interventi, adottata con Delibera consiliare n. 28 del 23 luglio 2025, con cui gli immobili produttivi in proprietà della predetta Società, siti in Comune di Noventa Padovana, Via Noventana n. 188, risultano essere stati classificati quale “attività produttiva da trasferire” ai sensi dell’art. 33 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, deducono quanto segue, auspicando che codesto Comune tenga in debito quanto osservato e argomentato e ne condivida i contenuti in sede di approvazione della variante.				
	1. Innanzitutto, in merito all’ammissibilità della presente memoria e dell’onere in capo all’Amministrazione comunale di esaminarla, si rileva come il termine previsto dall’art. 18, comma 3, L.R. n. 11/2004 non abbia natura perentoria, stante la mancanza di espressa qualificazione in tal senso contenuta nella legge.				
	L’avvenuto decorso del termine di trenta giorni per la formulazione di osservazioni contemplato dalla citata norma, pertanto, non preclude alla Società A.N.B.O. S.r.l. di poter intervenire nel procedimento di formazione della variante n. 5 al vigente strumento urbanistico, contribuendo, con le proprie considerazioni, alle scelte urbanistiche.				
	Ed invero, in ossequio ai principi che informano l’attività amministrativa, ivi compresa la potestà pianificatoria, tra cui il principio di buona amministrazione, di imparzialità e di collaborazione nel rapporto tra P.A. e cittadino (enucleati espressamente dall’art. 1 Legge n. 241/1990), fino a quando non viene adottato il provvedimento conclusivo – ossia, nella fattispecie, non viene disposta l’approvazione della variante – sussiste l’obbligo per l’Amministrazione di valutare l’apporto partecipativo del privato, anche in un’ottica deflattiva del contenzioso.				

Più precisamente, gli edifici in questione sono ricompresi nella porzione di territorio comunale deputata all'insediamento di impianti produttivi e artigianali, nonché di attività commerciali all'ingrosso (cfr. art. 28 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, che, nel fornire la definizione delle zone D1, statuisce *"Comprendono le parti del territorio destinate a complessi artigianali e industriali, alle attività di vendita al commercio all'ingrosso, agli uffici, ai magazzini e ai depositi..."*).

In tali ambiti lo strumento urbanistico vigente consente, non solo il mantenimento delle attività in essere, ma altresì il loro sviluppo (cfr. art. 28 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, nella parte in cui dispone che *"... su tali aree il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti"*).

Dunque, il contesto ove sono ubicati gli immobili della Società istante appare, allo stato, idoneo e congruo, rispetto alle caratteristiche dell'assetto dei luoghi, all'insediamento e alla crescita del tessuto industriale e artigianale.

4. La Società A.N.B.O. S.r.l., acquisito in data 14 gennaio 2026 il certificato di destinazione urbanistica, appurava che, con l'adozione della variante n. 5 al Piano degli Interventi di cui alla Delibera consiliare n. 28 del 23 luglio 2025, i mappali 632 e 633 erano sì sempre inclusi nella ZTO D1/3, ma era stata aggiunta la previsione *"edificio con attività produttiva da trasferire"*, rappresentata graficamente con il simbolo del triangolo e regolamentata dall'art. 33 delle N.T.O.

5. Si chiede, sin da ora, di poter rivedere la scelta urbanistica da ultimo compiuta dall'intestata P.A. in sede di adozione, che appare non condivisibile e non chiaramente comprensibile.

Quanto sopra, anche sul piano fattuale, stante le già anticipate trattative in corso con un operatore economico di spessore mondiale.

In primis, a fronte di uno stato dei luoghi rimasto inalterato dall'ultima revisione dello strumento urbanistico, desta perplessità l'inserimento degli immobili in parola nel novero delle *"attività produttive da trasferire"* di cui all'art. 33 delle N.T.O.

Ed invero, l'art. 33 delle N.T.O., rubricato *"Attività produttive in zona impropria"*, rappresenta la norma di riferimento per quelle parti del territorio *"... destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, localizzate in difformità dalle destinazioni di zona..."*.

Il tratto distintivo di siffatte attività, pertanto, è quello di essere collocate in un contesto non coerente avuto riguardo al rapporto tra il tipo di attività esercitata e l'ambiente circostante.

L'ipotesi classica e ricorrente è l'attività produttiva e/o artigianale e/o commerciale c.d. *"fuori zona"*, in quanto ubicata in area a destinazione rurale.

Ma, nella fattispecie, ci pare non essere questa la situazione che contraddistingue la posizione della Società A.N.B.O. S.r.l., i cui fabbricati, sono, al contrario, localizzati in area c.d. *"propria"*, ovvero in un'area urbanisticamente destinata a recepire le attività produttive intese in senso lato (cfr. art. 19 delle N.T.O., rubricato *"Zone Territoriali Omogenee"*, che, al comma 1, precisa *"Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano degli Interventi, è suddiviso in: ... ZONE "D" – Parti destinate ad insediamenti per impianti produttivi, artigianali, commerciali, direzionali e agroindustriali..."*).

Inoltre, secondo quanto previsto dal citato art. 33 delle N.T.O., nella predetta sub categoria sono ricomprese quelle attività, in zona impropria, che per *"tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi ed in presenza di immobili non confacenti con l'attività produttiva vanno trasferite"*.

Sennonché, dal Documento Programmatico Preliminare e dalla Relazione Programmatica predisposti in funzione della variante n. 5 al Piano degli Interventi – e che illustrano gli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale con la programmata revisione dello strumento urbanistico – non emerge alcun dato che chiarisca per quali aspetti l'attività produttiva esercitabile negli edifici in proprietà di A.N.B.O. S.r.l. presenti le criticità proprie dell'attività da trasferire siccome esemplificate da codesta P.A.

Ed invero, il Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco), presentato in occasione della seduta del Consiglio comunale svoltasi in data 26 luglio 2022 (Delibera consiliare n. 39/2022), per quanto qui interessa, nell'indicare le linee guida per le attività produttive *"fuori"* zona, stabilisce che *"Le attività produttive presenti nel territorio comunale sono ubicate sia nelle specifiche zone di Piano di tipo "D" dedicate alle attività artigianali e industriali che in territorio agricolo. In questo secondo caso l'ubicazione "fuori zona" (sottinteso propria) dell'attività viene riconosciuta e mappata dal Piano individuando tre livelli di regolamentazione: le attività confermate, le attività bloccate e le attività da trasferire"* (pagina 18 elaborato Documento del Sindaco).

La Relazione Programmatica, poi, nulla aggiunge o specifica, laddove afferma, semplicemente, che *"Con la presente Variante al P.I si introduce, inoltre, come indicato nel Documento del Sindaco, la revisione e l'introduzione di alcune attività in zona impropria da trasferire: • Individuazione di 5 attività da trasferire; • Riclassificazione di 2"*

	<p><i>attività da bloccare come da trasferire</i>" (pagina 44 elaborato Relazione illustrativa). Ed è sempre con riferimento agli immobili produttivi in zona impropria che nella citata Relazione programmatica si dedica una parte all' <i>"eliminazione degli elementi incongrui e di degrado e la disciplina dei crediti edilizi"</i> (pag. 13 elaborato Documento del Sindaco).</p> <p>Denominatore comune alle ipotesi prese in considerazione, dunque, è la circostanza che l'attività produttiva sia ubicata "fuori zona" – ovvero in zona agricola, come l'Amministrazione comunale precisa – laddove, nella fattispecie, al contrario, non ricorre detto presupposto, atteso che, come detto, gli edifici in proprietà di A.N.B.O. S.r.l. sono siti in zona territoriale omogenea "D" (ovvero in zona propria).</p> <p>Tra l'altro, all'interno del medesimo contesto territoriale sono presenti attività produttive (quali attività di produzione di macchinari per suolifici e calzaturifici e un suolificio) che hanno mantenuto la classificazione in zona D1, senza previsioni aggiuntive che limitino o condizionino la loro permanenza e la possibilità di espansione. Tutti insediamenti produttivi che condividono con l'area della Società A.N.B.O. S.r.l. lo stesso assetto territoriale in termini di caratteristiche dei luoghi e ambiente circostante, ma che, come sottolineato, preservano una destinazione di zona "propria" senza vincoli.</p> <p>Il che rende ulteriormente giustificata l'odierna richiesta di rivedere la scelta urbanistica (bollinatura quale "attività produttiva da trasferire") oggi impressa agli immobili di cui trattasi.</p> <p>Tanto considerato e osservato, si auspica che l'intestata Amministrazione comunale, in sede di approvazione della variante n. 5 al Piano degli Interventi, valuti di modificare la pregressa decisione di classificare gli immobili produttivi in proprietà della Società A.N.B.O. S.r.l. - siti in Comune di Noventa Padovana, via Noventana n. 188, e catastalmente censiti al N.C.T., foglio 8, mappali 632 e 633 - quale "attività produttiva da trasferire" nel senso di eliminare detta previsione, confermando la destinazione urbanistica D1/3.</p> <p>Il mancato accoglimento della richiesta sopra formulata - e, quindi, la conferma della previsione "attività produttiva da trasferire" - comporterebbe un'inevitabile svalutazione degli immobili, oltre a compromettere la già ricordata trattativa di vendita, ormai in fase avanzata, con un importante operatore economico.</p>
E	<p>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</p> <p><u>ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u></p> <p>Trattasi di fabbricato classificato in ZTO D1/3 industriale e artigianale di completamento, disciplinata dall'art. 28 delle N.T.O., in cui in fase di adozione della variante al Piano degli Interventi era stata aggiunta la previsione "edificio con attività produttiva da trasferire" rappresentata graficamente con il simbolo del triangolo e disciplinata all'art. 33 delle N.T.O.</p> <p>La previsione era stata inserita a seguito della presentazione di manifestazione di interesse presentata dalla Società A.N.B.O. S.r.l., relativa alla riqualificazione dell'area con cambio della destinazione d'uso e cessione di area a verde pubblico, poi integrata con sottoscrizione dell'accordo pubblico privato e in seguito archiviata su istanza della stessa ditta.</p> <p>Per quanto riguarda la modifica cartografica, vedasi l'allegato 04 al presente documento.</p>
F	<p>PARERE DI COERENZA AMBIENTALE:</p> <p>Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.</p>

Comune di Noventa Padovana (PD)					
Osservazioni pervenute a seguito di adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi					
A	OSSERVAZIONE	N. 32	Di carattere GENERALE		
B	PRESENTATA	in data 31/03/2026	prot. n. 6477	pervenuta a mano	Fuori termine
C	RICHIEDENTE	UFFICIO TECNICO SETTORE URBANISTICA			
	IN QUALITÀ DI	RESPONSABILE SETTORE			
	INDIVIDUAZIONE	Via _____	Foglio n. _____	Mappali n. _____	
D	CONTENUTO OSSERVAZIONE: Il Responsabile del Settore, ai sensi dell'art. 18 comma 3 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, presenta e formula la seguente osservazione alla "Variante n. 5 al Piano degli Interventi", adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 23/07/2025, qui di seguito descritta nei contenuti: LEGENDA: In NERO testo adottato con la Variante n. 5 In ROSSO barrato i testi da eliminare In BLU i testi da aggiungere con controdeduzioni alle osservazioni				
	Modifiche NTO				
	<u>ART. 1, comma 1, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:</u> 1. Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), così come previsto dalla LR 11/2004, è formato dal presente Piano degli Interventi (PI), dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della Comunità Metropolitana di Padova approvato dalla Conferenza di Servizi in data 18/07/2011 e dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 del 27 17/11/2017 e recepiti con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018, e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla L.R. n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo.				
	<u>ART. 5, comma 2, lettera e), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:</u> e) le logge non aggettanti, aperte su almeno un fronte, munite di ringhiera o parapetto, direttamente accessibili da uno o più vani interni (Allegato A, punto 37 del REC vigente); le logge rientranti con profondità non superiore a m 1,50; nel caso di profondità maggiore si computa la porzione eccedente m 1,50;				
	<u>ART. 6, comma 3, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:</u> 3. In funzione degli specifici contenuti, il PUA è formato dagli elaborati di cui al 2° comma, art. 19 L.R. 23.04.2004 2014 n. 11.				

ART. 6, comma 10, comma 11, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

10. Sono ammesse varianti, purché migliorative e senza riduzione delle aree a standard, nei limiti di cui all'art. 20, comma 8 bis, 8ter, della L.R. 11/2004 ~~all'art. 3, L.R. 47/93~~, ai predetti strumenti urbanistici attuativi, limitatamente al ridisegno e alla redistribuzione dei lotti edificabili e delle opere di urbanizzazione, **migliorando la superficie coperta.**

ART. 21, comma 14, comma 15, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

14. Le normative contenute nell'art. 20, comma 10, delle N.T.O., con l'applicazione delle disposizioni prescrittive previste per la "progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico" disciplinate nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate con destinazione d'uso residenziale nella presente Z.T.O. con Intervento Diretto e/o P.U.A.

15. Oltre alle modalità di intervento suddette è sempre consentito il ricorso al PUA ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 con l'applicazione degli artt. 20 comma 8bis e 8ter della medesima legge regionale, al fine di un migliore contenimento del consumo di suolo e in coerenza ed attuazione con gli obbiettivi e i criteri generali del PI.

ART. 22, comma 15, comma 16, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

15. Le normative contenute nell'art. 20, comma 10, delle N.T.O., con l'applicazione delle disposizioni prescrittive previste per la "progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico" disciplinate nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate con destinazione d'uso residenziale nella presente Z.T.O. con Intervento Diretto e/o P.U.A.

16. Oltre alle modalità di intervento suddette è sempre consentito il ricorso al PUA ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 con l'applicazione degli artt. 20 comma 8bis e 8ter della medesima legge regionale, al fine di un migliore contenimento del consumo di suolo e in coerenza ed attuazione con gli obbiettivi e i criteri generali del PI.

ART. 23, comma 17, comma 18, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

17. Le normative contenute nell'art. 20, comma 10, delle N.T.O., con l'applicazione delle disposizioni prescrittive previste per la "progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico" disciplinate nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate con destinazione d'uso residenziale nella presente Z.T.O. con Intervento Diretto e/o P.U.A.

18. Oltre alle modalità di intervento suddette è sempre consentito il ricorso al PUA ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 con l'applicazione degli artt. 20 comma 8bis e 8ter della medesima legge regionale, al fine di un migliore contenimento del consumo di suolo e in coerenza ed attuazione con gli obbiettivi e i criteri generali del PI.

ART. 24, comma 11, comma 12, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

11. Le normative contenute nell'art. 20, comma 10, delle N.T.O., con l'applicazione delle disposizioni prescrittive previste per la "progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico" disciplinate nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate con destinazione d'uso residenziale nella presente Z.T.O. con Intervento Diretto e/o P.U.A.

12. Oltre alle modalità di intervento suddette è sempre consentito il ricorso al PUA ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 con l'applicazione degli artt. 20 comma 8bis e 8ter della medesima legge regionale, al fine di un migliore contenimento del consumo di suolo e in coerenza ed attuazione con gli obbiettivi e i criteri generali del PI.

ART. 25, comma 12, comma 13, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

12. Le normative contenute nell'art. 20, comma 10, delle N.T.O., con l'applicazione delle disposizioni prescrittive previste per la "progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico" disciplinate nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate con destinazione d'uso residenziale nella presente Z.T.O. con Intervento Diretto e/o P.U.A.

13. Oltre alle modalità di intervento suddette è sempre consentito il ricorso al PUA ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 con l'applicazione degli artt. 20 comma 8bis e 8ter della medesima legge regionale, al fine di un migliore contenimento del consumo di suolo e in coerenza ed attuazione con gli obbiettivi e i criteri generali del PI.

ART. 26, comma 12, comma 13, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

12. Le normative contenute nell'art. 20, comma 10, delle N.T.O., con l'applicazione delle disposizioni prescrittive previste per la "progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico" disciplinate nel titolo "V" del Prontuario Qualità Architettonica, possono essere applicate con destinazione d'uso residenziale nella presente Z.T.O.

13. Oltre alle modalità di intervento suddette è sempre consentito il ricorso al PUA ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 con l'applicazione degli artt. 20 comma 8bis e 8ter della medesima legge regionale, al fine di un migliore contenimento del consumo di suolo e in coerenza ed attuazione con gli obbiettivi e i criteri generali del PI.

ART. 30, comma 2 delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

2. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività commerciali, direzionali e artigianato di servizio;
- b) attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- c) studi professionali e commerciali;
- d) autorimesse;
- e) casa del custode e/o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500 dell'intero edificio;
- f) tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- g) **ampliamento di attività ricettive esistenti.**

ART. 35, comma 4, lettera g), delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

g) *piscina pertinenziale scoperta per fabbricati residenziali*

opera edilizia al servizio esclusivo di un fabbricato residenziale, che non possiede una propria autonomia funzionale, di dimensioni modeste con superficie massima di mq. 60,00, lunghezza massima di ml. 12,00, profondità non maggiore di ml. 2,00 e con distanza dai confini maggiore o uguale a ml. 2,00. La stessa deve essere accatasta unitamente al fabbricato residenziale.

ART. 35, comma 5, lettera f), Edilizia esistente, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

5. Fatte salve le disposizioni specifiche stabilite dalle presenti Norme tecniche e dalla normativa statale e regionale vigente, nella zona agricola sono generalmente consentiti, se realizzati in conformità alle «specificazioni relative all'edificabilità nelle zone agricole» di cui alla LR 11/2004 articolo 50, comma 1, lettera d):

f) *piscina pertinenziale scoperta per fabbricati residenziali ai sensi del punto 4, lettera g), del presente articolo.*

ART. 35, comma 37, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

37. Serramenti: dovranno essere obbligatoriamente in legno o PVC/alluminio con finitura effetto legno compresi gli oscuri, che dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente; gli avvolgibili esterni in materiale diverso sono consentiti unicamente nel caso di ampliamenti di edifici esistenti anche con creazione di nuova unità abitativa, **purché coerenti con la tipologia di oscuramente esistente**; serramenti metallici potranno essere concessi per motivate ragioni tecnico-architettoniche anche per fori di dimensione eccezionale o per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari).

ART. 38, comma 7, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

7) ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nella tabella normativa di cui al presente Articolo, i seguenti parametri:

a) Nuova edificazione su lotto libero

La nuova edificazione è ammessa in corrispondenza dei lotti con volume massimo di ~~600~~ 800 mc fuori terra individuati con apposita simbologia nelle Tavv. di progetto in scala 1:5.000 e 1:2 000, nel rispetto dei parametri urbanistici di seguito indicati e secondo la tabella normativa di cui al presente Articolo. Tale indicazione deve avere valore di localizzazione di massima dell'intervento che potrà essere realizzato in sintonia con le indicazioni e le tipologie di cui al presente Articolo. I singoli interventi non possono essere accorpati tra di loro. È consentito l'accorpamento all'interno dei suddetti lotti, di volumi esistenti legittimi e/o legittimati.

Nei lotti a volumetria predefinita ai fini di perseguire l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, il progetto dovrà essere presentato su un lotto di pertinenza non superiore a ~~600~~ 800 mq. La eventuale rimanente porzione di terreno dovrà essere destinata a terreno agricolo.

- **V** mc ~~600~~ 800 fuori terra
- **Cf** non superiore al 30%
- **H** ml 7,50 fuori terra
- **N** n. 2 piani f.t.
- **Dc** H/2, con un minimo di ml 5,00
 - o edifici con pareti finestrate h dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00
 - o edifici con pareti entrambe non finestrate m 5,00
 - o edifici non fronteggianti m. 3,00e come da indicazione del R.E.C
- **Ds** ml 10,00

b) Edifici esistenti

Gli interventi di ampliamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, anche con riordino volumetrico e cambio di destinazione d'uso, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto nell'articolo 50 "Edifici ed aree con vincoli alla trasformazione" e nel rispetto dei seguenti parametri:

- **Interventi ammessi** Art. 3 del DPR 380/2001
Il riordino volumetrico potrà prevedere la traslazione dei volumi esclusivamente entro l'aggregato abitativo ricompreso nella ZTO ED
- **Ampliamento** fino a mc 800 fuori terra, comprensivi dell'esistente
- **Cf** non superiore al 30%
- **H** ml ~~6,80~~ 7,50 fuori terra
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **N** n. 2 piani f.t.
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
- **Dc** H/2, con un minimo di ml 5,00
- **De** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
- **Ds** ml 10,00

ART. 39, comma 3, delle N.T.O. con le seguenti modifiche viene così accolto:

3) Per i fabbricati esistenti, fatto salvo quanto eventualmente contenuto nelle schede "B" di progetto, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e **ampliamenti di fabbricati residenziali fino a mc 800 fuori terra, comprensivi dell'esistente senza creazione di una nuova unità abitativa.**

Modifiche PRONTUARIO QUALITÀ ARCHITETTONICA

ART. 3, comma 1, del P.Q.A. con le seguenti modifiche viene così accolto:

1. Il PQA ha efficacia sull'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti elementi:
 - a) arredo urbano
 - tendaggi
 - insegne di esercizio
 - impianti tecnologici
 - b) ambito privato
 - prospetti
 - portici
 - poggioli, terrazze, pensiline e balconate
 - coperture, comignoli, sfiati, antenne e altri apparecchi tecnici
 - murature, rivestimenti ed intonaci
 - forometrie e serramenti
 - recinzioni
 - impianti produzione energia da fonti rinnovabili
 - condizionatori
 - c) edilizia sostenibile
 - requisiti
 - criteri e pesi di valutazione
 - tipologie di incentivazione
 - modalità di incentivazione
 - d) **progettazione in ambito residenziale per la realizzazione di edifici di eccellenza a basso impatto energetico**
 - **orientamento**
 - **forma**
 - **contenimento dei consumi energetici**
 - **aree a verde privato**
 - **rifiuti**
 - **rivestimenti esterni e colori**
 - **coperture**
 - **serramenti**
 - **poggioli e logge**
 - **forometrie**

- recinzioni, ringhiere e muri di recinzione
- parametri edilizi, abitativi e di prestazione energetica

per ognuno dei quali sono dettati obiettivi e regole da osservare con funzione di suggerimento e prescrittivo.

ART. 12, comma 3, del P.Q.A. con le seguenti modifiche viene così accolto:

3. Per ogni altra disposizione relativa ~~ai serramenti esterni~~ alle forometrie e ai serramenti degli edifici si fa rinvio all'art. 80 del REC vigente.

ART. 14, comma 2, del P.Q.A. con le seguenti modifiche viene così accolto:

3. Per ogni altra disposizione relativa ~~ai serramenti esterni~~ agli impianti produzione energia da fonti rinnovabili degli edifici si fa rinvio all'art. 89 del REC vigente.

ART. 16, comma 3, del P.Q.A. con le seguenti modifiche viene così accolto:

3. Nel caso di nuovi edifici o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, i progetti dovranno prevedere l'installazione di impianti che garantiscano il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del ~~50%~~ 60% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva nel rispetto delle percentuali di cui all'Allegato 3 del D.Lgs. ~~3 marzo 2011, n. 28 (art. 11, comma 1)~~ 21 novembre 2021, n. 199 (art. 26 e 29) e del D.Lgs. 09 gennaio 2026, n. 5. ~~smi della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.~~

ART. 22, comma 8, del P.Q.A. con le seguenti modifiche viene così accolto:

8. (P) Nel caso di nuovi edifici residenziali o edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione, i progetti dovranno prevedere l'installazione di impianti che garantiscano il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del ~~50%~~ 60% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva nel rispetto delle percentuali di cui all'Allegato 3 del D.Lgs. ~~3 marzo 2011, n. 28 (art. 11, comma 1)~~ 21 novembre 2021, n. 199 (art. 26 e 29) e del D.Lgs. 09 gennaio 2026, n. 5. ~~smi della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.~~

Modifiche ELABORATI PROGETTUALI

Correggere la Zona C1e/2B di NOVENTANA in quanto la manifestazione di interesse n. 62 non riguarda tutta l'area ma solo porzione e inserirla in Zona C1e/2A di NOVENTANA

Siano corrette o aggiornate le schede di Tutela "B" indicate sull'elaborato n. 10 del P.I. che risultano in difformità dalle schede "B" indicate sull'elaborato n. 15 del P.I., e più precisamente le seguenti:

SCHEDA N. 002:

indicazione inesatta dei fabbricati, riguarda due fabbricati e non un solo fabbricato, indicati sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 037:

indicazione errata del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 88:

indicazione errata della sagoma del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalle schede B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 89:

indicazione errata della sagoma del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalle schede B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 99:

indicazione errata del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 100:

indicazione inesatta dei fabbricati, riguarda un solo fabbricato e non due fabbricati, indicati sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 106:

indicazione inesatta dei fabbricati, riguarda due fabbricati e non un solo fabbricato, indicati sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 107:

indicazione inesatta dei fabbricati, riguarda due fabbricati e non un solo fabbricato, indicati sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 110:

mantenere la scheda d inserire oggetto di atto unilaterale d'obbligo/crediti edilizi e nelle categorie intervento lasciare solo "demolizione";

SCHEDA N. 117.6:

fabbricato oggetto di scheda di TUTELA B (colore blu) indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., invece è un fabbricato oggetto di TUTELA n. 2 (colore arancione) in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 124:

indicazione inesatta dei fabbricati, riguarda due fabbricati e non un solo fabbricato, indicati sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 127.2:

indicazione errata della sagoma del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalle schede B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 129:

indicazione errata del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 133:

indicazione errata della sagoma dei fabbricati indicati sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalle schede B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 134:

indicazione errata del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 135:

indicazione errata del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 136:

indicazione errata del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 138:

indicazione errata del n. 136 invece di n. 138 del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

SCHEDA N. 140:

indicazione errata del fabbricato, riguarda due fabbricati e non un solo fabbricato, indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);

	<p><u>SCHEDA N. 141:</u> indicazione errata del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);</p> <p><u>SCHEDA N. 142:</u> indicazione errata del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);</p> <p><u>SCHEDA N. 143:</u> indicazione errata del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);</p> <p><u>SCHEDA N. 144:</u> indicazione errata dei fabbricati indicati sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);</p> <p><u>SCHEDA N. 157:</u> eliminare la scheda in quanto fabbricato demolito e non ricostruito su proprietà comunale, ora strada secondaria di accesso cimiteriale;</p> <p><u>SCHEDA N. 159:</u> inserire scheda di TUTELA B (colore blu) nell'elaborato n. 10 del P.I., come da scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);</p> <p><u>SCHEDA N. 163:</u> indicazione errata del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);</p> <p><u>SCHEDA N. 174:</u> indicazione errata del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);</p> <p><u>SCHEDA N. 175:</u> indicazione errata della sagoma del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalle schede B (elaborato n. 15 del P.I.);</p> <p><u>SCHEDA N. 178.3:</u> indicazione errata del fabbricato, riguarda due fabbricati e non un solo fabbricato, indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);</p> <p><u>SCHEDA N. 179:</u> indicazione errata del fabbricato, riguarda due fabbricati e non un solo fabbricato, indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalla scheda B (elaborato n. 15 del P.I.);</p> <p><u>SCHEDA N. 191:</u> indicazione errata della sagoma del fabbricato indicato sull'elaborato n. 10 del P.I., in difformità dalle schede B (elaborato n. 15 del P.I.).</p>
E	<p>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</p> <p><u>ACCOLTA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO</u> Trattasi di modifiche normative delle NTO, del PQA e di correzione di errori grafici degli elaborati della Variante al Piano degli Interventi.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche alle NTO, vedasi l'allegato 02 al presente documento.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche al PQA, vedasi l'allegato 03 al presente documento.</p> <p>Per quanto riguarda la modifica cartografica, vedasi l'allegato 04 al presente documento.</p> <p>Per quanto riguarda le modifiche di individuazione dei fabbricati schedati, vedasi l'allegato 06 al presente documento.</p>

F	PARERE DI COERENZA AMBIENTALE: Nell'osservazione pervenuta non è affrontato alcun tema di carattere ambientale per la valutazione di un parere di coerenza.