



Comune di Cartura
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

II° Piano degli Interventi 2022-2027
fase 1
Art. 17 LR n°11/2004

elaborato P-05

adozione - DCC. 10 del 31.05.2022
approvato DCC n.24 del 28.11.2022

approvazione

Dicembre 2022

Norme Tecniche Operative | variazioni

Progettista:
Roberto Rampega - geometra

Consulente:
GianLuca Trolese - urbanista





NORME TECNICHE OPERATIVE - VARIAZIONI

Elaborato P05

Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi.....	4
Articolo 22 Il tessuto residenziale diffuso (T5).....	5
Articolo 50 Credito edilizio e opere incongrue	9



Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi

1. Gli elaborati di analisi e progetto sono:
 - Tavola A-01: Carta degli ambiti delle aziende agricole esistenti (scala 1:5.000);
 - Tavola A-02: Strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo (scala 1:5.000);
 - Tavola A-03: Carta degli elementi fisici del paesaggio agrario (scala 1:5.000);
 - Tavola A-04: Carta dell'integrità del territorio (scala 1:5.000);
 - Tavola A-05: Carta dei sottoservizi (scala 1:20.000);
 - Tavola P-01: Vincoli e Tutele (scala 1:5.000);
 - Tavola P-02: Invarianti e Fragilità (scala 1:5.000);
 - Tavola P-03: Disciplina del suolo (scala 1:5.000);
 - Tavola P-04: Disciplina del suolo - zone significative (scala 1:2.000);
2. Il PI, ai sensi dell'articolo 13 della LR. 11/2004, è inoltre dotato di:
 - Elaborato P-05: Apparato normativo operativo composto da
 - norme tecniche operative, NTO;
 - allegato A "schede norma - i progetti sulle aree di trasformazione della città";
 - allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
 - allegato C "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo";
 - allegato D "Unità minime di intervento";
 - allegato E "Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo (ANF)";
 - allegato F "Schedatura delle attività produttive fuori zona" redatte ai sensi della LR.61/85 e LR.11/87);
 - allegato G "Individuazione delle variazioni dei gradi di intervento per specifici edifici di valore architettonico e/o storico".
 - Elaborato P-06: Relazione programmatica;
 - Elaborato P-07: Verifica del dimensionamento;
 - Elaborato P-08: Monitoraggio SAU;
 - Elaborato P-09: Registro dei crediti edilizi - RECRED;
 - Elaborato P-10: Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento;
 - Elaborato P-11: Valutazione di compatibilità idraulica;
 - Elaborato P-12: Relazione Agronomica;
 - Elaborato P-13: Monitoraggio ambientale.
 - Elaborato P-14: Verifica di assoggettabilità VAS



Articolo 22 Il tessuto residenziale diffuso (T5)

1. Il tessuto residenziale diffuso è assimilabile alla zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM.1444/1968 e parificata alla zona territoriale omogenea "C1.1" ai sensi della ex LR. 24/1985.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 14 delle presenti norme. E ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato come previsto dalla LR. 50/2012, le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
3. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - direzionale, artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC, magazzini e depositi che, a giudizio del Comune, risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali;
 - magazzini e depositi all'aperto;
 - rurale.

TIPICI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto come definito all'articolo 4, delimitati negli ambiti individuati nelle tavole "disciplina del suolo", nell'allegato C "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo" delle presenti NTO e relative schede norma.
5. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio esistente:
 - I tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificio esistente (art.10 NTO);
 - gli ampliamenti definiti dal PI al precedente art.16 co.8;
6. Per gli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete gli interventi ammissibili sono codificati da specifico grado di intervento cui preme art.10 co.3.
7. Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi:
 - a) gli interventi cui al precedente art.10 co.1;
 - b) la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di 500 m³ anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso; l'eventuale recupero della quota eccedente i 500 m³ è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato con l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, al reperimento degli standard cui precedente art.14. Per la modifica della destinazione d'uso degli annessi, nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale, dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità degli stessi all'interno del fondo rurale di proprietà. Il cambio di destinazione d'uso sopracitato è sempre assoggettato a perequazione urbanistica.

PARAMETRI DI INTERVENTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI

8. Sulle aree libere all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, individuati con specifica delimitazione nelle tavole "disciplina del suolo" e



nell'allegato C "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo" delle presenti NTO, sono consentiti gli interventi individuati dal PI nelle tavole "Disciplina del Suolo" a volumetria predeterminata di tipo A (600 m³ - reiterati dal previgente PRG) e B (500 m³ – nuovi volumi) e gli interventi di recupero/riqualificazione (AR) individuati con apposita scheda. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

9. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	uni-bi-trifamiliare, a schiera, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.
b) indice fondiario:	lotti con volumetria predeterminata
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza dei fabbricati:	massimo m. 7,50;
e) distacco tra fabbricati:	- pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di m. 10.00; - edifici a confine: m. 10.00 oppure in aderenza; - pareti cieche anche di medesimo edificio: m. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile; - altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (PP, PdL con previsioni planivolumetriche).
f) distanza dai confini:	- non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5.00; Altre distanze: - con strumento urbanistico attuativo (PP, PdL con previsioni planivolumetriche, PdR); - con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.
g) distanza dal ciglio stradale:	- minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità. - nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'UTC può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.
h) note:	- è ammesso un massimo di tre alloggi per ogni singolo volume predeterminato; - sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie;



	- rapporto di copertura fondiaria: 50%; - superficie permeabile $\geq 30\%$ della superficie fondiaria o RIE ≥ 3 (art.21 NTO allegato B).
--	--

10. Valgono i seguenti orientamenti in fase di progettazione:

- gli edifici dovranno presentare forma rettangolare e compatta evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto.
- i vani residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i vani ad uso rurale;
- le falde di copertura devono essere prevalentemente due con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, sono ammessi solo coppi e/o tegole. In casi particolari, relativamente ai soli fabbricati accessori, il responsabile dell' UTC può autorizzare in deroga materiali diversi come coppi e/o tegole in PVC. Sono vietate le coperture piane;
- i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, se eseguite in pietra, di finitura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (dal bianco al beige, colori delle terre) oppure con superficie di intonaco liscio a fino o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, mattone, verde, nero, fluorescenti e simili;

11. Per evitare la formazione di corridoi urbanizzati su entrambi i lati delle strade, sono individuati appositi "Varchi di salvaguardia" ove è vietata l'edificazione, salvo i casi individuati come "lotti liberi di testa", in modo da mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva e naturalistica con il paesaggio agrario.

12. Le nuove unità abitative derivanti dagli interventi di nuova edificazione (precedente co.8) previste dai PI sono assoggettate a perequazione urbanistica salvo i casi subordinati alla sottoscrizione di un atto di vincolo decennale cui al successivo co. 13 al fine di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare. La consegna dell'attestazione di versamento della quota perequativa è dovuta entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001.

13. Il rilascio dei titoli edilizi nei lotti individuati a volumetria predeterminata di tipo B ($B/500 \text{ m}^3$) ricadenti nel tessuto residenziale diffuso è subordinato:

- alla corresponsione della perequazione urbanistica, oppure alla sottoscrizione di un atto di vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non alienazione delle nuove unità abitative a soggetti diversi dai familiari o eredi fino al 3 grado in linea retta rispetto al nominativo del richiedente del titolo edilizio, in tal caso la perequazione urbanistica non è dovuta. Nel caso di alienazione prima del termine decennale a soggetti diversi rispetto a quanto sopracitato sarà dovuta la perequazione urbanistica. Eventuali deroghe motivate dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale;
- esclusivamente per i "lotti di testa" oltre a quanto previsto al punto a), alla certificazione della proprietà dei terreni alla data di adozione del presente primo PI (10.12.2015), da parte di persone residenti all'interno dello stesso nucleo residenziale ai sensi dell'art.20.3 delle NTA del PAT approvato.

14. Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite



utilizzando essenze arboree locali. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

15. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle presenti NTO.



Articolo 50 Credito edilizio e opere incongrue

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie riconosciuta agli aventi titolo finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale con ripristino del suolo naturale o seminaturale (art. 5,6,7 LR. 14/2017), ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37 della LR.11/2004, come definito ai successivi articoli.
2. Il PI individua le opere incongrue corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione come previsto dall' art. 7 del PAT. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
3. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

4. In attuazione all'art.7 del PAT, il PI disciplina gli interventi di trasformazione che possono determinare un credito edilizio che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR. 11/2004 e art. 5,6,7 LR. 14/2017, in relazione alle seguenti fattispecie:
 - a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal PAT;
 - b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
 - c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
 - d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
 - e) ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di elementi di contrasto costituiti da vincoli, valori e tutele, fragilità e invarianti;
 - f) realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
 - g) acquisire al demanio pubblico le aree di "forestazione" relativa al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
 - h) risarcire i vincoli di utilizzo a "forestazione".Nella casistica della "riqualificazione ambientale" rientrano:
 - i) riconversione e riqualificazione finalizzate al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica , idraulica e ambientale;



- i) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado individuate dal PI - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione CER (art. 2 LR 14/2019);
 - k) riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, ecc.;
 - l) demolizione integrale di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente, ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale (art. 6 LR 14/2017);
 - m) recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 6 LR 14/2017);
 - n) trasferimento delle attività improprie negli ambiti di rigenerazione urbana sostenibile (art. 7 LR 14/2017);
 - o) acquisizione di aree per la realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
 - p) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio, riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;
- Nella casistica della "compensazione urbanistica" rientrano:
- q) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR. 11/2004);
 - r) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti delle aree e delle fasce di rispetto.
5. Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione di zona, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Pertanto al progetto inerente l'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione dovute alla nuova destinazione d'uso previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento. Il corrispondente volume da atterrare deve essere parametrato in funzione della nuova destinazione, della zonizzazione e dei valori immobiliari. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:
- a) le stesse aree che hanno originato il credito nei limiti dei parametri del tessuto su cui ricade l'intervento purché le caratteristiche insediative siano adeguate;
 - b) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
 - c) in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
 - d) ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi cui precedente co.4 o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, del credito edilizio;
 - e) come bonus volumetrico aggiuntivo negli interventi soggetti a scheda norma "AR, AT_R, AT_P" con conseguente aumento del volume



- assegnato fino al limite massimo del 20%. In ogni caso deve essere garantita l'integrazione/adeguamento delle superfici a standard;
- f) le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR.11/2004;
6. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare. La quantità di crediti edilizi espressa in m³ o in m² in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale/industriale, commerciale, direzionale) corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare nell'esistente stato di fatto e di diritto tenuto conto dei costi necessari per raggiungere le finalità di cui al precedente co.4 e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate, e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito (€/m² - €/m² edificabile) con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori dell'Imposta Municipale Propria per le aree deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale. Il valore del volume oggetto di credito edilizio potrà essere incrementato nella misura massima del 20%, ove vengano riconosciute specifiche condizioni di aggravio e/o urgenza, per incentivare l'attuazione degli interventi cui al precedente co.4 previa delibera di Giunta Comunale.
7. Registrazione dei crediti:
- a) i crediti, qualora presenti, sono rubricati nell'elaborato P-09 "registro dei crediti edilizi - RECRED" indicando:
- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
 - l'intervento che ha determinato il credito edilizio;
 - i dati dell'immobile che ha determinato il credito edilizio;
 - i termini di validità del credito edilizio;
 - eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.
- b) alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria per la demolizione dell'opera qualora ci ò sia ritenuto indispensabile dall'Amministrazione Comunale e quando si tratti di eliminazione di un'opera incongrua.
8. Ambiti di atterraggio:
- a) nel caso di trasferimento dei crediti edilizi da una zona all'altra del territorio comunale, si applicano i coefficienti di riduzione che seguono (tabella B) in modo da compensare i diversi valori immobiliari e da limitare i trasferimenti dalle zone edificate a quelle agricole.
- b) nel caso di trasferimento dei crediti edilizi originati da fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria nelle zone per insediamenti produttivi (D) non si applicano i coefficienti di riduzione cui al precedente co.10/a;
- c) nel caso di trasferimento dei crediti edilizi originati con DCC. 26/2007 e DGC. 37/2007 non si applicano i coefficienti di riduzione cui al precedente co.10/a. Tali crediti edilizi possono essere trasferiti in tutti i tessuti del PI esclusi quelli agricoli (A1,A2, A3) nei limiti dei parametri urbanistici.



PRESCRIZIONI

9. Affinché il credito sia utilizzabile, negli interventi di riordino ambientale, mediante demolizione/ricostruzione, l'intervento dovrà essere regolato da un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. L'intervento di demolizione dovrà precedere l'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.
10. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della LR.11/2004 quindi assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.
11. I PI potranno individuare opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, di minore entità e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT, prescrivendo la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.



Tabella "B" - TRASFERIMENTI DEI CREDITI EDILIZI, COEFFICIENTI DI ATTERRAGGIO												
da		a										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Tessuto storico (T1)	1	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
2	Tessuto consolidato (T2)	non ammesso	non ammesso	0,9	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
3	Tessuto consolidato recente (T3)	non ammesso	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
4	Tessuto consolidato misto (T4)	non ammesso	non ammesso	0,9	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
5	Tessuto residenziale diffuso (T5)	non ammesso	non ammesso	0,8	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
6	Tessuto produttivo ordinato (T6)	non ammesso	non ammesso	0,4	non ammesso	non ammesso	1	0,5	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
7	Tessuto produttivo non ordinato (T7)	non ammesso	non ammesso	0,4	non ammesso	non ammesso	1	0,5	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
8	Tessuto per attività terziarie (T8)	non ammesso	non ammesso	0,4	non ammesso	non ammesso	1	0,5	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso
9	Tessuto agricolo periurbano (A1)	non ammesso	non ammesso	0,8	non ammesso	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
10	Tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario (A2)	non ammesso	non ammesso	0,8	non ammesso	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
11	Tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3)	non ammesso	non ammesso	0,8	non ammesso	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso