



**ELABORATO**

**A**

Adozione con Delibera  
di Consiglio Comunale  
nr. 45 del 18/12/2023

Approvazione con Delibera  
di Consiglio Comunale  
nr. 11 del 15/04/2024

**REGIONE DEL VENETO**

**PROVINCIA DI PADOVA**

**COMUNE DI MONTEGROTTO TERME**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**“Varianti Verdi 2023”**

**variante al P.I. ai sensi art. 7, L.R. 04/2015**

**Relazione tecnica**

**SINDACO**

*Riccardo Mortandello*

**ASSESSORE URBANISTICA**

*Luca Fanton*

**SETTORE SERVIZI TECNICI**

*Responsabile: Arch. Andrea Rinaldo*

*Istruttore tecnico: Omar Castello*

**TECNICI REDATTORI**

*Arch. Andrea Rinaldo*

*Arch. Omar Castello*



## PREMESSA

La Legge Regionale 23/04/2004, n. 11: “Norme per il governo del territorio”, nell’innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.A.T., soggetto all’approvazione regionale (ora provinciale), viene redatto sulla base di previsioni decennali e “[...] *delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale*”.

Il P.I., invece, è soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina “*in coerenza e in attuazione del P.A.T. [...] gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità*”.

Il Comune di Montegrotto Terme è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio ratificato dalla Giunta provinciale con deliberazione nr. 91 del 15/05/2014 e pubblicato nel B.U.R. nr. 79 del 14/08/2014;
- Variante generale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale nr. 27 del 28/09/2023.

Il 06/06/2017 è stata approvata dal Consiglio Regionale del Veneto la L.R. 14 “*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 [...]*”.

La legge cambia la prospettiva e l’orizzonte temporale cui dovrà tendere la pianificazione: non solo entro il 2050 si dovrà arrivare al cosiddetto consumo zero di suolo, ma le trasformazioni dovranno avere come filo conduttore il recupero e la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente piuttosto che lo spreco di nuovo terreno per l’espansione.

La legge introduce nuovi parametri per il controllo del consumo di suolo e stabilisce restrizioni sulla possibilità assegnata agli strumenti urbanistici comunali di prevedere nuove espansioni che non siano compensate con la restituzione a suolo naturale o seminaturale di pari ambiti.

Con giusta deliberazione nr. 92 del 27 gennaio 2020 la Giunta Regionale approvata la quantità di suolo consumabile che per Montegrotto Terme è stata stimata in 37,12 ha (dato ratificato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 22/2020).

## La Legge Regionale 04/2015: “Varianti Verdi”

La Regione Veneto ha approvato la legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, pubblicata sul B.U.R. del Veneto n. 27 del 20 marzo 2015, recante “*Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali*” che all’art. 7 si occupa delle c.d. “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.

Tale articolo stabilisce che i Comuni, entro 180 giorni dall’entrata in vigore della citata legge (ovvero entro il 30/09/ 2015) e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, pubblichino nell’albo pretorio, anche con le *modalità on-line*, un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la **richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché queste siano private della potenzialità edificatoria** loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

Il medesimo art. 7 stabilisce che il Comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuti le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di consumo del suolo, le accolga mediante

approvazione di specifica variante al Piano degli Interventi secondo la procedura di cui all'art. 18, commi da 2 a 6 della L.U.R.

I competenti uffici comunali, ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della LR. 4/2015, valutano le domande pervenute a seguito dell'avviso pubblico, sulla base di criteri oggettivi indicati nell'avviso stesso e stabiliti in coerenza con le indicazioni contenute nella circolare Regionale n. 1 del 11/02/2016, dandone comunicazione agli interessati.

La valutazione riguarda la coerenza delle richieste con la finalità generale di **contenimento del consumo di suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare.**

In particolare, l'eventuale riclassificazione delle aree non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico.

### **La circolare del Presidente della Giunta Regione Veneto n. 1 del 11/02/2016**

Come già citato in precedenza, la suddetta Circolare stabilisce che, ai sensi del comma 2, i competenti uffici comunali valutano le domande pervenute a seguito di apposito avviso pubblico, entro 60 giorni dal ricevimento delle stesse, dandone comunicazione agli interessati.

Qualora la proposta sia valutata positivamente, il Comune la accoglie attraverso l'approvazione della relativa variante urbanistica denominata "Variante Verde".

Secondo la suddetta Circolare, per quanto riguarda i Comuni dotati di P.R.C. (P.A.T. + P.I.) come nel caso di Montegrotto Terme, la gamma delle possibilità di riclassificazione è ampia in quanto la L.R. 11/2004 non obbliga i Comuni ad utilizzare nel Piano degli Interventi le denominazioni di zona previste dal D.M. 1444/1968.

Le nuove classificazioni sono determinate dal Comune sulla base del repertorio delle destinazioni già previste dallo strumento urbanistico vigente, scegliendo quelle in grado di garantire il rispetto del requisito di inedificabilità prescritto dalla legge; se necessario, ciò può essere precisato anche mediante opportuna specificazione negli elaborati di variante. Le possibili riclassificazioni, nel caso di accoglimento delle richieste, possono essere le seguenti:

- Z.T.O. "E – Agricola" (privata della capacità edificatoria ed idonea alle caratteristiche proprie del contesto nel quale si collocano le richieste, anche integrandole nella rete ecologica comunale con l'obiettivo di ripristinare la naturalità e le funzioni eco-sistemiche dei suoli);
- "Verde privato/ Area verde priva di diritti edificatori".

Tali classificazioni devono essere in grado di garantire il rispetto del requisito di inedificabilità prescritto dalla Legge Regionale n. 4/2015, di conseguenza le aree a seguito delle richieste eventualmente accolte dovranno essere specificate in apposite schede di variante attraverso un perimetro denominato "**Ambiti Variante Verde**".

Le nuove classificazioni scelte, secondo quanto disposto dalla Circolare 01/2016, non devono, inoltre, consentire la partecipazione delle aree interessate ad operazioni di trasformazione urbanistica, né direttamente, né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici, attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo o perequativo).

Per quanto riguarda la valutazione delle richieste, riprendendo la Circolare 01/2016, queste devono essere innanzitutto coerenti con le finalità del contenimento del consumo di suolo. In particolare l'eventuale riclassificazione delle aree:

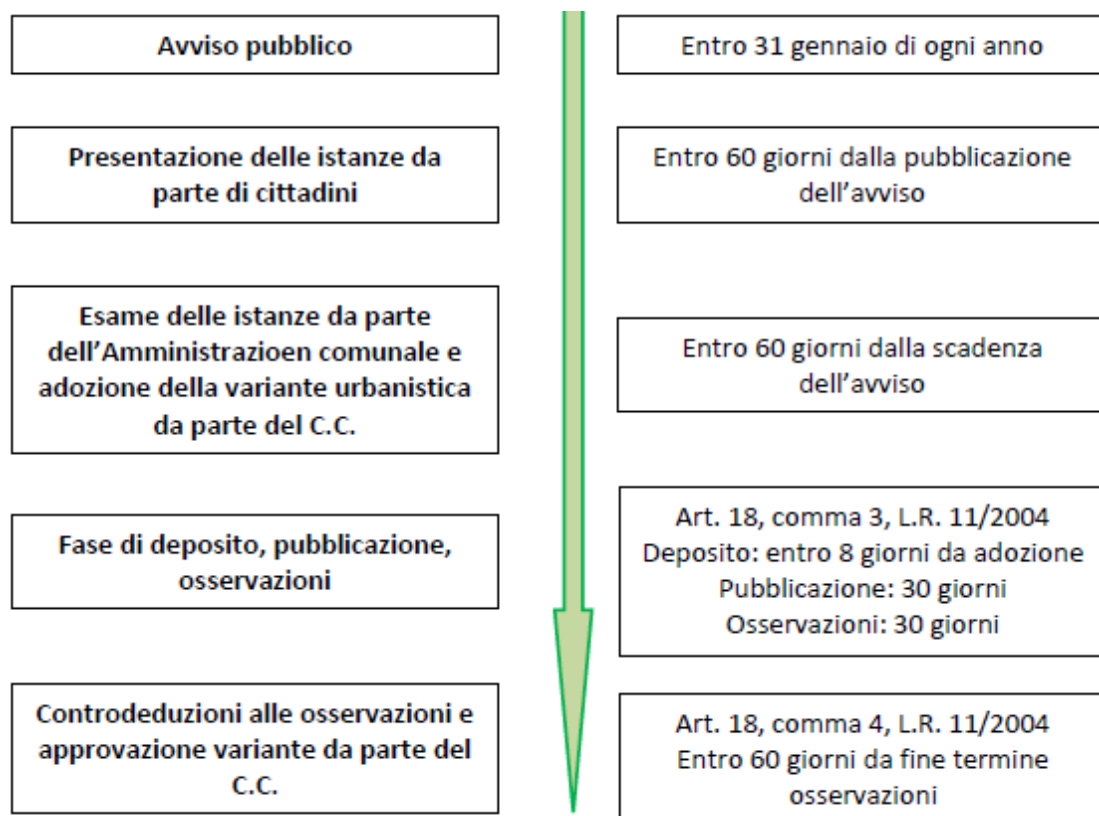
- non deve compromettere i diritti edificatori di terzi;
- non deve pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico.

Inoltre:

- le varianti verdi non possono riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria/crediti edilizi), la propria capacità edificatoria;
- qualunque sia la nuova classificazione urbanistica attribuita attraverso la variante verde, non sono congruenti con i contenuti e con le finalità espresse dall'articolo 7 né il trasferimento di volumetria, né il mantenimento di potenzialità edificatorie indirette o assimilabili al riconoscimento di crediti edilizi.

### Procedura della variante

L'iter e le tempistiche di approvazione della “variante verde” sono definiti dall'art. 4 della L.R. 4/2015, secondo la procedura di cui all'art. 18, commi da 2 a 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 recante "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e s.m.i. e sintetizzabili nello schema che segue.



### LA “VARIANTE VERDE 2023”

Ogni anno, il Comune pubblica all'Albo Pretorio e sul sito internet lo specifico avviso pubblico che invita i cittadini, che ne abbiano interesse, a presentare, entro sessanta giorni (60) dall'emissione dell'avviso, la richiesta di riclassificazione delle aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria a loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano conseguentemente rese inedificabili.

Le istanze di riclassificazione che perverranno non saranno vincolanti per il Comune, che le valuterà in relazione alla coerenza con gli obiettivi del P.A.T., del Piano degli Interventi e con le finalità di contenimento del consumo di suolo (L.R. 14/2017), nonché con i “Criteri per la valutazione delle varianti verdi” approvati con Deliberazione della Giunta Comunale nr. 53 del 27-04-2023.

Atteso che, nelle more tra l'adozione e l'approvazione della suddetta variante generale al P.I., pur senza avviso pubblico, è pervenuta un'istanza di riclassificazione (prot. nr. 4881 del 24-02-2022), in data 3 maggio 2023 è stato pubblicato l'avviso pubblico (prot. 10815) con termine per la presentazione delle istanze fissato al 2 luglio 2023: nei tempi previsti sono state acquisite 3 richieste di riclassificazione delle aree da edificabili a non edificabili ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7 oltre alla precedente richiesta di cui al 4881 del 24-02-2022, per un totale di nr. 4 istanze.

### **Criteri di valutazione delle proposte**

Di seguito vengono indicati i criteri per la valutazione delle proposte di "Varianti Verdi". Essi sono stati stabiliti con Deliberazione della Giunta Comunale n. 53 del 27-04-2023, in coerenza con le indicazioni contenute nella circolare regionale n. 1 del 11 febbraio 2016 e corrispondono al seguente elenco:

- a) le istanze devono essere sottoscritte **da tutti i proprietari** e dagli altri soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione;
- b) le istanze non danno automatico diritto all'accoglimento, rimanendo nella discrezionalità dell'Ente la valutazione dell'opportunità della riclassificazione dell'area;
- c) le istanze devono riguardare aree la cui trasformazione, mediante riclassificazione, sia coerente con le finalità di contenimento dell'uso del suolo;
- d) anche all'interno del contesto urbano per le aree fondiari, di fatto già urbanizzate, sarà possibile la riclassificazione a "verde privato";
- e) le aree oggetto di richiesta non devono essere già urbanizzate, dotate delle principali infrastrutture, degradate o dismesse o sottoutilizzate, in quanto sono proprio queste le aree dove orientare prioritariamente gli interventi di riqualificazione e/o di trasformazione urbanistico edilizia, salvo che gli aventi titolo non si impegnino alla rinaturalizzazione o riconversione all'uso agricolo delle stesse;
- f) qualora le aree oggetto di richiesta presentino caratteristiche disomogenee, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla parziale riclassificazione (riclassificate solo in parte);
- g) le aree da riclassificare saranno valutate secondo loro estensione, ubicazione, coerenza e rispetto al contesto urbanistico di inserimento e presenza di opere di urbanizzazione, ecc..;
- h) le aree da riclassificare non dovranno precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni / destinazioni urbanistiche rilevanti. In particolare le istanze non dovranno pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad esempio negli ambiti di espansione già inseriti nel Piano degli Interventi (P.I.), per i quali dovrà essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del necessario Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico;
- i) le aree non dovranno, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle zone edificabili, in particolare lungo le strade;
- j) l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale futura variazione del Piano degli Interventi (P.I.);
- k) le aree riclassificate e rese inedificabili non genereranno credito edilizio, non potranno essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali, e non potranno essere oggetto di opere che ne comportino l'impermeabilizzazione, compromettendo l'uso agricolo, o a verde privato, o l'equilibrio ecologico ambientale;
- l) la riclassificazione delle aree, qualora sia valutata positivamente, comporterà la privazione della potenzialità edificatoria e loro trasformazione come "territorio agricolo / verde privato", attribuendone rispettivamente la disciplina:

- della “Zona rurale” più idonea alle caratteristiche proprie del contesto nel quale si collocano, anche integrandole nella rete ecologica comunale con l'obiettivo di ripristinare la naturalità e le funzioni eco-sistemiche dei suoli;
  - del “verde privato” con riferimento all'art. 33 “Aree a verde privato Vpr” primo comma delle N.T.A. del P.R.G. (primo P.I.) vigente;
  - del “verde privato di tutela” con riferimento all'art. 60 delle N.T.O. della variante generale al Piano degli Interventi adottata;
  - sull'area determinata non è comunque ammessa l'edificazione;
- m) le aree così riclassificate e rese inedificabili non sono riferibili alle cd. “zone bianche” (zone in attesa di una destinazione funzionale), in quanto incongruenti con l'obiettivo di riclassificazione urbanistica indicato dall'articolo 7 della Legge Regionale nr. 4/2015 ;
- n) la variante verde non può essere approvata con formule di “riserva” o di “sospensione” temporanea delle possibilità edificatorie;
- o) le nuove classificazioni non consentono la partecipazione delle aree interessate ad operazioni di trasformazione urbanistica, né direttamente, né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici, attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo o perequativo);
- p) l'eventuale futura richiesta di ripristino parziale o totale dell'edificabilità sarà assoggettata a nuova verifica di opportunità urbanistica ed alle norme vigenti al momento della richiesta stessa (art.6 L.R. 11/2004 con contestuale contributo perequativo);

#### Avviso pubblico e richieste pervenute

A seguito della pubblicazione dell'avviso e della decorrenza dei termini sono pervenute le seguenti richieste che riguardano tutte la riclassificazione dell'area di proprietà affinché sia privata della potenzialità edificatoria dallo strumento urbanistico vigente e sia resa inedificabile in applicazione dell'art. 7 della L.R. 04/2015:

TABELLA 1						
Nr.	Data richiesta	Nr. prot.	Richiedenti (Regolamento europeo per il trattamento di dati personali n. 2016/679)	Localizzazione	Piano Interventi	Note / Pareri
1	24/02/2022	4881	D. A. - D.N.	Trattasi di un appezzamento di terreno prospiciente Via dei Colli, catastalmente identificato al Foglio 6 mapp. 532 per una superficie catastale di mq 4.615, in comproprietà tra i due richiedenti.	Z.T.O. VT / 3	Coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo. Non pregiudica i diritti di terzi. L'istanza è <b>Accoglibile (*)</b>
2	27/06/2023	15611	B.M. - B.R. - M.N. - Z.P. - Z.M. - F.C. - B.M. - B.F. - B.Lo. - B.E. - B.La.	Trattasi di un compendio di terreni tutti ricadenti nella medesima ZTO del P.I., situato tra via Mezzavia e via G. Falcone catastalmente identificato al Foglio 9 e particelle varie a seconda della proprietà richiedente, per una superficie catastale complessiva di mq 130.441.	<b>Piano Guida</b> Z.T.O. ex <b>PER / 22a</b>	Coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo. Non pregiudica i diritti di terzi. L'istanza è <b>Accoglibile (*)</b>

<b>3</b>	26/09/2023	22650	B.C.	Trattasi di un appezzamento di terreno prospiciente Via Bacchiglione, catastalmente identificato al Foglio 13 col mapp. 456 per una superficie catastale di mq 1.090, in proprietà del richiedente.	Z.T.O. <b>C1.1 / 35</b>	Coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo. Non pregiudica i diritti di terzi. L'istanza è <b>Accoglibile (*)</b>
<b>4</b>	26/09/2023	22651	B.E.	Trattasi di un appezzamento di terreno prospiciente Via Bacchiglione, catastalmente identificato al Foglio 13 col mapp. 422 per una superficie catastale di mq 319, in proprietà del richiedente.	Z.T.O. <b>C1.1 / 35</b>	Coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo. Non pregiudica i diritti di terzi. L'istanza è <b>Accoglibile (*)</b>

(\*) Le istanze presentate risultano tutte accoglibili in quanto coerenti con i criteri valutativi approvati con D.G.C. n. 53/2023 e con la Circolare Presidente Giunta Regionale nr. 01/2016.

Il Piano degli Interventi distingue e definisce le seguenti Z.T.O.:

#### **Zone VT – Aree a servizi per gli Alberghi (art. 89 delle NTO)**

Sono aree destinate all'integrazione dei servizi per gli alberghi termali con le precisazioni indicate nel Repertorio Normativo. Tali aree concorrono alla determinazione del volume edificabile della zona di pertinenza, potendo accogliere esclusivamente volumi per i servizi alberghieri. (l'indice di edificabilità corrisponde a quello riportato nel repertorio normativo).

Relativamente alla **ZTO VT / 3** oggetto dell'istanza, il PAT vigente la inserisce ambito dell'A.T.O. 2 nelle "Aree di urbanizzazione programmata produttiva, commerciale, direzionale, turistica" di cui all'art. 53 delle N.T.A.

L'area ricade all'esterno del perimetro del Piano Ambientale del Parco Colli Euganei del Veneto.

#### **Piano Guida approvato con Delibera G.C. 136 del 12/12/2012**

Ambito oggetto di PUA approvato con delibera di Giunta Comunale nr. 136 del 2012 a destinazione residenziale facente capo allo sviluppo dell'ambito perequato 22a nel PRG previgente.

Detto PUA, benchè approvato, non è mai stato convenzionato e, dunque, mai attuato.

Il PUA, pertanto, ha perso la sua efficacia secondo quanto stabilito dall'art. 20 della LR 11/2004.

Il PAT vigente inserisce tale ambito nell'A.T.O. 3 nelle "Aree di urbanizzazione programmata residenziale" (art 53 del NTA) con la presenza del progetto dell' "Idropolo" (art. 59-bis delle NTA) presente nel PUA approvato.

L'area ricade all'esterno del perimetro del Piano Ambientale del Parco Colli Euganei del Veneto.

#### **Zone C1.1 – Nuclei residenziali in ambito agricolo (art. 83 delle NTO)**

Sono Zone prevalentemente residenziali in ambito agricolo i cui parametri e prescrizioni sono contenuti all'articolo 83 delle N.T.O. e al Repertorio Normativo ad esse allegato.

Le aree oggetto dell'istanza ricadono all'esterno del perimetro del Piano Ambientale del Parco Colli Euganei del Veneto.

### Proposta di nuova classificazione urbanistica in variante al PI

In ordine ai criteri approvati D.G.C. n. 53/2023 si propone la seguente nuova classificazione:

<b>TABELLA 2</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Data richiesta</b>	<b>Nr. prot.</b>	<b>Richiedenti</b> (Regolamento europeo per il trattamento di dati personali n. 2016/679)	<b>Piano Interventi vigente</b> CLASSIFICAZIONE URBANISTICA ATTUALE	<b>Piano Interventi modificato</b> CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI VARIANTE
<b>1</b>	24/02/2022	4881	D. A. - D.N.	Z.T.O. VT / 3	Z.T.O. <b>Verde privato di tutela</b> (art. 60 delle NTO)
<b>2</b>	27/06/2023	15611	B.M. - B.R. - M.N. - Z.P. - Z.M. - F.C. - B.M. - B.F. - B.Lo. - B.E. - B.La.	<b>Piano Guida Z.T.O. ex</b> <b>PER / 22a</b>	<b>ZONA "E"</b> (art. 93 delle NTO) parte in viabilità esistente (art. 110 delle NTO)
<b>3</b>	26/09/2023	22650	B.C.	Z.T.O. <b>C1.1 / 35</b>	<b>ZONA "E"</b> (art. 93 delle NTO)
<b>4</b>	26/09/2023	22651	B.E.	Z.T.O. <b>C1.1 / 35</b>	<b>ZONA "E"</b> (art. 93 delle NTO)



## Aggiornamento della capacità edificatoria

Le istanze sono state tutte accolte e riguardano le seguenti superfici:

TABELLA 3							
Scheda Nr.	Dati catastali		Z.T.O. P.I. approvato	Indice ZTO (mc/mq)	Superficie (catastale) "Variante Verde"	Volume teorico retrocesso	A.T.O.
1	Fg. 6	Map. 532	VT / 3	2,00	4.615 mq	9.230 mc	2
2	Fg. 9	Map. 94 Map. 96 Map. 1683 Map. 150 (parte) Map. 69 Map. 70 Map. 1097 Map. 140 (parte) Map. 156 Map. 73 Map. 651 Map. 1707 Map. 1709 Map. 1807 Map. 68 Map. 1810 Map. 1808 Map. 1710	Piano Guida (ex PER/22) approvato con D.G.C. 136/2012	0,50(*)	130.441 mq	65.220,50 mc	3
3	Fg. 13	Map. 456	C1.1 / 35	0,50	1.090 mq	545,00 mc	3
4	Fg. 13	Map. 422	C1.1 / 35	0,50	319 mq	159,50 mc	3
<b>TOTALE</b>					<b>136.465 mq</b>	<b>75.155,00 mc</b>	

(\*) indice volumetrico perequato come da repertorio normativo ZTO (PRG) Perequata 22a-b.

Come si evince dalla Tabella 2, la superficie totale a "Variante Verde" che interessa il territorio comunale di Montegrotto Terme è pari a 136.465,00 Mq, mentre il volume retrocesso a seguito della riclassificazione delle aree e della loro conseguente privazione della capacità edificatoria, è pari a complessivi 75.155,00 Mc nel territorio comunale.

Secondo quanto definito dalla Circolare Regione Veneto nr. 1 del 11/02/2016, è fatto obbligo, nell'ambito della prossima variante generale al P.A.T./P.I. o comunque variante avente il tematismo del dimensionamento, di aggiornare il dimensionamento dello strumento urbanistico conformativo (PI) per quantità complessiva di aree per servizi e dotazioni territoriali parametrata alla capacità insediativa del piano alla luce delle quantità edificatorie non più previste a seguito dell'approvazione della presente Variante Verde.

**Ai sensi dell'art. 7 co. 3 della Legge Regionale nr. 4 del 16 marzo 2015, la presente variante non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).**

### Normativa per le aree individuate come “Variante Verde”

Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti a tempo indeterminato; alle stesse, pertanto, non si applica la decadenza quinquennale di cui all’art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004.

Le aree individuate come “Variante Verde” nel Piano degli Interventi vengono così riclassificate:

- da ZTO VT Area a servizi per gli Alberghi a **Verde privato di tutela** come indicato nell’articolo 60 delle Norme Tecniche Operative del P.I. di seguito riportate;
- da ZTO Piano Guida approvato con Delibera G.C. 136 del 12/12/2012 a **Zona “E” Agricola** come indicato nell’articolo 93 delle Norme Tecniche Operative del P.I. di seguito riportate;
- Viabilità esistente (via Mezzavia) di cui all’art. 110 delle Norme Tecniche Operative del P.I. per la porzione del citato Piano Guida (ex Perequata 22) che ricade in area comunale sul tratto di strada di via Mezzavia.

Nelle aree riclassificate in Z.T.O. “**Verde Privato di tutela**” si applica quanto disciplinato all’art. 60 delle NTO del PI, ossia:

1. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per gli interventi riconducibili ad attività edilizia libera, di cui all’art. 6 del D.P.R. 380/01.
2. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.
3. È ammesso l’ampliamento una tantum esclusivamente se diretto a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici ed impianti tecnologici, nella misura massima di 50 mc., a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici, nonché la realizzazione di manufatti pertinenziali privi di consistenza volumetrica destinati al tempo libero e alle attività all’aperto.
4. Le superfici di tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria edificabile.
5. È, inoltre, ammessa la demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati esistenti con il mantenimento del volume esistente.

Nelle aree riclassificate in **Zona “E”** si applica quanto disciplinato all’art. 93 delle NTO del PI:

- Nella zona “E”, fermo restando il rispetto delle condizioni prevalenti stabilite dalle successive specifiche norme con riferimento al Piano Ambientale, sono consentiti gli interventi edilizi di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d’indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia.

Montegrotto Terme, 14/12/2023

  
Il tecnico estensore