



REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI MESTRINO

ELABORATO
09.a

VARIANTE N. 7 AL PIANO DEGLI INTERVENTI SCHEDE NORMA



COMUNE DI MESTRINO

Sindaco
Marco Agostini

Segretario Comunale
Dott. Giuseppe Sparacio

*Responsabile Urbanistica
Edilizia Privata*
Arch. Giampietro Marchi



PROGETTAZIONE
"MRM PLUS"

Dott. Pian. Michele Miotello
(capogruppo)
Dott. Urb. Gianluca Malaspina
Dott.ssa Urb. Sara Margaretto
Dott. Pian. Gianluca Ramo

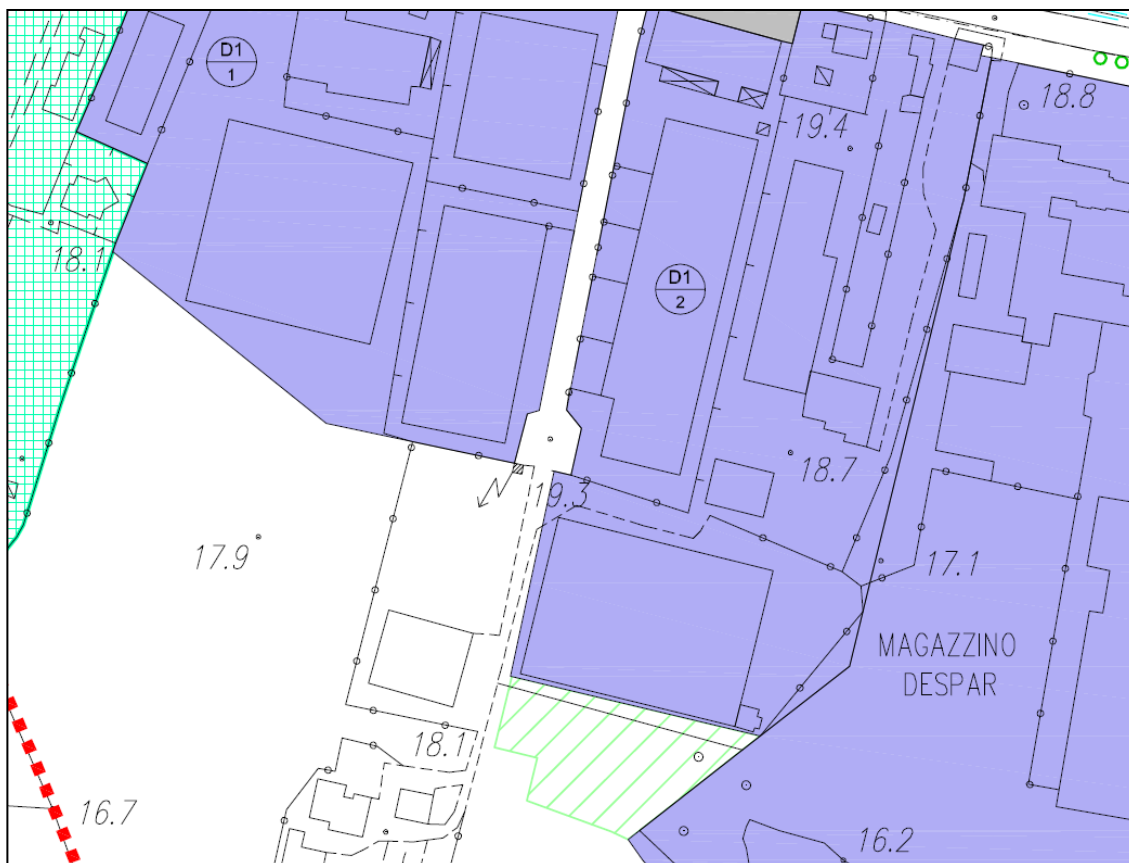
ADOZIONE
DCC N. 17 DEL 18.05.2021

APPROVAZIONE
DCC N. 18 DEL 30.06.2022

APRILE 2021
GIUGNO 2022



Comune di MESTRINO Provincia di Padova		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 01	Ubicazione: Z.T.O. "E – Agricola"	A.T.O. n. 3 "Mestrino"
	N.C.T.R.: Foglio 13, mappale 826	

PIANO INTERVENTI VIGENTE**Estratto tavola 13.3.3 Mestrino Ovest (sc. 1:2.000)****Estratto N.T.O.****Articolo 37 - Zone E - Rurali****37.1 Classificazione delle zone agricole**

Sono definite Z.T.O. di tipo E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura.

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

- dagli artt. 43-44-45 della L. R. 11/04, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;
- dal P.A.T.;
- dal presente P.I..

La zona agricola del Comune di Mestrino è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- zone agricole;
- zone agricole di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola.

37.2 Norme comuni agli interventi edilizi nelle zone agricole**37.2.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti**

- Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6



giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di m³ 800, comprensivi dell'esistente purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale.

- b) L'ampliamento fino ad 800 m³ va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente.
- c) Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa;
- d) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L. R. 11/04, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 m³ per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m³;
- e) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a m³ 1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;
- f) attività agricole: per i vivaisti, produttori e commercianti nell'ambito del settore orto-floro-frutticolo di cui alla L. R. 48/85, è consentito l'utilizzo a scopo commerciale di aree coperte da ricavarsi all'interno dell'azienda agricola negli annessi rustici e/o nelle abitazioni rurali, nei limiti dell'indice di copertura dello 0,5% con un massimo di m² 50;
- g) sono consentiti interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, esclusivamente all'interno del fondo rustico aziendale, degli annessi rustici esistenti realizzati in conformità a titoli abilitativi, senza aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria assentita, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttivo e per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola. All'atto del rilascio del permesso di costruire è istituito un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del P.I..

..omissis..

37.3 Zone agricole

Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.

Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole.

..omissis..

37.5 Disciplina generale

All'interno delle zone E sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenza stabile;
- b) residenza per i conduttori dei fondi e annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo (ricovero macchine ed attrezzi, silos, ricovero animali, locali per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli);
- c) agriturismo;
- d) attività connesse alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Sono consentite, solo dove permesso dai successivi articoli, le seguenti destinazioni:
- e) attività ricettive (ristoranti, bar, alberghi);
- f) attività artigianali di servizio (laboratori e spazi espositivi connessi);
- g) uffici, studi professionali;
- h) piccolo commercio al dettaglio;



- i) attività di servizio pubbliche (chiese, auditori, centri sociali - culturali, mense, scuole di base e dell'obbligo, poliambulatori, uffici pubblici, ecc.);
- j) depositi, magazzini.

Non è consentito il frazionamento in più unità immobiliari degli edifici vincolati se non espressamente previsto dalla specifica scheda.

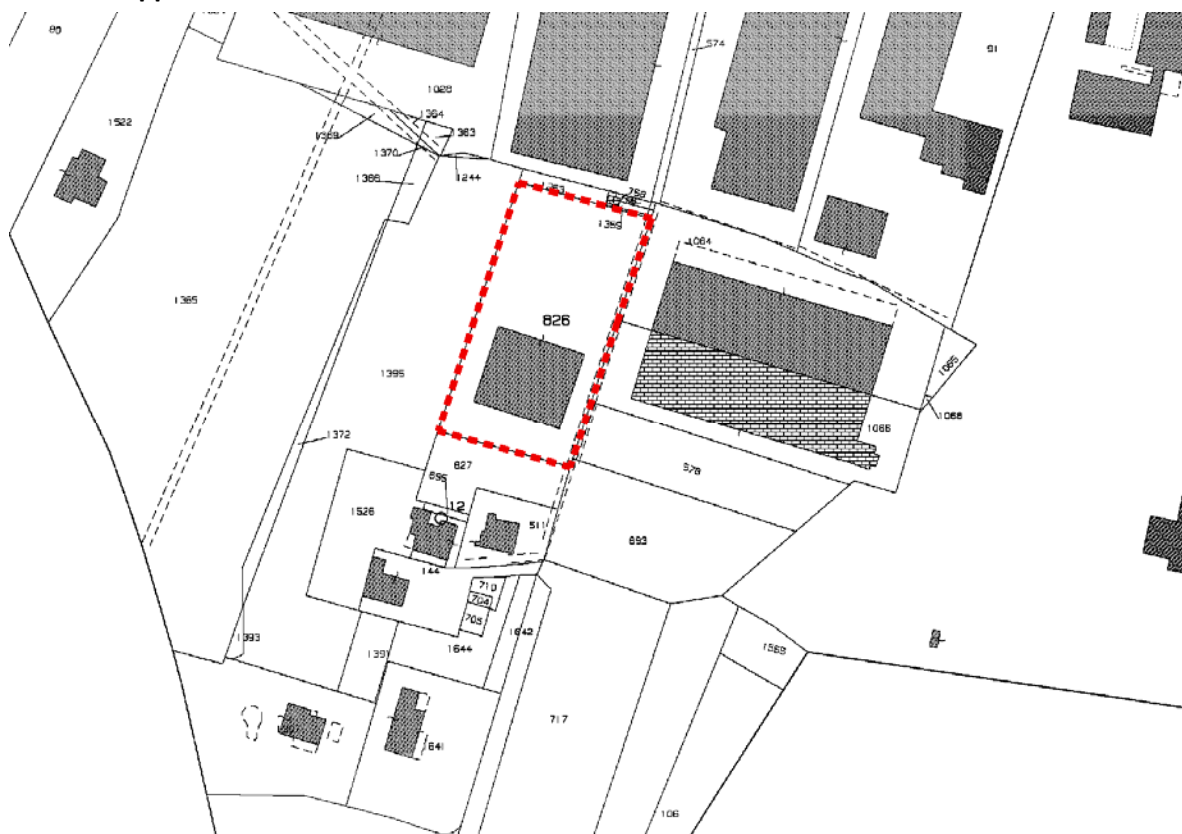
Gli edifici di nuova costruzione dovranno seguire, le regole insediative ed edilizie presenti nell'intorno e nella zona agricola in generale.

In modo particolare, le regole perentorie, per i nuovi fabbricati in analogia alle caratteristiche degli edifici di pregio storico-ambientale, sono le seguenti:

- *inserire copertura a falde inclinate con tegole o coppi;*
- *usare materiali idonei per gli infissi esterni (legno trattato invece che alluminio anodizzato o persiane avvolgibili).*
- *non modificare la quota del piano di campagna;*
- *non eseguire rampe di accesso a volumi interrati;*
- *non eseguire vani garage nell'interrato;*
- *non inserire elementi aggettanti (balconi, terrazze e tettoie) e scale esterne.*

..omissis..

Estratto mappa catastale



Descrizione proposta variante urbanistica

La richiesta, a nome Daniele Guarniero quale legale rappresentante della ditta "Soc. Tiche S.p.a.", è relativa alla variazione della destinazione urbanistica dell'area di proprietà della ditta.

L'area si trova ai margini della zona industriale ed è già compromessa dal punto di vista urbanistico: nel lotto è presente infatti un edificio di modeste dimensioni ad uso magazzino che si presenta in



buone condizioni, con finestre e porte regolarmente eseguite.

Oltre alla presenza del magazzino, la strada di pertinenza del lotto (in parte privata) è asfaltata e di circa m 5,00, con uno slargo davanti e vicino all'edificio che permette il passaggio, la manovra o la sosta di mezzi da lavoro, senza dover realizzare opere ex novo.

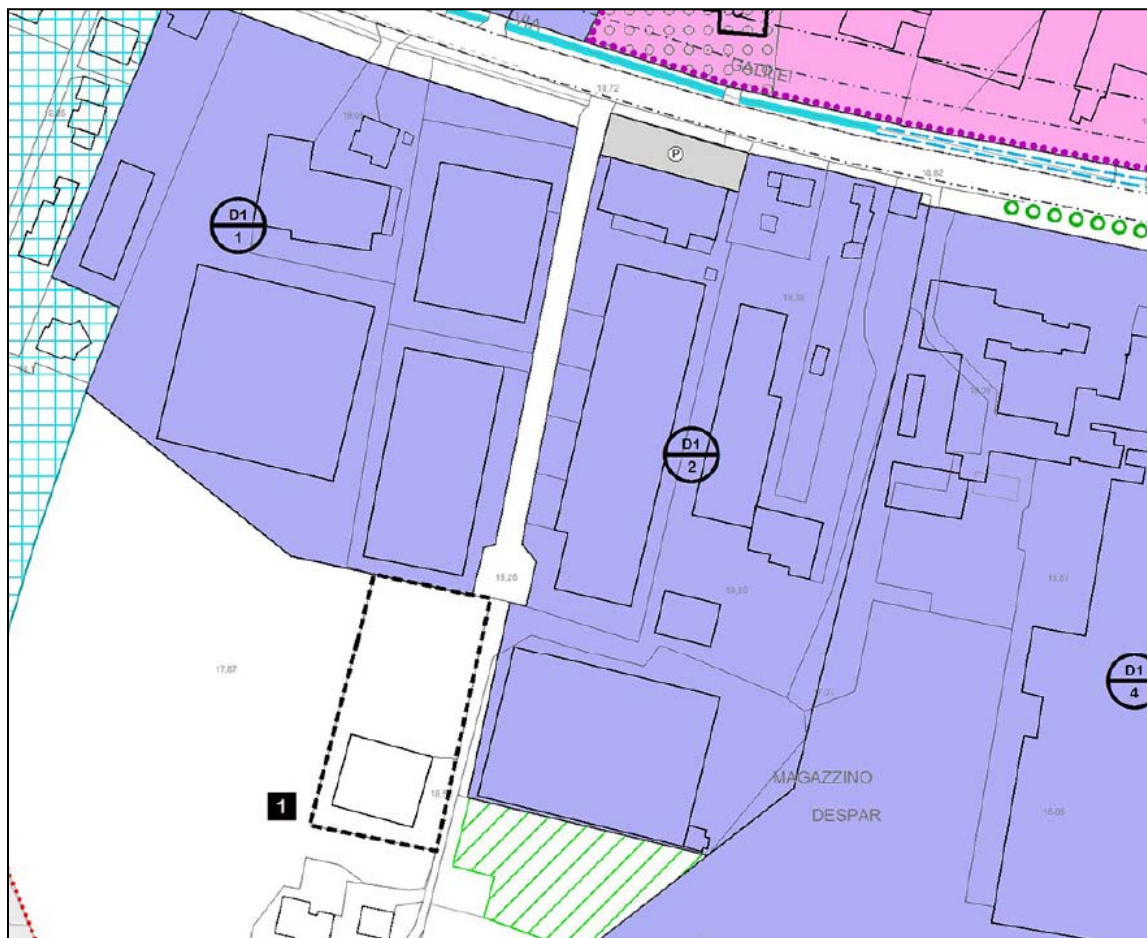
Si definisce una scheda norma con possibilità di trasformare l'edificio esistente ad usi compatibili con le destinazioni d'uso ammesse per la Z.T.O. "E – Agricola" (spogliatoi, mensa, usi strumentali all'attività, non esercizio dell'attività).



Comune di MESTRINO Provincia di Padova		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 01	Ubicazione: Z.T.O. "E – Agricola"	A.T.O. n. 3 "Mestrino"
	N.C.T.R.: Foglio 13, mappale 826	

SITUAZIONE P.I. VARIANTE

Estratto tavola 13.3.3 Mestrino Ovest (sc. 1:2.000)

**RIFERIMENTI NORMATIVI****Estratto N.T.O., art. 37.5***..omissis..**Disciplina generale**All'interno delle zone E sono ammesse le seguenti destinazioni:*

- residenza stabile;*
- residenza per i conduttori dei fondi e annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo (ricovero macchine ed attrezzi, silos, ricovero animali, locali per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli);*
- agriturismo;*
- attività connesse alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Sono*



consentite, solo dove permesso dai successivi articoli, le seguenti destinazioni:

- e) attività ricettive (ristoranti, bar, alberghi);*
- f) attività artigianali di servizio (laboratori e spazi espositivi connessi);*
- g) uffici, studi professionali;*
- h) piccolo commercio al dettaglio;*
- i) attività di servizio pubbliche (chiese, auditori, centri sociali - culturali, mense, scuole di base e dell'obbligo, poliambulatori, uffici pubblici, ecc.);*
- j) depositi, magazzini.*

Non è consentito il frazionamento in più unità immobiliari degli edifici vincolati se non espressamente previsto dalla specifica scheda.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno seguire, le regole insediative ed edilizie presenti nell'intorno e nella zona agricola in generale.

In modo particolare, le regole perentorie, per i nuovi fabbricati in analogia alle caratteristiche degli edifici di pregio storico-ambientale, sono le seguenti:

- inserire copertura a falde inclinate con tegole o coppi;*
- usare materiali idonei per gli infissi esterni (legno trattato invece che alluminio anodizzato o persiane avvolgibili).*
- non modificare la quota del piano di campagna;*
- non eseguire rampe di accesso a volumi interrati;*
- non eseguire vani garage nell'interrato;*
- non inserire elementi aggettanti (balconi, terrazze e tettoie) e scale esterne.*

..omissis..

PARAMETRI URBANISTICI

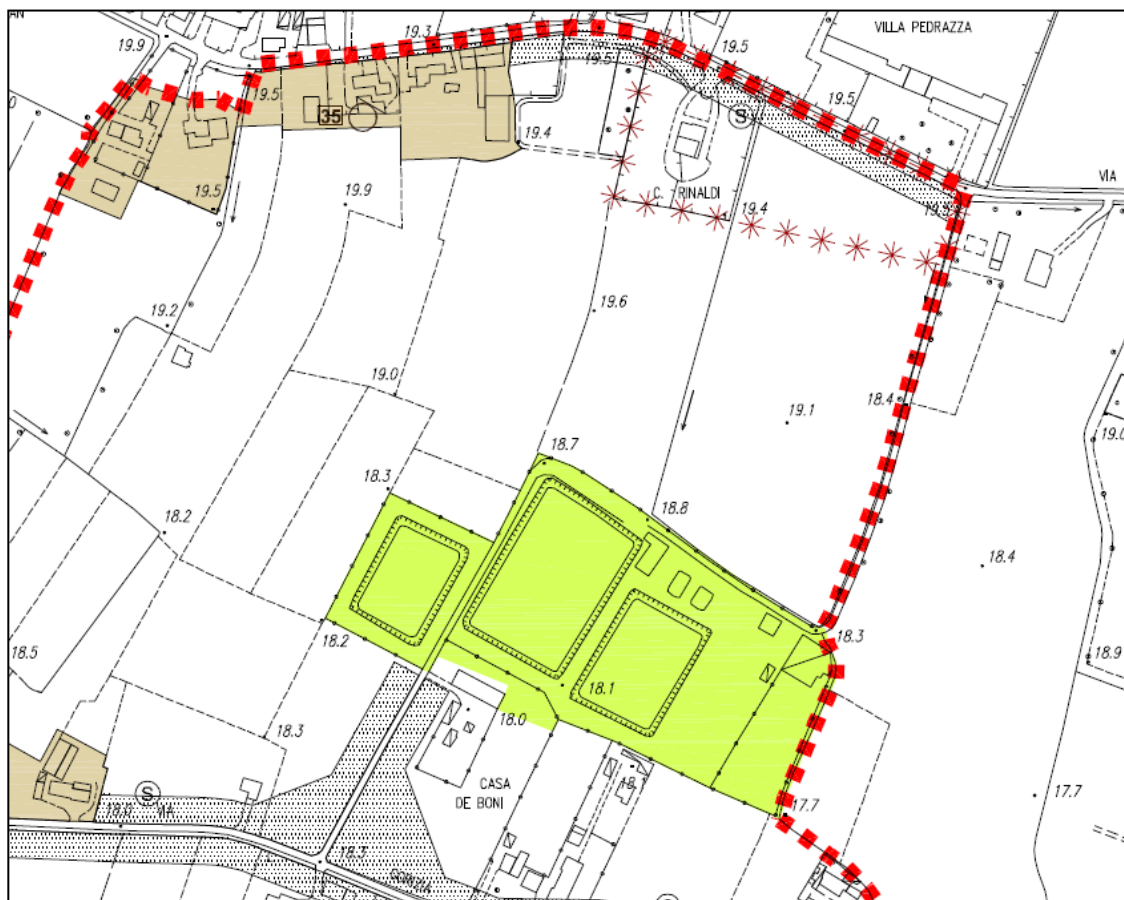
Superficie territoriale (ST)	4.000 m ²
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	-
Volume di progetto (V)	Esistente
Numero dei piani	Esistente
Tipologia edilizia	Esistente
Destinazione d'uso	Compatibile con quelle della Z.T.O. "E-Agricola" (art. 37.5 N.T.O.) Possibilità di ricavo di locali da adibire a spogliatoi, mensa, usi strumentali all'attività, non esercizio dell'attività.
Modalità di attuazione	Permesso di Costruire convenzionato (art. 28bis, D.P.R. 380/2001)
Condizioni specifiche	Vincolo di destinazione d'uso tra quelle ammesse



Comune di MESTRINO Provincia di Padova		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 02	Ubicazione: Z.T.O. "E – Agricola"	A.T.O. n. 3 "Mestrino"
	N.C.T.R.: Foglio 15, mappale 7	

PIANO INTERVENTI VIGENTE

Estratto tavola 13.1 Intero territorio comunale sud (sc. 1:5.000)

**Estratto N.T.O.**

Articolo 37 - Zone E - Rurali

37.1 Classificazione delle zone agricole

Sono definite Z.T.O. di tipo E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura.

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

- dagli artt. 43-44-45 della L. R. 11/04, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;
- dal P.A.T.;
- dal presente P.I..

La zona agricola del Comune di Mestrino è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- zone agricole;
- zone agricole di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola.
-

37.2 Norme comuni agli interventi edilizi nelle zone agricole



37.2.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti

- a) Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di m³ 800, comprensivi dell'esistente purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale.
- b) L'ampliamento fino ad 800 m³ va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente.
- c) Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa;
- d) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L. R. 11/04, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 m³ per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m³;
- e) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a m³ 1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;
- f) attività agricole: per i vivaisti, produttori e commercianti nell'ambito del settore orto-floro-frutticolo di cui alla L. R. 48/85, è consentito l'utilizzo a scopo commerciale di aree coperte da ricavarsi all'interno dell'azienda agricola negli annessi rustici e/o nelle abitazioni rurali, nei limiti dell'indice di copertura dello 0,5% con un massimo di m² 50;
- g) sono consentiti interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, esclusivamente all'interno del fondo rustico aziendale, degli annessi rustici esistenti realizzati in conformità a titoli abilitativi, senza aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria assentita, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttivo e per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola. All'atto del rilascio del permesso di costruire è istituito un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del P.I..

37.2.2 Nuova edificazione

- a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L. R. 11/04 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui all'art. 3bis del sopracitato art. 44:
 - la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 m³ per ogni azienda agricola, ampliabili di m³ 100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 m³;
 - la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali;
 - la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture. Le serre fisse possono essere utilizzate anche per il commercio al minuto di prodotti e/o attrezzature inerenti l'orticoltura e il giardinaggio nei limiti del 5% della superficie complessiva delle serre fisse, con un massimo di m² 250. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;



- la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;
- b) è consentita, in conformità al comma 5 ter dell'art. 44 della L. R. 11/04, la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo della superficie coperta non superiore all'1% di quella del fondo di pertinenza con un limite massimo di m² 70,00 e m 3,50 di altezza, nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 6 delle presenti N.T.O.;
- c) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L. R. 33/02 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e s.m.i.;
- d) non è ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi;
- e) non è ammessa la realizzazione di fabbricati con destinazione agro-industriale.
- Gli interventi di cui al punto a) devono essere accompagnati da un piano aziendale redatto dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (I.R.A.).
- ### 37.3 Zone agricole
- Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.
- Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole.
- ..omissis..
- ### 37.5 Disciplina generale
- All'interno delle zone E sono ammesse le seguenti destinazioni:
- a) residenza stabile;
 - b) residenza per i conduttori dei fondi e annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo (ricovero macchine ed attrezzi, silos, ricovero animali, locali per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli);
 - c) agriturismo;
 - d) attività connesse alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Sono consentite, solo dove permesso dai successivi articoli, le seguenti destinazioni:
 - e) attività ricettive (ristoranti, bar, alberghi);
 - f) attività artigianali di servizio (laboratori e spazi espositivi connessi);
 - g) uffici, studi professionali;
 - h) piccolo commercio al dettaglio;
 - i) attività di servizio pubbliche (chiese, auditori, centri sociali - culturali, mense, scuole di base e dell'obbligo, poliambulatori, uffici pubblici, ecc.);
 - j) depositi, magazzini.
- Non è consentito il frazionamento in più unità immobiliari degli edifici vincolati se non espressamente previsto dalla specifica scheda.
- Gli edifici di nuova costruzione dovranno seguire, le regole insediative ed edilizie presenti nell'intorno e nella zona agricola in generale.
- In modo particolare, le regole perentorie, per i nuovi fabbricati in analogia alle caratteristiche degli edifici di pregio storico-ambientale, sono le seguenti:



- *inserire copertura a falde inclinate con tegole o coppi;*
- *usare materiali idonei per gli infissi esterni (legno trattato invece che alluminio anodizzato o persiane avvolgibili).*
- *non modificare la quota del piano di campagna;*
- *non eseguire rampe di accesso a volumi interrati;*
- *non eseguire vani garage nell'interrato;*
- *non inserire elementi aggettanti (balconi, terrazze e tettoie) e scale esterne.*

..omissis..

Estratto mappa catastale





Descrizione proposta variante urbanistica

Il lotto di terreno oggetto della presente scheda norma è situato in posizione di confine tra il Comune di Mestrino ed il Comune di Rubano, nell'angolo compreso tra via "Belle Putte" e la strada vicinale (che prosegue in via Gorizia). Risulta inoltre in posizione intermedia tra due realtà connotanti il territorio: a nord, oltre Via Belle Putte e nel territorio comunale di Rubano, la Villa Pedrazza, per la cui presenza la Carta delle Trasformabilità del P.A.T. delinea un contesto figurativo che interessa tutta la parte settentrionale del lotto in oggetto, per una considerevole estensione della sua profondità; a sud, gli impianti di pesca sportiva.

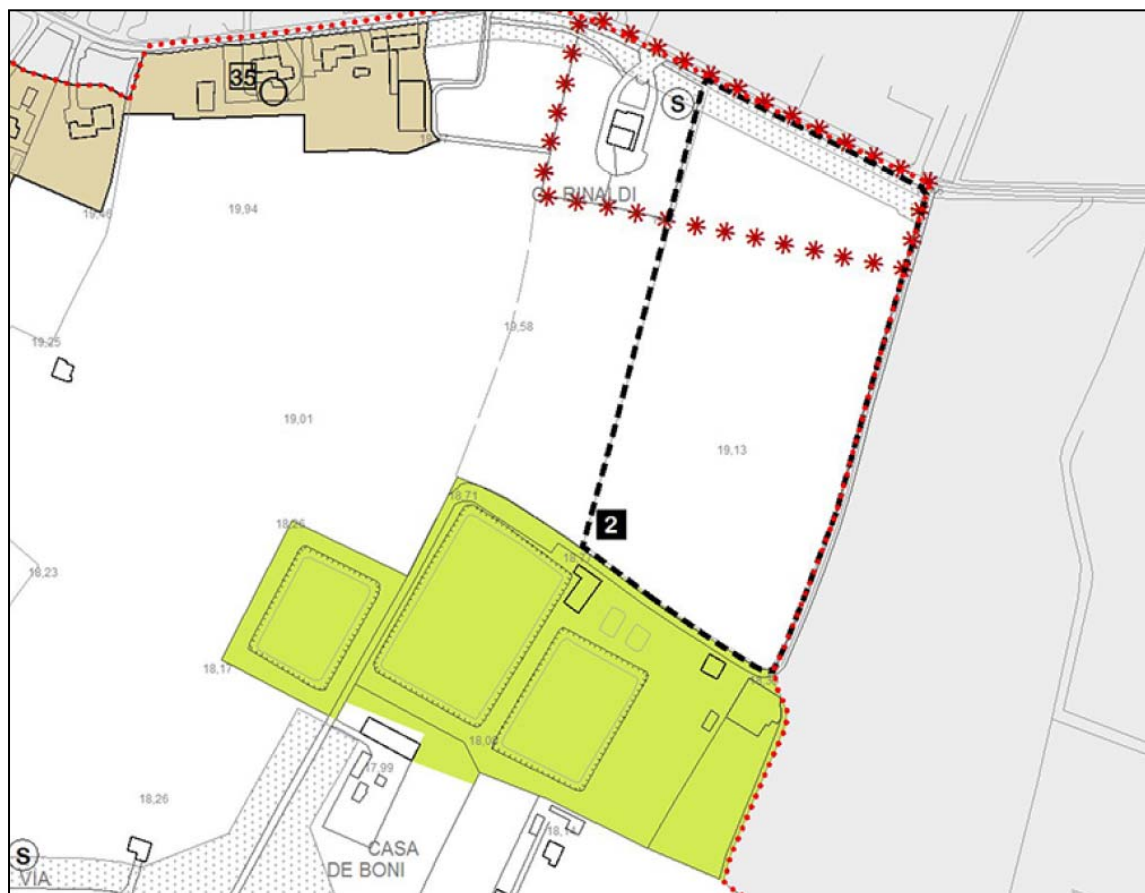
La proprietà intende intraprendere lo sviluppo di un progetto di ampio respiro che ha come fulcro la viticoltura e in grado di coniugare tradizione e innovazione, prevedendo nello specifico la formulazione di spazi idonei per la proposizione, divulgazione, formazione e ricettività.



Comune di MESTRINO Provincia di Padova		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 02	Ubicazione: Z.T.O. "E – Agricola"	A.T.O. n. 3 "Mestrino"
	N.C.T.R.: Foglio 15, mappale 7	

SITUAZIONE P.I. VARIANTE

Estratto tavola 13.1 Intero territorio comunale sud (sc. 1:5.000)

**RIFERIMENTI NORMATIVI**

Secondo quanto disciplinato dall'art. 37 (in particolare articoli 37.2.2 e articolo 37.5)

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale (ST) (art. 4.1 N.T.O.)	49.880 m ² (dato catastale)
Rapporto di Copertura (RC) (art. 4.6 N.T.O.)	0,45 mq/mq

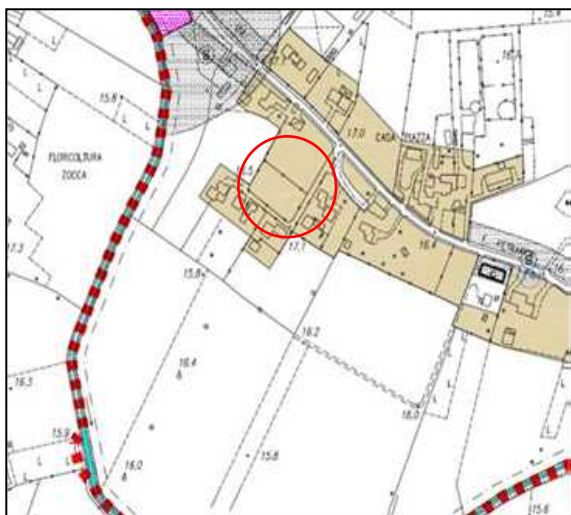


Altezza massima degli edifici (H) (art. 5.7 N.T.O.)	9,00 m
Distanza dalle strade (art. 6.1 N.T.O.)	Secondo quanto disciplinato
Distanza dai confini (art. 6.2 N.T.O.)	Secondo quanto disciplinato
Tipologia edilizia	Secondo la tipologia tipica della zona agricola
Destinazione d'uso	Compatibili con la Z.T.O. "E-Agricola" a servizio dell'attività vitivinicola con appositi spazi per proposizione, divulgazione, formazione, ricettività: <ul style="list-style-type: none">- spazi espositivi;- spazi vendita (commercio al dettaglio);- laboratori e spazi espositivi connessi per lo svolgimento di attività artigianali;- spazi per attività didattiche;- spazi per degustazione/ristorazione;- spazi per accoglienza/alloggio ospiti;- spazi alloggio personale/custode; -- parcheggi.
Modalità di attuazione	Permesso di Costruire previo accordo pubblico privato, art. 6 L.R. 11/2004 e smi.
Condizioni specifiche	

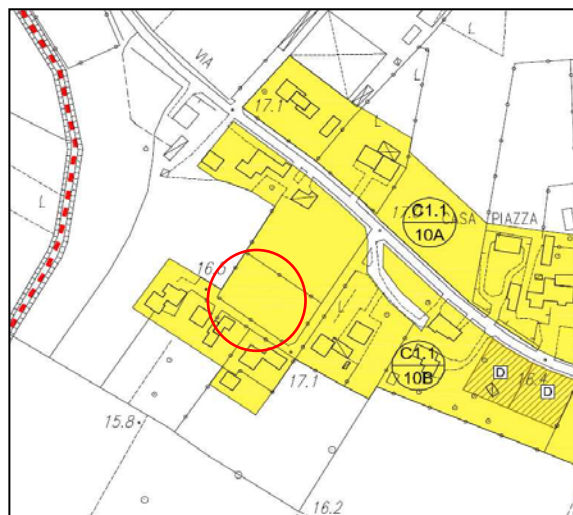


Comune di MESTRINO Provincia di Padova		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 03	Ubicazione: Via Petrarca, Mestrino (PD)	A.T.O. n. 3 Mestrino
	N.C.T. Foglio 21 mappale 202	

SITUAZIONE (EX ANTE) – PIANO INTERVENTI VIGENTE



Estratto Tav 13.1. SUD Intero territorio Comunale
scala 1:5.000



Estratto Scheda ATO 03 Nuclei residenziali in ambito
agricolo scala 1:2.000

NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLA						
ATO 3	ZONA	VOLUME ESIST. RESIDENZIALE	VOLUME ESIST. ALTRO	VOLUME GIÀ PROGRAMMATO	VOLUME RESID. AGG. PREVISTO	VOLUME COMPLESSIVO
	C1.1/10A	m³ 9.200	m³ 2.640	m³ 800	m³ 4.500	m³ 14.140
	C1.1/10B	m³ 29.760	m³ 2.695			m³ 32.455
	C1.1/10C	m³ 14.095	m³ 3.480			m³ 18.125
	totale	m³ 52.695	m³ 9.715	m³ 800	m³ 1.500	m³ 64.710

DATI NUCLEO	
sup. fondiaria complessiva	m² 89.370
volume residenziale esistente	m³ 52.695
volume residenziale massimo aggiuntivo (25% vol. res. esistente)	m³ 13.174

Estratto Norme Tecniche di Attuazione PI:

Articolo 20 – Z.T.O. C1.1 nuclei residenziali in ambito agricolo

(...)

20.3.2 Nuove edificazioni

- nei lotti edificabili individuati nei nuclei residenziali in ambito agricolo, sulla scorta di proposte di accordo pubblico-privato, è ammessa una potenzialità edificatoria di mc 500. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, nei termini indicati all'art. 6.3 delle N.T. del P.A.T.;
- è ammesso un massimo di due alloggi in ogni singolo lotto edificabile.

(...)

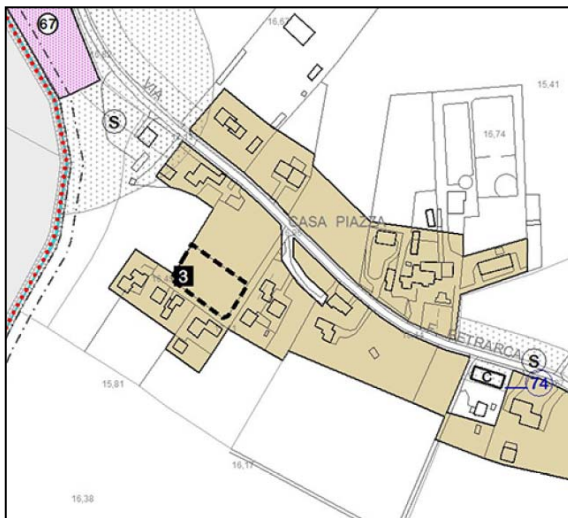
Descrizione proposta Accordo pubblico privato art.6 LR 11/2004

Richiesta di edificazione di un fabbricato residenziale ad uso "prima casa d'abitazione" di volumetria pari a 500 mc ad un solo piano nel terreno di proprietà (Foglio 21, mappale n. 202) all'interno della Z.T.O. "C1.1/10B".

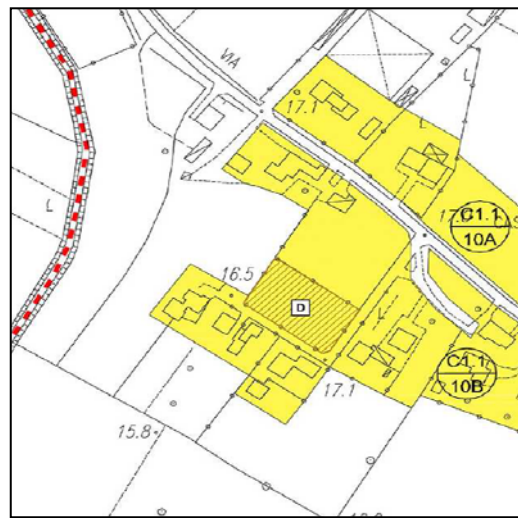


Comune di MESTRINO Provincia di Padova		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 03	Ubicazione: Via Petrarca	A.T.O. n. 3 Mestrino
	N.C.T. Foglio 21 mappale 202	

SITUAZIONE (EX POST) – VARIANTE AL P.I.



Estratto Tav. 13.1. SUD Intero territorio Comunale
scala 1:5.000



Estratto Scheda ATO 03 Nuclei residenziali in ambito
agricolo scala 1:2.000

NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO						
ATO 3	ZONA	VOLUME ESIST. RESIDENZIALE	VOLUME ESIST. ALTRO	VOLUME GIÀ PROGRAMMATO	VOLUME RESID. AGG. PREVISTO	VOLUME COMPLESSIVO
NUCLEO C1.1/10	C1.1/10A	m ³ 8.290	m ³ 3.540	m ³ 800	m 2.000	m ³ 11.830
	C1.1/10B	m ³ 29.760	m ³ 2.695			m ³ 35.255
	C1.1/10C	m ³ 14.645	m ³ 3.480			m ³ 18.125
ELABORATO: SCHEDA DI PROGETTO	totale	m ³ 52.695	m ³ 9.715	m ³ 800	m ³ 2.000	m ³ 65.210

DATI NUCLEO	
sup. fondiaria complessiva	m ² 89.370
volume residenziale esistente	m ³ 52.695
volume residenziale massimo aggiuntivo (25% vol. res. esistente)	m ³ 13.174

Estratto Norme Tecniche di Attuazione PI:

Articolo 20 – Z.T.O. C1.1 nuclei residenziali in ambito agricolo

Per l'edilizia esistente alla data di entrata in vigore del primo P.I.:

è sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc 150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia, con il limite di n° 3 unità complessive per singolo edificio.

Tale ampliamento può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni, sempre che lo stesso non sia già stato realizzato o concesso ai sensi del previgente P.R.C.

Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono edilizio. I volumi



di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto.

È ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (m² 250 di superficie utile di calpestio, mc 1.000 di volume, rapporto di copertura < 0,50 m²/m²), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.

È ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., per una superficie complessiva compreso l'esistente, di m² 250, purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio ai sensi della L. R. 15/04.

È ammesso negli edifici esistenti il recupero dei sottotetti alla data di adozione del P.I. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,80 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,00.

Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo.

20.3.2 Nuove edificazioni

- nei lotti edificabili individuati nei nuclei residenziali in ambito agricolo, sulla scorta di proposte di accordo pubblico-privato, è ammessa una potenzialità edificatoria di mc 500. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, nei termini indicati all'art. 6.3 delle N.T. del P.A.T.;
- è ammesso un massimo di due alloggi in ogni singolo lotto edificabile.

20.3.3 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O.

20.3.4 Altezze

m. 6.50.

20.3.5 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

20.3.6 Permeabilità fondiaria

Indice di permeabilità fondiaria (I.p.) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

20.3.7 Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³ di volume.

La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuovi alloggi.

Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L. R. 50/2012.

RIFERIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

APP N.01 con polizza fidejussoria presentata in data 10/03/2021 prot. n. 2891



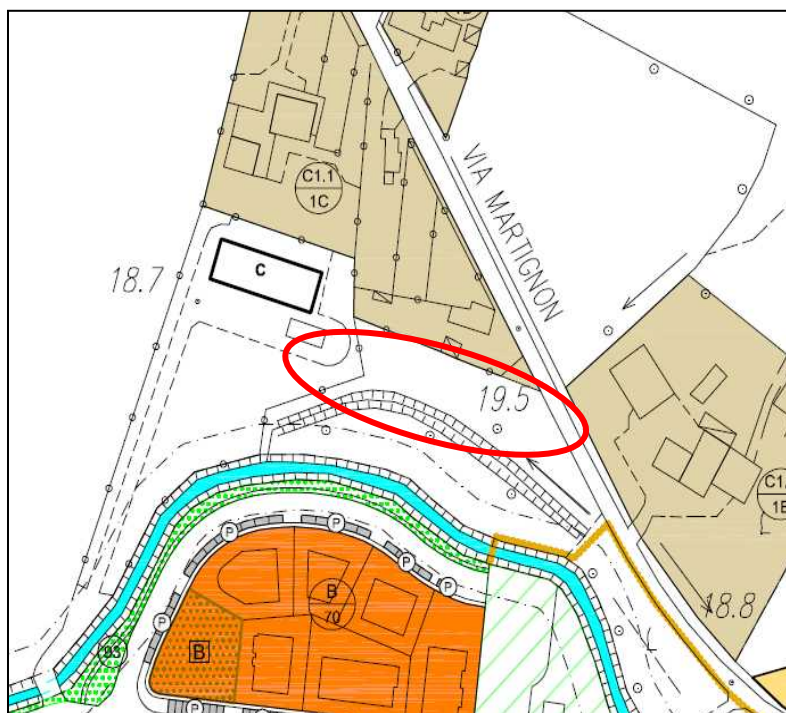
PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie territoriale (ST)	2.486 mq
Superficie Fondiaria (SF)	2.344 mq
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	-
Volume di progetto (V)	Lotto di tipo "D" (mc 500)
Numero dei piani	Uno
Tipologia edilizia	Unifamiliare
Destinazione d'uso	Residenziale
Modalità di attuazione	Intervento edilizio Diretto (IED)
Condizioni specifiche	Il volume di nuova realizzazione risponde ad esigenze abitative di ordine familiare.



Comune di MESTRINO Provincia di Padova		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 04	Ubicazione: Via Filzi n.5, Mestrino (PD)	A.T.O. n. 3 Mestrino
	N.C.T.: Foglio 13 mappale 1693	

SITUAZIONE (EX ANTE) - PIANO INTERVENTI VIGENTE

Estratto Tav.13.3.3 Mestrino Ovest scala 1:2.000



Estratto Norme Tecniche di Attuazione

Articolo 20 – Z.T.O. C1.1 nuclei residenziali in ambito agricolo

(...)

20.3.2 Nuove edificazioni

- nei lotti edificabili individuati nei nuclei residenziali in ambito agricolo, sulla scorta di proposte di accordo pubblico-privato, è ammessa una potenzialità edificatoria di mc 500. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, nei termini indicati all'art. 6.3 delle N.T. del P.A.T.; è ammesso un massimo di due alloggi in ogni singolo lotto edificabile.

(...)

Descrizione proposta variante urbanistica – Accordo pubblico privato

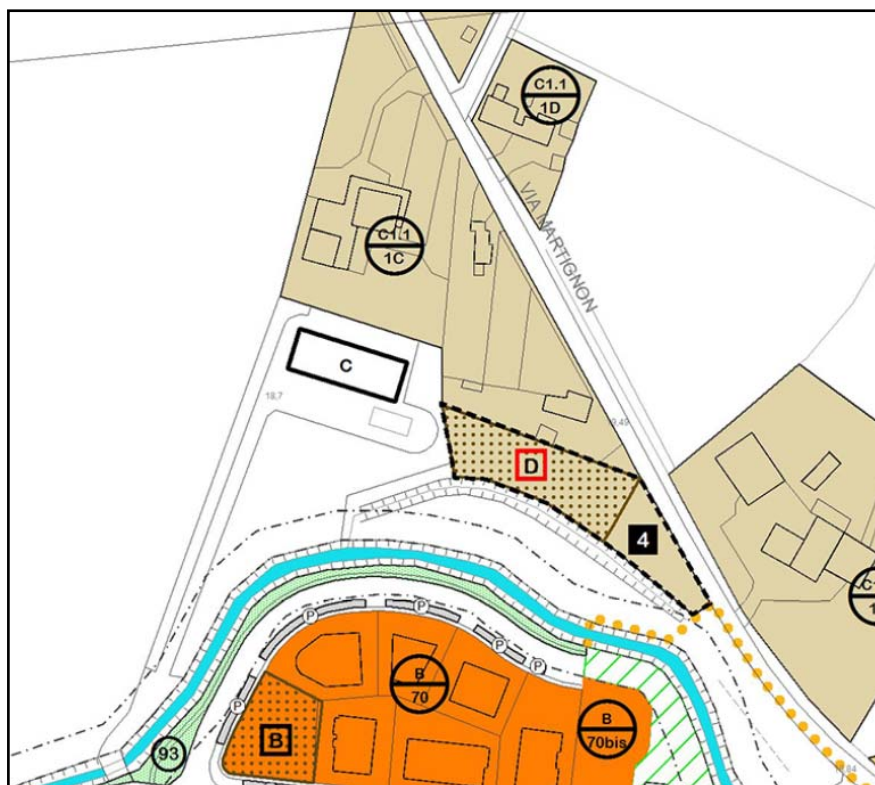
Ampliamento della Z.T.O. "C1.1/1C" a ricomprendere il terreno censito catastalmente al foglio 13, mappale 1693, per l'individuazione di un lotto edificabile di tipo "D" a volumetria predefinita di 500 m³, con superficie catastale di 2.880 m².



Comune di MESTRINO Provincia di Padova		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 04	Ubicazione: Via Filzi	A.T.O. n. 3 Mestrino
	Foglio 13 mappale 1693	

SITUAZIONE (EX POST) – VARIANTE AL P.I.

Estratto Tav.13.3.3 Mestrino Ovest scala 1:2.000



Estratto Norme Tecniche di Attuazione PI:

Articolo 20 – Z.T.O. C1.1 nuclei residenziali in ambito agricolo

Per l'edilizia esistente alla data di entrata in vigore del primo P.I.:

è sempre consentito, per gli edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti, un volume massimo, compreso l'esistente, di m³ 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di m³ 150 per unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia, con il limite di n° 3 unità complessive per singolo edificio.

Tale ampliamento può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni, sempre che lo stesso non sia già stato realizzato o concesso ai sensi del previgente P.R.C.

Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono edilizio. I volumi di cui al presente comma dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto.



È ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (m² 250 di superficie utile di calpestio, mc 1.000 di volume, rapporto di copertura < 0,50 m²/m²), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno.

È ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., per una superficie complessiva compreso l'esistente, di m² 250, purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio ai sensi della L. R. 15/04.

È ammesso negli edifici esistenti il recupero dei sottotetti alla data di adozione del P.I. A tal fine vanno considerate praticabili le parti dei locali con altezze minime non inferiori a m 1,80 e comunque con altezza media non inferiore a m 2,00.

Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo.

20.3.2 Nuove edificazioni

- nei lotti edificabili individuati nei nuclei residenziali in ambito agricolo, sulla scorta di proposte di accordo pubblico-privato, è ammessa una potenzialità edificatoria di mc 500. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, nei termini indicati all'art. 6.3 delle N.T. del P.A.T.;
- è ammesso un massimo di due alloggi in ogni singolo lotto edificabile.

20.3.3 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O.

20.3.4 Altezze

m. 6.50.

20.3.5 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

20.3.6 Permeabilità fondiaria

Indice di permeabilità fondiaria (I.p.) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

20.3.7 Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³ di volume.

La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuovi alloggi.

Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L. R. 50/2012.

RIFERIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

APP n. 03 con polizza fidejussoria presentata in data 18.03.2021 prot. n. 3188



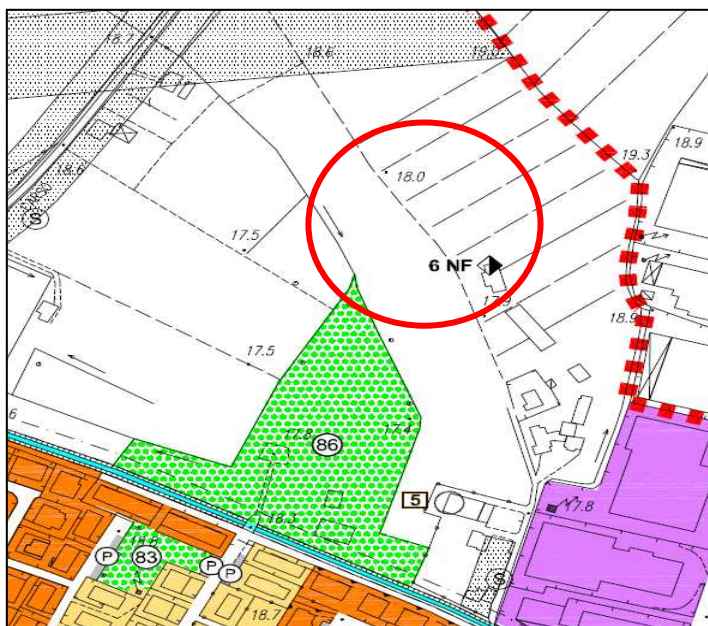
PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Fondiaria (SF)	2.880
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	-
Volume di progetto (V)	lotto di tipo "D" (500 mc)
Numero dei piani	Massimo Due
Tipologia edilizia	Uni-Bifamiliare
Destinazione d'uso	Residenziale
Modalità di attuazione	Intervento Edilizio Diretto (IED)
Condizioni specifiche	--



Comune di MESTRINO Provincia di Padova		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 05	Ubicazione: Via El Alamein, Mestrino (PD)	A.T.O. n. 3 Mestrino
	N.C.T.: Foglio 14 mappali 361, 362, 363, 364, 365, 1054, 1095, 1096, 1097, 1099, 1100	

SITUAZIONE (EX ANTE) - PIANO INTERVENTI VIGENTE

Estratto Tav.13.1.SUD Intero Territorio Comunale scala 1:5.000



Estratto Norme Tecniche di attuazione PI:

Articolo 37 - Zone E – Rurali

37.1 Classificazione delle zone agricole

Sono definite Z.T.O. di tipo E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura.

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

- a) dagli artt. 43-44-45 della L. R. 11/04, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;
- b) dal P.A.T.;
- c) dal presente P.I..

La zona agricola del Comune di Mestrino è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- a) zone agricole;
- b) zone agricole di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola.

(...)

Descrizione proposta variante urbanistica – Accordo pubblico privato

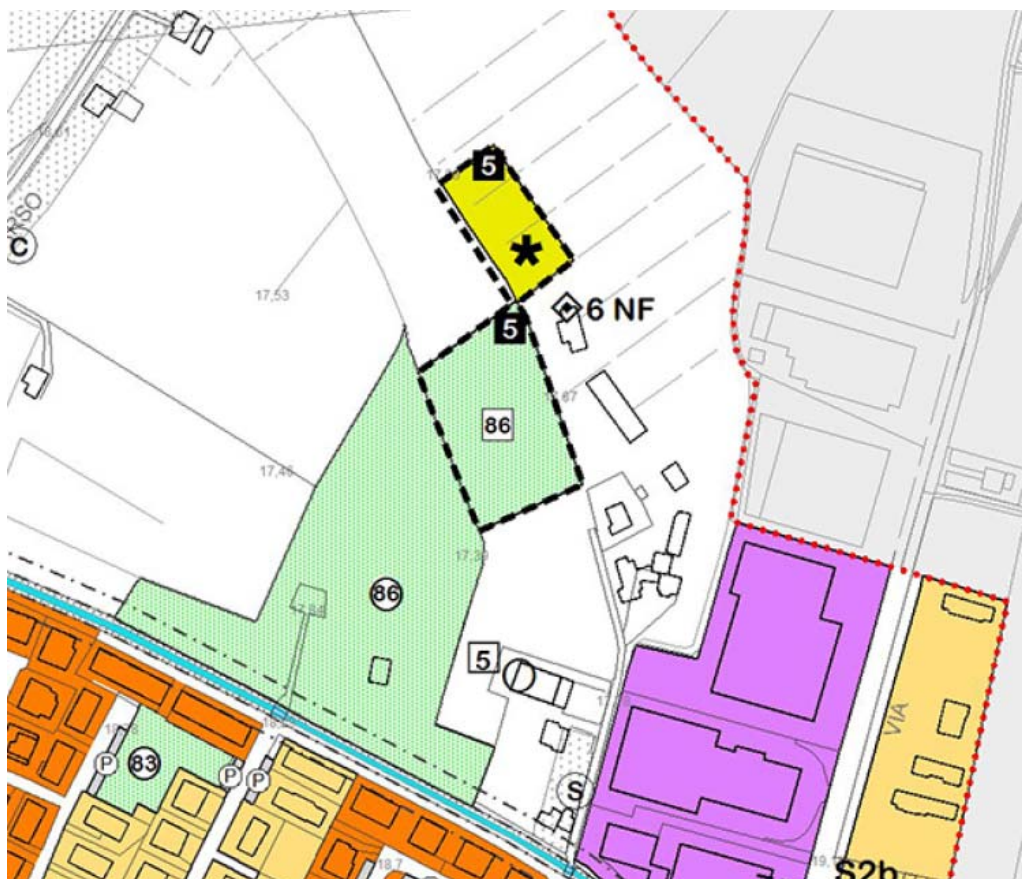
Trasformazione dell'area censita catastalmente al foglio 14, mappali n. 363 e 364 da zona a destinazione agricola a Z.T.O. "C2PER/67 "residenziale perequata", da attuarsi tramite P.U.A. con contestuale cessione di un'area verde al Comune con realizzazione delle opere di viabilità nei terreni di proprietà per accessibilità e recessibilità carrabile da Via Carso.



Comune di MESTRINO Provincia di Padova		Piano degli Interventi Art. 17, L.R. 11/2004
SCHEDA NORMA n. 05	Ubicazione: Via El Alamein	A.T.O. n. 3 Mestrino
	N.C.T.: Foglio 14 mappali 361 (parte), 363 (parte), 364 (parte), 1096, 1097, 1100	

SITUAZIONE (EX POST) – VARIANTE AL P.I.

Estratto Tav.13.3.3. Mestrino Est Scala 1:2.000



Estratto Norme Tecniche di Attuazione PI

Articolo 22 - Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate soggette a P.U.A.

22.1 Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali come indicate al precedente art. 16.

22.2 Modi di intervento

22.2.1 Edilizia esistente

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:



- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia.

22.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.), assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere definiti secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T.

Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "Convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune e/o contributi per la loro realizzazione, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e/o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti, anche ad "arcipelago", da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L. R. 11/04.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.)].

L'Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, nell'ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienicosanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione / mitigazione indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di ulteriori tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.

22.3 Parametri edificatori

22.3.1 Indice di edificabilità territoriale

Secondo gli indici espressi nell'accordo pubblico-privato (art. 6 L. R. 11/04).

22.3.2 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O.

Sono ammessi distacchi diversi da definire in sede di previsione planivolumetrica del P.U.A., ferma restando la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate.

22.3.6 Altezze

quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo.

22.3.7 Superficie coperta



Nessuna limitazione.

22.3.8 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia

Quelli previsti dal Repertorio Normativo.

22.3.9 Indici ecologici

- a) indice di permeabilità fondiaria:
non inferiore al 30% della superficie fondiaria.
- b) alberature: non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale e con circonferenza minima pari a 25 cm, di 1a qualità e delle seguenti essenze: Tilia cordata, Quercus robur, Acer campestre, Ontano bianco e Fraxinus major; Arbusti autoctoni: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

Estratto Repertorio Normativo art. 64 Zona A-B-C Mestrino

Tipo	N	Sup. Terr/fond	Modo intervento	di	Volume di progetto	H max	Tipologia				Note
C2 Per	67		APP Accordo Pubblico Privato	-							13
C3	1a	22.800	DIRETTO		7.770	12,50	L - T	-			
C3	1b					12,50	L - T				
C3	1c					12,50	L - T		P.p.		11

1 – 20% MINIMO DI SUPERFICIE E VOLUMETRIA DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

3 – GLI INTERVENTI EDILIZI SONO SUBORDINATI ALLA CESSIONE AL COMUNE DELL'AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO N. 86/6 DI MQ. 15.000, ALLA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITÀ E ALLO SPOSTAMENTO DELLA CABINA ENEL, INDIVIDUATI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI P.U.A. PREVIO ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO CONSEGUENTE ALLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE AL P.I. N° 5

10 – SI CONFERMA QUANTO PREVISTO DAL P. DI L. VIGENTE

11 – SI CONFERMANO LA TIPOLOGIA ED IL VOLUME GIÀ CONVENZIONATO NEL LOTTO LIBERO INEDIFICATO DI

12 – ZONA STRALCIATA DALLA VARIANTE AL P.I. N° 6

13 – SI RINVIA A SPECIFICA SCHEDA NORMA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO (Punto di Variante n. 6)

14 – AREA A VERDE AGRICOLO PERIURBANO

RIFERIMENTO ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

APP N.04 con polizza fidejussoria presentata in data 18/03/2021 prot. n. 3189



PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Fondiaria (SF)	3.000 mq
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,26 mc/mq
Volume di progetto (V)	n. 3 lotti tipo "A" a volumetria predefinita 800 mc
Indice di Copertura (IC)	30%
Altezza massima	ml 6,50
Tipologia edilizia	Uni-bifamiliare
Destinazione d'uso	Residenziale
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo(PUA)
Condizioni specifiche	<p>1) Cessione al Comune di Mestrino dell'area identificata catastalmente al Foglio 14, mappale n. 361, di superficie pari a 2.000 mq quale ampliamento della Z.T.O. "F3/86 – Parco Urbano denominato "Parco Bapi" con la contestuale realizzazione delle opere (viabilità e parcheggio) tramite adeguato convenzionamento;</p> <p>2) Realizzazione del parcheggio e della viabilità carrabile di accesso e recesso da via Carso, di cui ai mappali 1096, 1097 e 1100 del foglio 14</p> <p>3) Prescrizioni parere motivato VAS n. 111 del 19.05.2022: il P.U.A. dovrà essere sottoposto a specifica verifica di assoggettabilità a VAS</p>
