

Bozza di Delibera di Consiglio Comunale.

OGGETTO: *Variante Parziale al P.R.G. n. 1/2014 ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) della L.R. 61/85 e sue successive modifiche ed integrazioni – Modifica all'art. 18 delle N.T.A. – Centro storico. ADOZIONE.*

Proposta di deliberazione

PREMESSO CHE:

- il Comune di Montegrotto Terme è dotato di P.R.G., approvato dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 1101 del 02/05/2001, entrato in vigore il 13/06/2001; tale P.R.G. è stato con successivi provvedimenti oggetto di varianti parziali regolarmente approvate dal superiore organo Regionale con D.G.R. n. 903 del 28/03/06, nn. 2647 e 2648 del 07/08/06;
- in attuazione del Piano Regolatore Generale l'Amministrazione Comunale ha prima adottato e poi definitivamente approvato con deliberazione di C.C. n. 20 del 24/06/2009 il Piano di Recupero di Iniziativa Privata relativo all'Ambito A/10 del centro storico;
- avverso le deliberazioni di adozione ed approvazione del predetto Piano di Recupero veniva proposto ricorso da parte dell'attigua proprietà Hotel Petrarca Spa, innanzi al T.A.R. Veneto, che con propria sentenza 1369/2011 accoglieva il ricorso e ne disponeva l'annullamento;
- il Comune e la Ditta Attuatrice il Piano di Recupero, ognuno per proprio conto, proponevano ricorso in appello avanti al Consiglio di Stato avverso la succitata pronuncia del T.A.R. Veneto, che confermava però anch'esso, con sentenza n. 4213/2013, l'annullamento delle succitate deliberazioni di adozione e approvazione del Piano di Recupero;

CONSIDERATO che risulta necessario provvedere a una parziale ridefinizione dell'intervento urbanistico relativo al suddetto Piano di Recupero al fine di adeguarsi alle pronunce intervenute e al fine di risolvere altresì alcuni aspetti tecnici e funzionali emersi in seguito ad una più approfondita analisi della zona del centro storico interessata dal Piano di Recupero medesimo;

CONSIDERATO, inoltre, che l'attuale stato in cui versa l'area, inserita nel cuore del Centro urbano, risulta in completo abbandono, comportando riflessi negativi anche per l'immagine turistica del Capoluogo termale;

FATTO PRESENTE che la Ditta Attuatrice privata di recente ha prodotto un nuovo progetto, per il quale è stato effettuato un attento esame istruttorio, esprimendo un generale parere favorevole di massima all'intervento, pur ritenendo tuttavia che il Piano Attuativo debba essere migliorato in funzione di una più razionale ricomposizione della viabilità con riferimento soprattutto all'accesso al futuro fabbricato, prospettando la possibilità di mantenere l'attuale assetto viario;

RITENUTO, pertanto, di conferire incarico all'Ufficio Tecnico Comunale di apportare alcune modifiche – integrazioni al vigente articolo 18 delle N.T.A del P.R.G. relativamente e limitatamente alle prescrizioni relative all'Ambito A/10 del Centro storico ove, appunto, è inserito il Piano di Recupero di cui trattasi, recependo le indicazioni di cui sopra;

RICHIAMATE le sopraccitate sentenze n. 1369/2011 del T.A.R. Veneto e n. 4213/2013 del Consiglio di Stato;

VISTA la Relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale a firma del Dirigente, nella quale vengono dettagliatamente illustrati i punti di criticità rilevati dalle intervenute sentenze dei Giudici Amministrativi e viene altresì dettagliatamente descritto il contenuto della variante con le modifiche che si intendono apportare all'art. 18 delle N.T.A. relativamente all'Ambito A/10, per superare i rilievi intervenuti ed in accoglimento delle indicazioni pervenute dall'Amministrazione;

RITENUTO di condividere e far proprie le considerazioni, le motivazioni e le proposte a sostegno della Variante elaborata, in quanto le modifiche in essa previste rispondono alle direttive impartite da questa Amministrazione e rappresentano altresì la volontà del suo Governo;

VISTI gli elaborati della **Variante – n. 1/2014** - predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale formati da:

- Relazione Tecnica (allegato A);
- Norme Tecniche di Attuazione (allegato B);
- Estratto P.R.G. (allegato C);

ACCERTATO che la Variante in argomento non modifica il dimensionamento del P.R.G. vigente, come evidenziato nella Relazione Tecnica, e rientra tra le varianti parziali comprese nell'art. 50, comma 4° lett. l) della L.R. 27/06/85, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni;

PRESO ATTO, altresì, come riportato nella Relazione Tecnica che per la presente variante parziale non è necessario procedere agli adempimenti previsti dalla Legge 3/8/98 n. 267 – individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico, così come espressamente indicato nelle deliberazioni della Giunta Regionale 13 Dicembre 2002 n. 3637 e 10 maggio 2006 n. 1322, in quanto la stessa non modifica lo stato fisico dei luoghi, trattandosi di mera modifica alle N.T.A.;

VISTO l'art. 50, comma 4° della succitata L.R. 61/85, il quale prevede che la presente variante venga adottata e approvata dal Consiglio Comunale con la procedura prevista ai commi 6°, 7° e 8° della medesima L.R. 61/85;

VISTA la Legge Urbanistica 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato con la delibera di C.C. n. 35 del 14/07/2011;

DATO ATTO, altresì, che lo schema del presente provvedimento ed i relativi allegati tecnici, sono stati pubblicati ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. b) del D. Lgs n. 33/2013;

VISTI gli allegati pareri espressi di cui all'art. 49 del D. Lgs. N. 267/2000, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10.10.12, n. 174, convertito in Legge 7.12.12 n. 213;

SI PROPONE

1. le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;
2. di adottare la *Variante parziale al P.R.G. n. 1/2014 – Modifica art. 18 delle N.T.A. – Centro storico* relativa ad alcune modifiche dell'art. 18 delle N.T.A. – Centro storico – per quanto concerne l'Ambito A/10, così come redatta dal Responsabile del Settore Tecnico Comunale e composta dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica (allegato A);
 - Norme Tecniche di Attuazione (allegato B);
 - Estratto P.R.G. (allegato C);allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
3. di dare atto che la presente Variante parziale rientra tra quelle previste nell'art. 50, comma 4°, lett. l) della L.R. 61/85 e sue modifiche ed integrazione;
4. di incaricare l'Unità Urbanistica Comunale ad attivare le procedure previste dall'art. 50, commi 6, 7 e 8 della L.R. 61/85, e sue modifiche ed integrazioni, precisando che dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo pretorio Comunale e della Provincia e mediante l'affissione di manifesti nel territorio Comunale;
5. di dare atto che lo schema del presente provvedimento ed i relativi allegati tecnici sono stati pubblicati, ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. b) del D. Lgs n. 33/2013.



COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

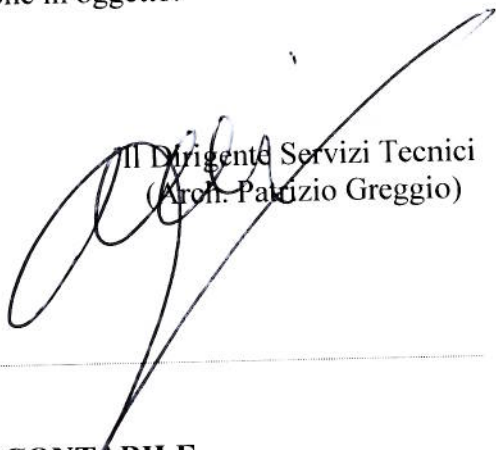
Allegato alla deliberazione n. del

Oggetto: *Variante Parziale al P.R.G. n. 1/2014 ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. 1) della L.R. 61/85 e sue successive modifiche ed integrazioni – Modifica all'art. 18 delle N.T.A. – Centro storico. ADOZIONE.*

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali) si esprime **parere favorevole** di regolarità tecnico-amministrativa relativamente alla proposta di deliberazione in oggetto.

Montegrotto Terme, li 07/03/2014


Il Dirigente Servizi Tecnici
(Arch. Patrizio Greggio)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali), si rileva che in ordine al presente atto, non comportando impegno di spesa, non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Montegrotto Terme, li 07/03/2014


Il Dirigente Servizi Finanziari
(D.ssa Caterina Stecca)



COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

PROVINCIA DI PADOVA

*Servizi Tecnici Associati di Abano Terme e Montegrotto Terme
- Servizio Urbanistica -*

Allegato A

Piano Regolatore Generale

Variante Parziale al P.R.G. n. 1/2014 ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) della L.R. 61/85 e sue successive modifiche ed integrazioni – Modifica all'art. 18 delle N.T.A. – Centro storico.

RELAZIONE TECNICA

IL DIRIGENTE SERVIZI TECNICI
(Arch. Patrizio GREGGIO)

Montegrotto Terme, li 27.5.2014

OGGETTO: *Variante Parziale al P.R.G. n. 1/2014 ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) della L.R. 61/85 e sue successive modifiche ed integrazioni – Modifica all'art. 18 delle N.T.A. – Centro storico.*

Premesse

Il Comune di Montegrotto Terme è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n. 1101 del 02/05/2001. Tale P.R.G. è stato con successivi provvedimenti oggetto di varianti parziali, regolarmente approvate dal superiore organo regionale.

L'Amministrazione Comunale ha dato incarico all'Ufficio Tecnico Comunale di apportare una modifica all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione relativamente e limitatamente alle prescrizioni relative all'Ambito A/10 del Centro Storico.

In relazione a ciò si evidenzia che con variante parziale al P.R.G., adottata con deliberazione del Comunale n. 22 del 2004 e successivamente approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 903 del 2006, veniva assegnato alla Z.T.O. "A" dell'intero Centro Storico l'indice fondiario di 4,00 mc/mq; in particolare per quanto concerne l'area che qui interessa, individuata con l'acronimo A/10, veniva ammesso un volume massimo realizzabile di 6.800 mc., previa demolizione dell'esistente.

La disciplina relativa alla succitata area (A/10) è contenuta nell'**art. 18** delle N.T.A. del P.R.G., il quale dispone che per la *"zona contrassegnata con il n. 10 è prescritto l'intervento con P di R. il quale deve prevedere: una quinta edificata su Piazza Roma e relativa sistemazione della piazza stessa e degli spazi pubblici antistanti la proprietà; il collegamento tra via Roma e via Castello, attraverso una bretella stradale da prevedere a sud dell'area; la cessione gratuita di mq 100 per servizi di interesse comune"*;

Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 05/08/2008, esecutiva, in relazione all'Ambito A/10 veniva disposta la specifica trasformazione dell'indice fondiario precedentemente previsto, in indice territoriale, mantenendo comunque inalterata la previsione del volume massimo ammissibile di 6.800 mc.

Infine con deliberazione delle G.C. n. 23 del 19/02/2009 avente ad oggetto *"Piano di Recupero di iniziativa privata – Ambito A/10 – Adozione"* veniva adottato il relativo Piano Attuativo presentato dalla S.V.E.C. Spa, proprietaria della maggior parte

dell'area in questione, che prevedeva la realizzazione di un edificio polifunzionale a destinazione residenziale e commerciale, in attuazione delle previsioni di P.R.G. previa demolizione dell'esistente. Per la realizzazione di tale fabbricato era prevista la contemporanea cessione da parte dell'Amministrazione della cubatura riferita all'area di proprietà comunale, la quale, però, conservava comunque la propria destinazione a servizi (viabilità e porzione di Piazza).

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 24/06/2009 si provvedeva alla successiva approvazione di tale Piano di Recupero.

Verso le deliberazioni succitate veniva proposto ricorso, da parte dell'attigua Società Hotel Petrarca, innanzi al TAR del Veneto, che con propria sentenza N. 1369/2011 accoglieva il ricorso e ne disponeva l'annullamento.

In particolare si rilevava *“il significativo incremento del carico urbanistico, il mancato reperimento degli standards all'interno dell'area mediante il ricorso all'istituto della monetizzazione”*, pur riconoscendo che tali condizioni non nascevano direttamente dal Piano Attuativo ma erano state introdotte in sede di approvazione della variante al P.R.G. precedentemente citata che all'epoca era divenuta però inoppugnabile.

All'interno di ciò si evidenziava come il Piano di Recupero, per sua natura, deve mantenere quanto più possibile inalterato l'esistente tessuto urbanistico – edilizio, seppur con la specialità del fine del recupero del patrimonio degradato e la riqualificazione del contesto urbano.

Una analoga posizione veniva delineata altresì dal Consiglio di Stato in sede di appello avverso la succitata pronuncia che parimenti confermava, con sentenza n. 4213/2013 l'annullamento delle succitate deliberazioni, ritenendo non idoneo il ridisegno dell'assetto urbanistico e la riorganizzazione degli spazi e della viabilità risultante dal Piano di Recupero approvato.

In ragione di tutto ciò necessita provvedere ad una parziale ridefinizione dell'intervento urbanistico in questione, al fine di adeguarsi alle pronunce intervenute e consentire il superamento dell'attuale *empasse* che vede l'area, insistente nel cuore del centro urbano in totale stato di abbandono, con riflessi negativi anche sull'immagine turistica del capoluogo termale.

Tale ridefinizione ha come principio ispiratore la riduzione della portata dell'intervento e la conferma degli standards di parcheggio, di verde e di servizi pubblici a ciò attinenti.

Si evidenzia poi che, nel frattempo, in attuazione delle vigenti disposizioni di attuazione del P.R.G., la Ditta proprietaria ha provveduto a presentare un nuovo progetto in data 30/10/2013 prot. n. 20680 che è stato oggetto di un primo esame istruttorio.

Da tale esame emerge che il Piano risulta in linea di massima, conforme alle normative vigenti, necessitando solo di alcune integrazioni e chiarimenti in ordine ai proposti accordi convenzionali per l'utilizzo di porzioni di aree di proprietà comunale.

L'intervento si svilupperebbe utilizzando il solo volume di pertinenza privata, mentre per quanto concerne gli *standards a servizi*, pur senza ricorso alla monetizzazione, gli stessi sarebbero soddisfatti con il reperimento di area nell'ambito del sottosuolo di proprietà pubblica, da realizzarsi al di sotto dell'attuale sedime stradale e di porzione di piazza del Municipio.

In relazione a ciò l'Amministrazione Comunale ha manifestato qualche perplessità, non solo con riferimento allo stato morfologico dei luoghi, che già in un recente passato ha ingenerato non poche difficoltà operative, ma anche in ordine ai molti sottoservizi esistenti e soprattutto con riferimento alla modifica dell'attuale viabilità, oggetto principale dei ricorsi intervenuti.

Tutto ciò premesso, appare di preminente rilevanza provvedere ad una puntuale riconsiderazione dell'attuale previsione urbanistica al fine di una sua parziale modifica in relazione alle considerazioni sopra esposte che vedano la soddisfazione del preminente interesse pubblico al superamento del degrado ed alla riqualificazione dell'area, con il contemperamento dell'interesse privato attraverso nuove scelte urbanistico – progettuali.

Al fine di raggiungere i precitati obiettivi di natura urbanistica, con la presente variante si vuole procedere alla parziale modifica dell'art. 18 delle N.T.A., relativamente all'area inserita nell'ambito A/10, nei seguenti termini:

- a) viene eliminata la previsione del collegamento tra via Roma e via Castello, attraverso la bretella stradale che doveva essere realizzata a sud dell'area.

Con tale eliminazione si raggiunge un duplice obiettivo di natura tecnico-funzionale;

- in primo luogo si evita la realizzazione di un tratto di viabilità che poteva rappresentare una difficoltà di circolazione degli automezzi, soprattutto degli autobus turistici, la quale poteva essere superata solo con interventi impattanti sotto il profilo ambientale e/o di complessa attuazione (raccordi stradali ad ampio raggio, eventuali modifiche viarie forzate, ecc., ecc.);
- in secondo luogo si può evitare l'accesso veicolare al lotto da Piazza Roma, con aumento della funzionalità sulla circolazione stradale a vantaggio degli stabilimenti termali lungo via Castello.

Pertanto la norma sopracitata viene modificata stralciando la previsione della realizzazione della bretella stradale, sostituendo ad essa la conferma dell'attuale viabilità ed evitando così l'accesso veicolare al lotto direttamente da Piazza Roma, che mantiene la configurazione esistente.

Di conseguenza viene attuato l'adeguamento e l'aggiornamento della cartografia di P.R.G., vedi estratto TAV. 13.3.2.

- b) Nella nuova modificata formulazione dell'articolo 18, sempre relativamente all'Ambito A/10, viene espressamente specificato che le quantità di superfici di standards a verde e parcheggio necessari e derivanti dall'intervento che si realizzerà, dovranno essere reperiti all'interno del lotto di proprietà della Ditta privata Attuatrice.

In caso di carenza di tali standards, potrà essere alternativamente prevista la possibilità di ridurre la portata dell'intervento o eventualmente di ricomprendere ed acquisire nell'ambito del Piano di Recupero aree di terzi.

Tale modifica si rende necessaria, in primo luogo, per dare effettivamente al piano attuativo un assetto che possa assicurare il più possibile la necessaria dotazione di servizi; in secondo luogo ciò consente di aderire ai principi a cui si ritiene si siano ispirati i Giudici di primo e secondo grado nelle note vicende giudiziarie intervenute ed in ragione delle considerazioni da essi esposte.

- c) Da ultimo, sempre all'interno della modifica da operarsi all'art. 18 delle N.T.A per quanto concerne l'Ambito A/10, si ritiene di confermare la prevista *cessione di mq 100 per servizi di Interesse Comune*, specificando che tale cessione dovrà avvenire

in concreto in modo proporzionale alla volumetria di spettanza privata, estendendo la possibilità, altresì, di ricavare tale superficie anche all'interno dell'edificio e per usi vari.

In particolare si evidenzia come, essendo il volume realizzabile dell'intervento riferito esclusivamente alla superficie di proprietà privata, tale cessione non può che avvenire in modo direttamente proporzionale a tale effettivo volume, che comporta pertanto la cessione di una superficie complessiva da commisurarsi in rapporto al volume privato realizzabile, calcolata con il metodo della vendita commerciale, ricomprendendo in tale superficie, oltre agli spazi adibiti ad uso comune (corridoi, vano scale, muri, portici, ecc.), anche il posto auto di pertinenza, come previsto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Tale modifica viene inserita in considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale, anche in altre occasioni nell'ambito delle convenzioni dei P.U.A., si è sempre orientata nel senso di avere la possibilità di più opzioni sull'uso da farsi degli immobili da cedere, in relazioni alle preminenti esigenze che si palesano per il migliore soddisfacimento dell'interesse pubblico, prospettando la possibilità sia della destinazione residenziale che diversa.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto si precisa che la Variante in argomento è stata redatta nel rispetto delle direttive fornite dall'Amministrazione Comunale e che la stessa non è modificativa di alcuno dei parametri edilizi ed urbanistici del vigente P.R.G., non modifica il dimensionamento del Piano Generale stesso né modifica la destinazione d'uso i parametri urbanistici e/o edilizi vigenti.

Si precisa, inoltre, che non risulta necessario procedere agli adempimenti previsti dalla Legge 3/8/98 n. 267 – individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico, così come espressamente indicato nelle deliberazioni della Giunta Regionale 13 Dicembre 2002 n. 3637 e 10 maggio 2006 n. 1322 - in quanto la variante medesima modifica solamente le N.T.A. nei termini sopra esposti.

Rimane pacifico che in fase attuativa e quindi in base al tipo di intervento che verrà realizzato, lo stesso sarà sottoposto al superiore parere del Consorzio di Bonifica e alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. per gli aspetti di rispettiva competenza.

La procedura per l'approvazione della presente variante parziale al P.R.G. è quella definita dall'art. 50 commi 6-7-8 della L.R. 61/85 e s.m.i., come stabilito dall'art. 48 della L.R. 11/04 e s.m.i. attualmente in vigore.

IL DIRIGENTE SERVIZI TECNICI
(Arch. Patrizio GREGGIO)



Allegati:

- N.T.A testo comparato e testo definitivo (All. B);
- Estratto P.R.G. vigente e modificato – collegamento viario eliminato dalle N.T.A. – (All. C).

Comune di Montegrotto Terme
Provincia di Padova

Piano Regolatore Generale

Variante Parziale al P.R.G. n. 1/2014 ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) della L.R. 61/85 e sue successive modifiche ed integrazioni – Modifica all'art. 18 delle N.T.A. – Centro storico.

**ESTRATTO DELLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- Adottate con delibera di C.C. n. 58 del 28/10/99.
- Approvate con modifiche d'Ufficio dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 1101 del 02/05/2001, (efficace dal 13/06/2001);
 - approvate con modifiche dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 1810 del 12/07/05 (Attività Ricettive Minori – ristorazione).
- Modificate con le varianti parziali di seguito elencate:
ai sensi dell'art. 50 punto 4 lett. l) della L.R. 61/85
 1. adottata con delibera di C.C. n. 10 del 15/04/02 e approvata con delibera di C.C. n. 21 del 14/06/02, (efficace dal 01/08/2002);
 2. adottata con delibera di C.C. n. 21 del 30/04/03 e approvata con delibera di C.C. n. 33 del 12/06/03, (efficace dal 16/08/2003);
 3. adottata con delibera di C.C. n. 08 del 28/02/05 e approvata con delibera di C.C. n. 27 del 05/05/05, (efficace dal 23/06/2005);
 4. adottata con delibera di C.C. n. 37 del 07/06/07 e approvata con delibera di C.C. n. 55 del 12/09/07, (efficace dal 02/11/2007);
 5. adottata con delibera di C.C. n. 40 del 07/06/07 e approvata con delibera di C.C. n. 53 del 12/09/07, (efficace dal 02/11/2007);
 6. adottata con delibera di C.C. n. 21 del 17/06/08 e approvata con delibera di C.C. n. 30 del 05/08/08, (efficace dal 10/09/2008);
 7. adottata con delibera di C.C. n. 47 del 11/12/08 e approvata con delibera di C.C. n. 5 del 09/04/09, (efficace dal 24/05/2009);
 8. adottata con delibera di C.C. n. 26 del 25/09/12 e approvata con delibera di C.C. n. 35 del 27/11/12, (efficace dal 28/01/2013);
 9. adottata con delibera di C.C. n. 28 del 25/09/12 e approvata con delibera di C.C. n. 37 del 27/11/12, (efficace dal 28/01/2013);ai sensi dell'art. 2, comma 2 L.R. 02/12/05, n. 23 (adeguamento al P.U.R.T.)
 10. adottata con delibera di C.C. n. 36 del 07/06/07, confermata con delibera di C.C. n. 52 del 12/09/07 e approvata con delibera di C.C. n. 65 del 23/10/07, (efficace dal 01/12/2007);
- Modificate con variante parziale, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 61/85:
 - adottata con delibera di C.C. n. 22 del 31/05/04, e approvata con D.G.R. n. 903 del 28/03/06, (efficace dal 03/05/2006).Approvazione definitiva – art. 46 L.R. 61/85 – con D.G.R. n. 260 del 12/02/2008, (efficace dal 13/03/2008).

IL DIRIGENTE SERVIZI TECNICI
(Arch. Patrizio GREGGIO)

Data

27 FEB. 2014



VARIANTE PARZIALE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

LEGENDA – per testo comparato

- n./a** numero modifica nell'articolo / **passo o parola da aggiungere**
- n./s** numero modifica nell'articolo / passo o parola in sostituzione
- n./c** numero modifica nell'articolo / ~~passo o parola da eliminare~~

Art. 18 - Z.T.O. "A" - Centro storico - TESTO COMPARATO

Zona definita nelle tavole di P.R.G. in armonia con i disposti della L.R. 80/80.

• *Destinazione d'uso:*

Art. 17 lettera a);

• *Interventi ammessi:*

Quelli indicati negli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., con la vertenza che, per gli edifici di pregio architettonico individuati con un asterisco nelle tavole in scala 1:2000, è vietata la totale demolizione ed è prescritto il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche nonché l'inserimento di portici sul fronte strada, ove previsto nelle tavole in scala 1:2000, compatibilmente con i caratteri dell'edificio. Se l'inserimento dei portici nell'edificio individuato con l'asterisco dovesse comportare una sua compromissione strutturale, provata a mezzo di idonea perizia statica giurata redatta da un professionista laureato e abilitato, l'edificio stesso potrà essere demolito. In questo caso è prescritta la ricostruzione mantenendo il volume, la sagoma, il sedime nonché le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio originario.

Per gli edifici non individuati con l'asterisco, per i quali fosse prevista una riorganizzazione urbanistica, tipologica e formale, l'inserimento dei portici potrà avvenire anche lungo i nuovi fronti che si venissero a creare per effetto di tale riorganizzazione.

• *Indice di edificabilità fondiaria - territoriale:*

- per le zone 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 si applica l'indice fondiario 4,00 mc/mq;
- per la zona n. 5 possibilità di ampliamento fino al raggiungimento dell'i.f. ad essa afferente con il recupero anche dei volumi esistenti considerati superfetazioni e comunque senza nessun grado di protezione, in modo staccato dal fabbricato posto su via Roma avente grado di protezione architettonico/ambientale;
- per la zona 8 si applicano le norme dell'art. 25 (zona D 3 a);
- per la zona 10 indice territoriale 4,00 mc/mq con nuovo volume massimo ammissibile mc. 6.800, previa demolizione dell'esistente (vedi note).

• *Modalità d'intervento:*

- Intervento edilizio diretto per gli artt. 4 e 5 del R.E.
- P. di R. per gli altri interventi, ad eccezione della zona 8.
- Relativamente agli ambiti A1-A2 e A3 l'Amministrazione comunale potrà richiedere uno studio preliminare di massima.

• *Altezze:*

per la nuova edificazione massimo 9.50, quelle esistenti negli altri casi.

• *Distanza dalle strade:*

A margine degli spazi pubblici.

• *Distanze dai confini:*

per la nuova edificazione minimo m. 5.00 o distanze inferiori previo accordo tra le parti.

• *Distanze tra fabbricati:*

per la nuova edificazione m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, o quelle definite dal P. di R.

• *Edificazione esistente:*

Mantenimento dei parametri urbanistici esistenti, per gli interventi di cui artt. 4 e 5 del R.E.

• *Superficie scoperta:*

sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberature.

MODIFICA ART. 18

- 1/e** “della piazza stessa, e;
- 2/a** “con mantenimento dell’attuale viabilità;”
- 3/e** “~~il collegamento tra via Roma e via Castello, attraverso una bretella stradale da prevedere a sud dell’area~~”
- 4/a** “di parte dell’edificio”
- 5/a** “da commisurarsi in rapporto al volume privato realizzabile, calcolati con il metodo della vendita commerciale e comprensivi dell’area a parcheggio afferente, da destinarsi a”
- 6/e** “per”
- 7/a** “o per altri usi vari”
- 8/a** “Evitare l’accesso veicolare al lotto direttamente da Piazza Roma”
- 9/a** “Le superfici di standards a verde e parcheggio necessari e derivanti dall’intervento, dovranno essere reperiti all’interno del lotto di proprietà della Ditta privata attuatrice ricorrendo, in caso di loro carenza, alternativamente alla possibilità o di ridurre la portata dell’intervento o eventualmente di ricomprendere ed acquisire nell’ambito del Piano di Recupero aree di terzi.”

- Distanza dai pozzi minimo m. 12.

Note:

Per la zona contrassegnata con il n.10 è prescritto l'intervento con P.di R. il quale deve prevedere:

una quinta edificata a sud di Piazza Roma e relativa sistemazione **1/e** della piazza stessa, e degli spazi pubblici antistanti la proprietà **2/a** con **mantenimento dell'attuale viabilità;**

- **3/c** il collegamento tra via Roma e via Castello, attraverso una bretella stradale da prevedere a sud dell'area;
- la cessione gratuita **4/a** di parte dell'edificio di mq 100 **5/a** da commisurarsi in rapporto al volume privato realizzabile, calcolati con il metodo della vendita commerciale e comprensivi dell'area a parcheggio afferente, da destinarsi a **6/c** per servizi di Interesse Comune **7/a** o per altri usi vari;
- **8/a** Evitare l'accesso veicolare al lotto direttamente da Piazza Roma;
- **9/a** Le superfici di standards a verde e parcheggio necessari e derivanti dall'intervento, dovranno essere reperiti all'interno del lotto di proprietà della Ditta privata attuatrice ricorrendo, in caso di loro carenza, alternativamente alla possibilità o di ridurre la portata dell'intervento o eventualmente di ricomprendere ed acquisire nell'ambito del Piano di Recupero aree di terzi.

Art. 18 - Z.T.O. "A" - Centro storico - TESTO DEFINITIVO

Zona definita nelle tavole di P.R.G. in armonia con i disposti della L.R. 80/80.

- **Destinazione d'uso:**

Art. 17 lettera a);

- **Interventi ammessi:**

Quelli indicati negli artt.4,5,6,7,8 e 9 del R.E., con la vertenza che ,per gli edifici di pregio architettonico individuati con un asterisco nelle tavole in scala 1:2000, è vietata la totale demolizione ed è prescritto il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche nonché l'inserimento di portici sul fronte strada, ove previsto nelle tavole in scala 1:2000 ,compatibilmente con i caratteri dell'edificio. Se l'inserimento dei portici nell'edificio individuato con l'asterisco dovesse comportare una sua compromissione strutturale, provata a mezzo di idonea perizia statica giurata redatta da un professionista laureato e abilitato, l'edificio stesso potrà essere demolito. In questo caso è prescritta la ricostruzione mantenendo il volume, la sagoma, il sedime nonché le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio originario.

Per gli edifici non individuati con l'asterisco, per i quali fosse prevista una riorganizzazione urbanistica, tipologica e formale, l'inserimento dei portici potrà avvenire anche lungo i nuovi fronti che si venissero a creare per effetto di tale riorganizzazione.

- **Indice di edificabilità fondiaria - territoriale:**

- per le zone 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 si applica l'indice fondiario 4,00 mc/mq;
- per la zona n. 5 possibilità di ampliamento fino al raggiungimento dell'i.f. ad essa afferente con il recupero anche dei volumi esistenti considerati superfetazioni e comunque senza nessun grado di protezione, in modo staccato dal fabbricato posto su via Roma avente grado di protezione architettonico/ambientale;
- per la zona 8 si applicano le norme dell'art. 25 (zona D 3 a);
- per la zona 10 indice territoriale 4, 00 mc/mq con nuovo volume massimo ammissibile mc. 6.800, previa demolizione dell'esistente (vedi note).

- **Modalità d'intervento:**

- Intervento edilizio diretto per gli artt.4 e 5 del R.E.
- P. di R. per gli altri interventi, ad eccezione della zona 8.
- Relativamente agli ambiti A1-A2 e A3 l'Amministrazione comunale potrà richiedere uno studio preliminare di massima.

- **Altezze:**

per la nuova edificazione massimo 9.50, quelle esistenti negli altri casi.

- **Distanza dalle strade:**

A margine degli spazi pubblici.

- **Distanze dai confini:**

per la nuova edificazione minimo m. 5.00 o distanze inferiori previo accordo tra le parti.

- **Distanze tra fabbricati:**

per la nuova edificazione m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, o quelle definite dal P. di R.

- **Edificazione esistente:**

Mantenimento dei parametri urbanistici esistenti, per gli interventi di cui artt.4 e 5 del R.E.

- **Superficie scoperta:**

sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberature.

- Distanza dai pozzi minimo m. 12.
d'acqua termali

Note:

Per la zona contrassegnata con il n.10 è prescritto l'intervento con P.di R. il quale deve prevedere:

una quinta edificata a sud di Piazza Roma e relativa sistemazione degli spazi pubblici antistanti la proprietà con mantenimento dell'attuale viabilità;

- la cessione gratuita di parte dell'edificio di mq 100 da commisurarsi in rapporto al volume privato realizzabile, calcolati con il metodo della vendita commerciale e comprensivi dell'area a parcheggio afferente, da destinarsi a servizi di Interesse Comune o per altri usi vari;
- Evitare l'accesso veicolare al lotto direttamente da Piazza Roma;
- Le superfici di standards a verde e parcheggio necessari e derivanti dall'intervento, dovranno essere reperiti all'interno del lotto di proprietà della Ditta privata attuatrice ricorrendo, in caso di loro carenza, alternativamente alla possibilità o di ridurre la portata dell'intervento o eventualmente di ricomprendere ed acquisire nell'ambito del Piano di Recupero aree di terzi.

COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

Provincia di Padova

Allegato C

ESTRATTO

Piano Regolatore Generale Anno 2008

TAV. 13 3

FOGLIO

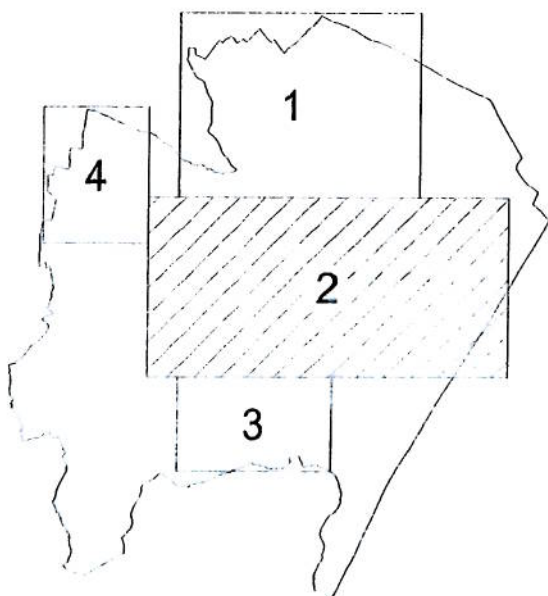
2

Zone Significative - SCALA 1:2.000

Approvato con D.G.R. n° 1101 del 02/05/2001 e D.G.R. n° 1810 del 12/07/2005

Aggiornato con:

- Variante parziale approvata con D.G.R. n° 903 del 28/03/2006 e D.G.R. n° 260 del 12/02/2008
- Variante parziale approvata con D.G.R. n° 2647 del 07/08/2006
- Variante parziale approvata con D.G.R. n° 2648 del 07/08/2006



IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

Arch. Aldo Marangon

Arch. Demetrio De Franceschi - collaboratore

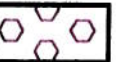
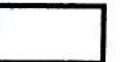
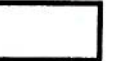
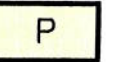
Arch. Claudio Seno - collaboratore

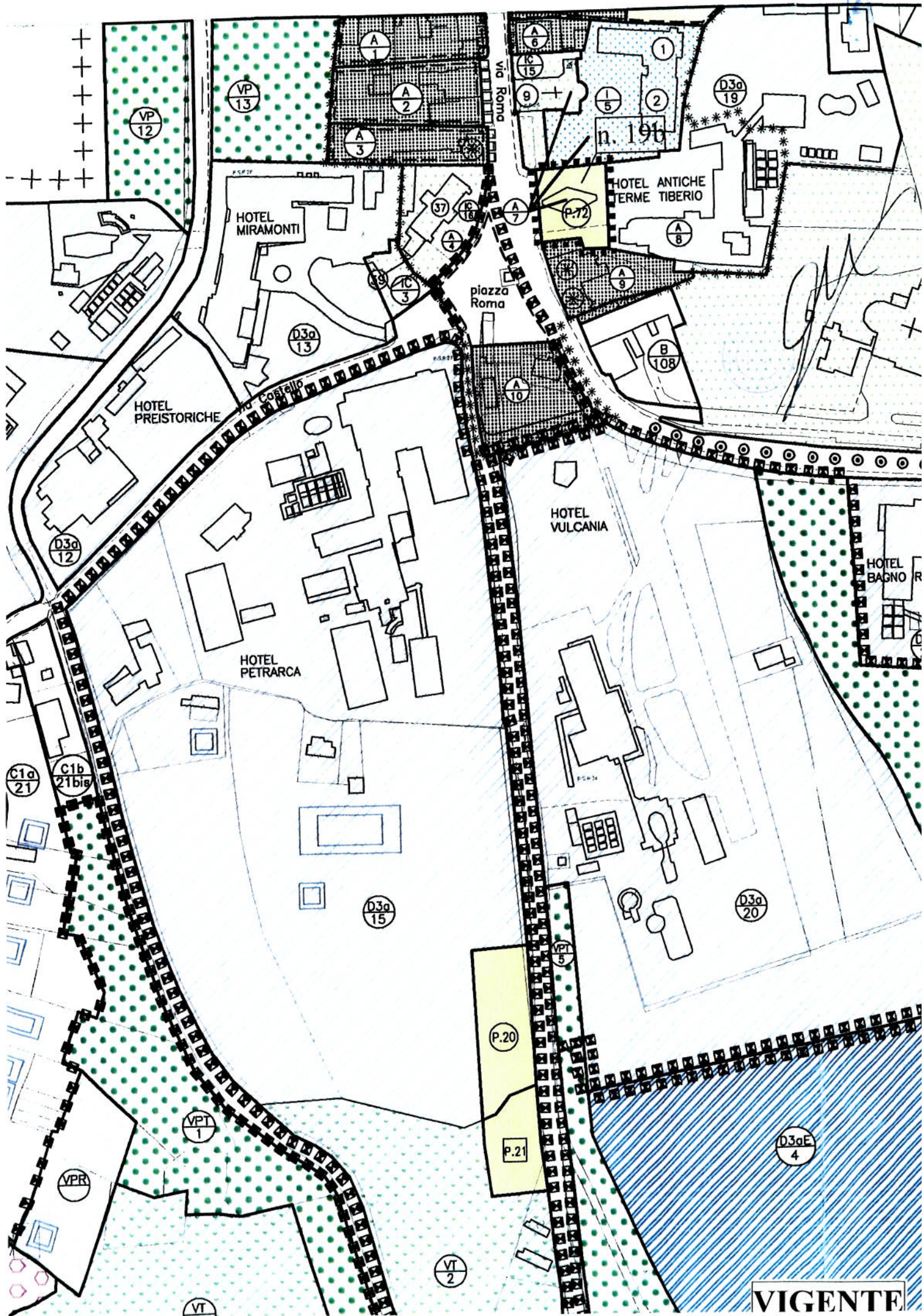
Editing Grafico

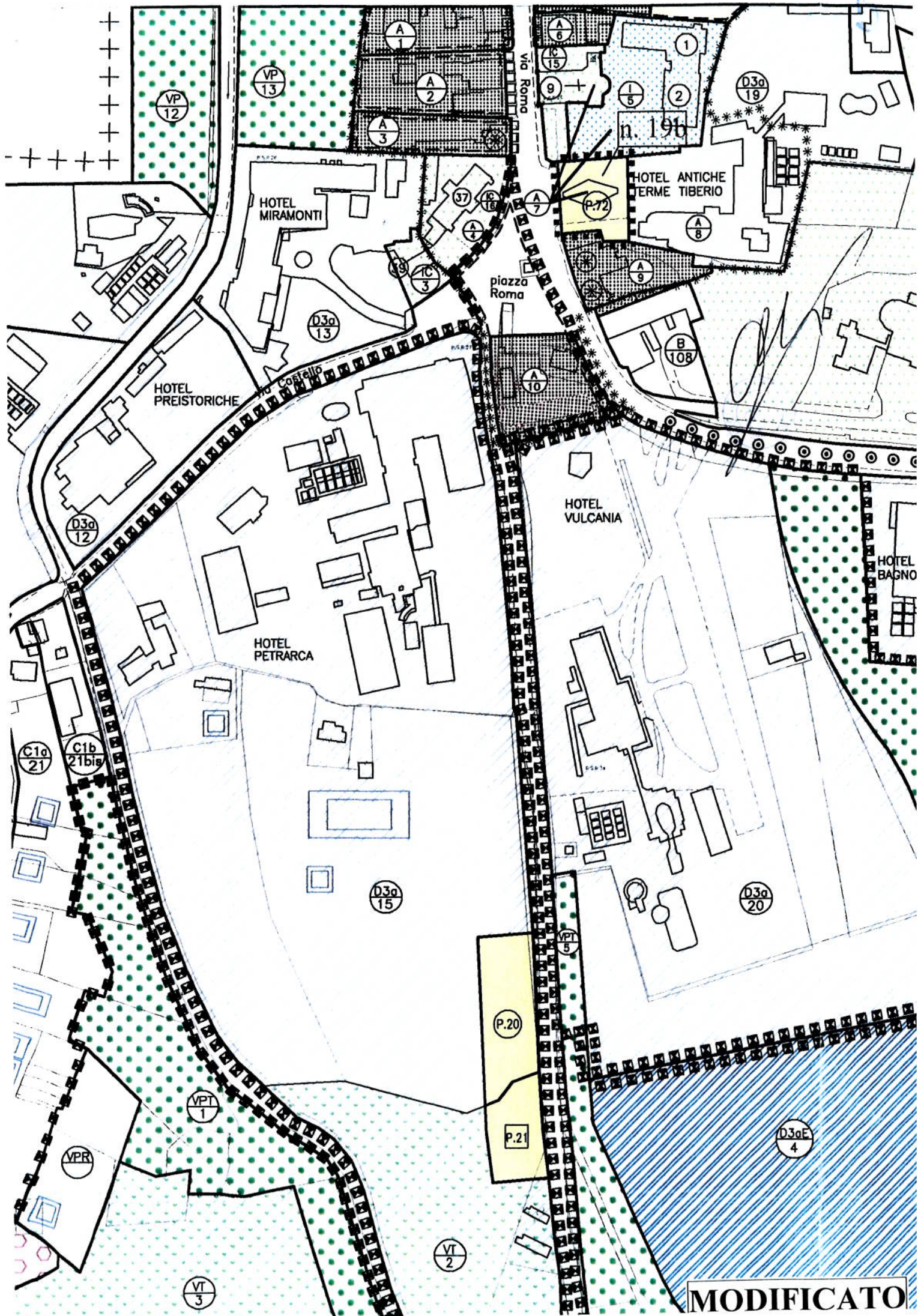


1

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	L n	Denominazione di zona	RIFERIMENTO N.T.A.
		riferimento a tipo di attrezzatura esistente riferimento a tipo di attrezzatura di progetto a titolo indicativo	n° n°
	Z.T.O. A : CENTRO STORICO		Art. 18
	Z.T.O. " B " : RESIDENZIALI		Art. 19
	Z.T.O. " C1a " : RESIDENZIALI		Art. 20
	Z.T.O. " C1b " : RESIDENZIALI		
	Z.T.O. " C1.e " : RESIDENZIALI		Art. 21
	Z.T.O. " C2 " : RESIDENZIALI		Art. 22
	Z.T.O. " D1 " : PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO		Art. 23
	Z.T.O. " D2E " - "D2"		Art. 24
	Z.T.O. " D3a " : ALBERGHIERA DI COMPLETAMENTO		Art. 25
	AREE A SERVIZI PER GLI ALBERGHI		Art. 25
	Z.T.O. " D3aE " : ALBERGHIERA DI ESPANSIONE		Art. 25
	Z.T.O. " D3b1 " : CAMPEGGIO		Art. 25.1
	Z.T.O. " D3b2 " : CAMPEGGIO TERMALE E ALTRE STRUTTURE AFFERENTI		Art. 25.2
	Z.T.O. " D3c " : RICETTIVA		Art. 25.3
	Z.T.O. " D3d " : ATTIVITA' RICETTIVE MINORI (LOCALI TIPICI DI RISTORAZIONE DELL'AREA DEI COLLI EUGANEI)		Art. 25.4
	Z.T.O. " E1.P.R. " : UU		Art. 26.3
	Z.T.O. " F1 " : PARCO URBANO DI MONTE CASTELLETTO VILL.A DEI CONTI MONTAGNONE		Art. 27.1
	Z.T.O. " F2 " : PARCO ARCHEOLOGICO		Art. 27.2
	AREA PER L'ISTRUZIONE - (I)		Art. 28.A
	AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - (I.C.)		Art. 28.B
	AREA ATTREZZATA PER LO SVAGO E IL TEMPO LIBERO (SALA DA BALLO)		Art. 28.B1°
	AREA A SERVIZIO DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE		

		Art. 2.3
	Z.T.O. " D3aE " : ALBERGHIERA DI ESPANSIONE	Art. 25
	Z.T.O. " D3b1 " : CAMPEGGIO	Art. 25.1
	Z.T.O. " D3b2 " : CAMPEGGIO TERMALE E ALTRE STRUTTURE AFFERENTI	Art. 25.2
	Z.T.O. " D3c " : RICETTIVA	Art. 25.3
	Z.T.O. " D3d " : ATTIVITA' RICETTIVE MINORI (LOCALI TIPICI DI RISTORAZIONE DELL'AREA DEI COLLI EUGANEI)	Art. 25.4
	Z.T.O. " E1.P.R. " : UU	Art. 26.3
	Z.T.O. " F1 " : PARCO URBANO DI MONTE CASTELLETTO VILLA DEI CONTI MONTAGNONE	Art. 27.1
	Z.T.O. " F2 " : PARCO ARCHEOLOGICO	Art. 27.2
	AREA PER L'ISTRUZIONE - (I)	Art. 28.A
	AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - (I.C.)	Art. 28.B
	AREA ATTREZZATA PER LO SVAGO E IL TEMPO LIBERO (SALA DA BALLO)	Art. 28.B1°
	AREA A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT - (VP)	Art. 28.C
	AREA A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT - (AD USO PRIVATO)	Art. 28.C
	AREA PER PARCHEGGIO	Art. 28.D
	ZONA DI TUTELA E FASCIA DI RISPETTO	Art. 32
	CIMITERO	Art. 31
	PIAZZA	Art. 13.z
	AMBITO SOGGETTO A PEREQUAZIONE n° 	VERDE INEDIFICABILE Art. 4 e 5.9
	UNITA' MINIMA D'INTERVENTO	Art. 13.h
	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	Art. 36
	PERIMETRO STRUMENTO ATTUATIVO CON PIANO DI RECUPERO	Art. 4
	PERIMETRO STRUMENTO ATTUATIVO CON PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA	Art. 4
	PERIMETRO STRUMENTO ATTUATIVO VIGENTE	Art. 4 e 5.6
	PERIMETRO PROGRAMMA DI RECUPERO INTEGRATO VIGENTE	Art. 4 e 5.6
	PERIMETRO PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE	





MODIFICATO