

PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PIANO DEGLI INTERVENTI
Variante n° 18

RELAZIONE PROGRAMMATICA

settembre 2018

Il Progettista
Giuseppe Cappochin architetto

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante n° 18

1. Premessa

Il Comune di S. Martino di Lupari è dotato di Piano Regolatore Comunale, articolato in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato dalla Conferenza dei Servizi in date 4 giugno 2009 e 7 ottobre 2009, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n° 4005 in data 22 dicembre 2009 (B.U.R. n° 6 del 19 gennaio 2010) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi, relativamente al quale, allo stato, sono state complessivamente apportate n° 17 varianti e precisamente:

- Variante n° 1 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 28 in data 5 maggio 2011;
- Variante n° 2 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 40 in data 22 dicembre 2011;
- Variante n° 3 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 41 in data 22 dicembre 2011;
- Variante n° 4 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 42 in data 22 dicembre 2011;
- Variante n° 5 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 8 in data 28 marzo 2012;
- Variante n° 6 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 3 in data 8 aprile 2014.;
- Variante n° 7 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 38 in data 29 ottobre 2015;
- Variante n° 8 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 38 in data 30 settembre 2014;
- Variante n° 9 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 7 in data 8 aprile 2014;
- Variante n° 10 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 26 in data 8 settembre 2014;
- Variante n° 11 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 27 in data 8 settembre 2014;
- Variante n° 12 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 26 in data 30 luglio 2015;
- Variante n° 13 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 36 in data 29 ottobre 2015;
- Variante n° 14 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 37 in data 29 ottobre 2015;
- Variante n° 15 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 33 in data 23 dicembre 2016;

- Variante n° 16 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 12 in data 17 luglio 2017;
- Variante n° 17 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 31 in data 20 dicembre 2017.

Il Piano degli Interventi attua le strategie di trasformazione territoriale definite nel P.A.T., individuando e disciplinando, in coerenza e attuazione del P.A.T. medesimo, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, proponendo in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

In sostanza, mentre il P.A.T. non ha effetti conformativi dei diritti di proprietà, non appone alcun vincolo di natura urbanistica, riconoscendo e facendo propri solo i vincoli atemporali e non indennizzabili che discendono da leggi statali, regionali e comunitarie a tutela di specifici e riconosciuti interessi pubblici, il P.I., al contrario, ha validità quinquennale dalla data di entrata in vigore.

Sulla scorta delle manifestazioni di interesse pervenute, coerenti con gli obiettivi strategici del P.A.T., la presente variante al P.I., in conformità ai commi 1, 2, 12 dell'art. 13 della L.R. 14/2017, è finalizzata ad individuare e disciplinare le trasformazioni del territorio, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità relativamente alle seguenti principali tipologie di interventi puntuali:

- accordi pubblico-privati, nei quali la cooperazione tra cooperazione tra pubblico e privato diviene decisiva, poiché il concorso delle risorse private può rendere più efficiente l'investimento collettivo, soprattutto in una fase di scarsità di risorse a disposizione dell'investimento pubblico;
- valutazione di richieste da parte di cittadini per stralcio di alcuni lotti residenziali e inserimento di nuovi lotti;
- riqualificazione di zone con relativi cambi di destinazione urbanistica;
- modifica alle N.T.O.;
- aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.I..

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche, nonché con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).

In conformità all'art. 17 della L.R. 11/2004 il P.I. assegna ad ogni area capacità edificatoria, definendo modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento completo del P.A.T..

2. Documento del Sindaco

Il Sindaco, in conformità al 1° comma dell'art. 18 della L.R. 11/2004, ha predisposto il "Documento programmatico preliminare" relativo alla Variante n° 18 al P.I..

Nel suddetto documento sono contenuti i principali obiettivi e finalità della suddetta variante, puntualmente descritti al successivo punto 5.

3. Il percorso di redazione della Variante n° 18 al P.I.

Il percorso che ha portato alla redazione della Variante n° 18 al P.I. è articolato nelle seguenti fasi:

1ª fase - Elaborazione del Documento del Sindaco e sua illustrazione al Consiglio Comunale

L'elaborazione della Variante n° 18 al P.I. ha avuto inizio con la predisposizione da parte del Sindaco del "Documento programmatico preliminare", illustrato al Consiglio Comunale in occasione della seduta in data 16 aprile 2018.

2ª fase - Aggiornamento del quadro conoscitivo e confronto con Enti, Associazioni economiche e sociali e con la popolazione

Il quadro conoscitivo utilizzato per la redazione della Variante n° 18 al P.I., è quello del P.A.T. e delle precedenti varianti al P.I., aggiornato con le specifiche informazioni necessarie per la redazione della presente variante.

Contestualmente all'attività di aggiornamento del quadro conoscitivo, l'Amministrazione Comunale ha effettuato, in data 8 luglio 2018, un incontro al quale sono stati invitati enti pubblici, associazioni ambientali, economiche e sociali, professionisti e la cittadinanza.

3ª fase - Elaborazione della Variante n° 18 al P.I.

La Variante n° 18 al P.I. è stata elaborata tenendo conto:

- delle specifiche proposte dei cittadini, coerenti con le scelte strategiche del P.A.T.;
- dello stato di fatto, non solo sotto il profilo meramente conoscitivo ma, soprattutto, quale elemento propedeutico per una corretta progettazione urbanistica operativa;
- dell'articolato e innovativo quadro conoscitivo del P.A.T. e del P.I., e del rapporto ambientale del P.A.T. e del rispetto dell'art. 13 della L.R. 14/2017.

4ª fase - Adozione e approvazione della Variante n° 18 al P.I.

La Variante n° 18 al P.I. è adottata dal Consiglio Comunale e depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali, nei successivi 30 giorni, saranno raccolte le osservazioni.

Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale deciderà sulle stesse e approverà il P.I..

La Variante al P.I. diventerà efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.

4. Elaborati della Variante

La variante urbanistica è composta dai seguenti elaborati tecnici:

| | | |
|----------|--|-------------|
| Tav. 1.1 | Territorio comunale – zona nord, con esclusione dei centri storici | sc. 1:5.000 |
| Tav. 1.2 | Territorio comunale – zona sud, con esclusione dei centri storici | sc. 1:5.000 |
| Tav. 1.3 | Individuazione delle varianti (zona nord) | sc. 1:5.000 |
| Tav. 1.4 | Individuazione delle varianti (zona sud) | sc. 1:5.000 |
| Tav. 2.1 | Zona significativa Campagnalta nord | sc. 1:2.000 |
| Tav. 2.2 | Zona significativa Campagnalta sud | sc. 1:2.000 |

| | | |
|----------|--|--------------|
| Tav. 2.3 | Zona significativa S. Martino con esclusione del centro storico | sc. 1:2.000 |
| Tav. 2.4 | Zona significativa Monasterio-Campretto-Lovari | sc. 1:2.000 |
| Tav. 2.5 | Zona significativa Borghetto | sc. 1:2.000 |
| Tav. 3.1 | Centro storico - Capoluogo | sc. 1:1.000 |
| Tav. 3.2 | Centri storici - Lovari, Monasterio, Campretto | sc. 1:1.000 |
| Tav. 5 | Verifica aree a standard | sc. 1:10.000 |
| All. A | Relazione programmatica | |
| All. B | Norme Tecniche Operative (N.T.O.) | |
| All. C | Relazione Valutazione Compatibilità Idraulica (V.C.I.) | |
| All. D | Rete idrografica principale e consortile; rischio idraulico; individuazione varianti | |
| All. E | Quadro conoscitivo – banche dati alfanumeriche e vettoriali (DVD) | |

5. Il progetto e i contenuti della Variante n° 18 al P.I.

La Variante n° 18 al Piano degli Interventi, a conferma del processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione e alle esigenze della cittadinanza, fa proprie le manifestazioni di interesse coerenti con gli obiettivi strategici del P.A.T., in un equilibrato bilanciamento tra interesse pubblico e interesse privato.

Infatti, il governo del territorio presuppone un nuovo modo di operare, riflesso di una razionalità amministrativa in cui l'accordo e il negoziato non rappresentano più una deroga al percorso fissato dalla legge, quanto il modo in cui si costruisce il futuro delle scelte urbanistiche con il consenso dei cittadini e dei portatori di interesse, nel quadro delle nuove regole pianificatorie.

In coerenza con le indicazioni della legge, il P.I. adotta un processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze della cittadinanza.

In particolare, gli obiettivi enunciati nel Documento programmatico, sulla scorta delle manifestazioni di interesse pervenute, divengono punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza, per la conseguente costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto del territorio, da esplicitarsi attraverso:

- accordi pubblici-privati, da compiersi in piena trasparenza;
- l'applicazione della perequazione urbanistica, intesa come definizione dei criteri e dei modi per ottenere l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri conseguenti alla urbanizzazione del territorio, tra i proprietari delle aree e degli immobili posti nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, contemperando contestualmente la convenienza pubblica, secondo il seguente principio: tutti gli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal Piano degli Interventi, che generano nei suoli interessati un plusvalore, devono riservarne, in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T., una quota al Comune per l'attuazione del programma triennale delle opere pubbliche ed eventuali ulteriori obiettivi di interesse pubblico, in aggiunta alle dotazioni minime di cui all'art. 32 della L.R. 11/2004; la convenienza pubblica, in linea generale e di principio, è stata determinata ai sensi dell'art. 6.2 delle N.T. del P.A.T., in funzione dell'intervento e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, ecc.); la convenienza pubblica non può essere inferiore al 50% del plus-valore derivante dalla differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommata a tutti i costi di produzione del valore finale;

- compensazione e credito edilizio, come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale e urbana.

5.1 I contenuti della Variante n° 18 al P.I.

Sono complessivamente 11 le tipologie della variante n. 18 al P.I. e precisamente:

- A. introduzione progetti nuove infrastrutture;
- B. riconoscimento viabilità esistente e/o adeguamento fasce di rispetto stradali;
- C. stralcio lotti liberi inedificati;
- D. riconoscimento standard esistenti;
- E. modifica accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;
- F. modifica di destinazione urbanistica conseguente a monetizzazione;
- G. varianti puntuali;
- H. modifiche nei centri storici;
- I. aggiornamento cartografico del P.I. conseguente all'esecuzione di interventi edilizi;
- J. aggiornamento cartografico del P.I. conseguente alla realizzazione di P.U.A.;
- K. modifiche alle N.T.O..

Nel dettaglio le nuove varianti consistono in:

Tipo A: introduzione progetti nuove infrastrutture

Trattasi di opere pubbliche infrastrutturali in corso di progettazione:

- A1 - Nuova rotatoria all'intersezione tra via La Marmora, via Dante (S.R. n. 2 dell'Orcone), via Michelangelo e via Leonardo a San Martino - A.T.O. 3
- A2 - Percorso ciclo-pedonale lungo la S.R. 53 a Campagnalta - A.T.O. 1
- A3 - Percorso ecologico naturalistico "Oasi del Maglio" - A.T.O. 4-5-6
- A4 - Percorso ciclabile tra Lovari e Villa del Conte II° stralcio lungo via Cadorna S.P. 39 - A.T.O. 5
- A5 - Percorso ecologico naturalistico lungo il rio Borghetto – A.T.O. 5-6

Tipo B: riconoscimento viabilità esistente e/o adeguamento fasce di rispetto stradali

Trattasi del riconoscimento nella cartografia del P.I. della viabilità esistente e/o l'adeguamento delle relative fasce di rispetto stradali:

- B1 - Rotatoria tra via Brenta e via Regia - A.T.O. 1
- B2 - Via Sanguettara - Via Prai - A.T.O. 4 e 6
- B3 - Via Vittorio Emanuele II - A.T.O. 2
- B4 - Via Pollon - A.T.O. 2

Tipo C: stralcio lotti liberi inedificati

Trattasi di lotto libero inedificato di cui la proprietà rinuncia all'edificazione:

- C1 – stralcio lotto inedificato di tipo “A” (800 m³) in z.t.o. B/28 – A.T.O. 4

Tipo D: riconoscimento standard esistenti

Trattasi del riconoscimento di aree pubbliche a standard all'interno della cartografia di piano:

D1 - z.t.o. F3 e F4 P.U.A. Nord-Est via Monte Cristallo - A.T.O. 2

D2 - z.t.o. F4 programma integrato "Centro" via Manin - A.T.O. 3

D3 - z.t.o. F2, F3 e F4 via Ugo Foscolo - A.T.O. 3

D4 - z.t.o. F4 via Passo del Carro - A.T.O. 1

D5 - z.t.o. F3 e F4 via Meucci-Via Volta - A.T.O. 3

Tipo E: modifica accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

Trattasi di modifica dell'accordo pubblico-privato relativo alla ditta "Pettenon Cosmetics spa" ora "AGF 88 Holding srl". La modifica nasce dal progetto di riorganizzazione aziendale che rivede la gestione dei flussi in entrata (nuova entrata mezzi pesanti da sud e nuova entrata mezzi leggeri da via del Palù). In questa ottica c'è la necessità di distribuire in modo diverso le aree di sosta e di ampliarle.

La variante quindi aumenta di 3.955 m² la dotazione di parcheggi previsti dal precedente accordo (9.390 m²) per un totale di 13.345 m². In cambio il proponente può realizzare un piccolo insediamento residenziale (2.000 m³ su 4.000 m²) per ospiti, dirigenti.

Inoltre, si estende la superficie a verde attorno al rio Macello (verde pubblico e verde privato).

Il rilevante interesse pubblico della allegata variante all'accordo pubblico-privato "Pettenon Cosmetics", sottoscritto in data 21 aprile 2015, giustifica l'utilizzo delle limitate variazioni alle scelte strategiche del P.A.T. ammesse dal combinato disposto dei sopracitati artt. 19.2.4 e 19.2.7 delle N.T. del P.A.T.

Infatti:

- l'art. 19.2.4 delle N.T. del P.A.T. precisa che *"le linee preferenziali hanno lo scopo primario di delineare gli orientamenti strategici per le eventuali espansioni insediative da operarsi attraverso il P.I. e sono vincolanti per nuovi insediamenti significativi sotto il profilo dimensionale e/o strategico"*.
- l'art. 19.2.7 – limiti fisici alla nuova edificazione – precisa inoltre che *"il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, tutelate dal P.A.T., può prevedere limitate variazioni dei limiti di cui al presente articolo, conseguenti alla definizione di maggior dettaglio del P.I. rispetto al P.A.T., con particolare riferimento alla procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto della S.A.U. massima trasformabile, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli elaborati evidenziati negli elaborati della V.A.S."*.

E1 - Modifica ambito dell'accordo pubblico privato - A.T.O. 3

E2 - Da viabilità di progetto pubblica a viabilità privata - A.T.O. 3

E3 - Da z.t.o. F4 a viabilità privata - A.T.O. 3

E4 - Da z.t.o. E a z.t.o. F4 - A.T.O. 3

E5 - Da z.t.o. E a z.t.o. C2per/10 - A.T.O.3

E6 - Da z.t.o. E a z.t.o. F4 - A.T.O. 3

E7 - Da z.t.o. D7/1 a z.t.o. E - A.T.O. 3

E8 - Da z.t.o. F4 a z.t.o. F3 - A.T.O. 3

E9 - Da z.t.o. F4 a z.t.o. E con verde privato - A.T.O. 3

Tipo F: modifica di destinazione urbanistica conseguente a monetizzazione

Trattasi di stralcio del parcheggio di progetto e conseguente stralcio dell'obbligo di unità minima di intervento in ragione della monetizzazione del parcheggio ottenuta con deliberazione di G.C. n. 68/2016:

F1 - Stralcio parcheggio di progetto ed obbligo di U.M.I. con estensione lotto edificabile in z.t.o. B/9 - A.T.O. 5

Tipo G: varianti puntuali

Trattasi di modifiche puntuali a seguito di richieste da parte dei cittadini:

G1 - Inserimento lotto libero edificabile perequato di tipo "A" (800 m³) in z.t.o. B/67 - A.T.O. 3

G2 - Da z.t.o. D3/1 a z.t.o. B/102 - A.T.O. 3

G3 - Inserimento lotto libero edificabile perequato di tipo "D" (500 m³) in z.t.o. C1/13 - A.T.O. 4

G4 - Da z.t.o. E a z.t.o. C1/24 - A.T.O. 1

G5 - Modifica accordo con aumento indice di edificabilità da 0,5 a 0,7 m³/m² z.t.o. C2per/9 - A.T.O. 3

G6 - Inserimento lotto libero edificabile perequato di tipo "D" (500 m³) in z.t.o. B/67 - A.T.O. 3

Tipo H: modifiche nei centri storici

Trattasi di modifiche all'interno dei centri storici del capoluogo e delle frazioni a seguito di richieste da parte di cittadini:

H1 - Modifica U.M.I. "t" e "s" nel centro storico del capoluogo z.t.o. A1/10 con inserimento di un parcheggio pubblico - A.T.O. 3

H2 - Inserimento modifica grado di intervento da 3 a 4 fabbricato in centro storico a Lovari z.t.o. A1/1 U.M.I. "c" - A.T.O. 5 (come da deliberazione di C.C. n. 7/2018)

H3 - Modifica da verde privato a parcheggio privato nella z.t.o. A1/24 - A.T.O. 3

H4 - Modifica U.M.I. "c" nel centro storico del capoluogo z.t.o. A1/11 con riduzione volume e riorganizzazione dell'area - A.T.O. 3

H5 - Modifica U.M.I. "d" ed "e" nel centro storico del capoluogo z.t.o. A1/8 con inserimento di un parcheggio pubblico di progetto - A.T.O. 3

Tipo I: aggiornamento cartografico del P.I. conseguente all'esecuzione di interventi edilizi

Trattasi di aggiornamento cartografico a seguito della realizzazione delle volumetrie previste dal piano:

I1 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/39 - A.T.O. 1

I2 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/97 - A.T.O. 3

- I3 - stralcio 2 lotti edificabili tipo "B" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/30 – A.T.O. 3
- I4 - stralcio 2 lotti edificabili tipo "D" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/14 – A.T.O. 1
- I5 - stralcio 2 lotti edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/13 – A.T.O. 1
- I6 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/1 – A.T.O. 1
- I7 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/2 – A.T.O. 1
- I8 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/8 – A.T.O. 1
- I9 - stralcio 3 lotti edificabili tipo "C" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/7 – A.T.O. 1
- I10 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/11 – A.T.O. 1
- I11 - stralcio 2 lotti edificabili tipo "C" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/23 – A.T.O. 1
- I12 - stralcio lotto edificabile tipo "D" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/10 – A.T.O. 1
- I13 - stralcio 2 lotti edificabili tipo "C" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/6 – A.T.O. 1
- I14 - stralcio lotto edificabile tipo "C" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/7 – A.T.O. 1
- I15 - stralcio 2 lotti edificabili tipo "C" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/19 – A.T.O. 1
- I16 - stralcio lotto edificabile tipo "C" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/18 – A.T.O. 1
- I17 - stralcio lotto edificabile tipo "D" perequato causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/1 – A.T.O. 3
- I18 - stralcio lotto edificabile tipo "D" perequato causa saturazione della volumetria z.t.o. B/35 – A.T.O. 3
- I19 - stralcio 2 lotti edificabili tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/39 – A.T.O. 3
- I20 - stralcio lotto edificabile tipo "D" perequato causa saturazione della volumetria z.t.o. B/65 – A.T.O. 3
- I21 - stralcio lotto edificabile tipo "B" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/12 – A.T.O. 3
- I22 - stralcio lotto edificabile tipo "B" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/25 – A.T.O. 3
- I23 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/68 – A.T.O. 3
- I24 - stralcio 1 lotto edificabile tipo "A" e 1 lotto edificabile tipo "D" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/72 – A.T.O. 3

- I25 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/82 – A.T.O. 3
- I26 - stralcio 2 lotti edificabili tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/91 – A.T.O. 3
- I27 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/92 – A.T.O. 3
- I28 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/4 – A.T.O. 4
- I29 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/1 – A.T.O. 4
- I30 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/6 – A.T.O. 4
- I31 - stralcio lotto edificabile tipo "C" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/12 – A.T.O. 4
- I32 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/17 – A.T.O. 4
- I33 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/18 – A.T.O. 4
- I34 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/36 – A.T.O. 4
- I35 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/16 – A.T.O. 4
- I36 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/13 – A.T.O. 4
- I37 - stralcio lotto edificabile tipo "D" perequato causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/38 – A.T.O. 4
- I38 - stralcio lotto edificabile tipo "C" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/25 – A.T.O. 4
- I39 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/24 – A.T.O. 4
- I40 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/29 – A.T.O. 4
- I41 - stralcio lotto edificabile tipo "D" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/23 – A.T.O. 4
- I42 - stralcio 1 lotto edificabile tipo "A" e 1 lotto edificabile tipo "D" perequato causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/24 – A.T.O. 4
- I43 - stralcio lotto edificabile tipo "D" causa saturazione della volumetria z.t.o. B/2 – A.T.O. 5
- I44 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/1 – A.T.O. 5
- I45 - stralcio lotto edificabile tipo "D" perequato causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/6 – A.T.O. 5
- I46 - stralcio lotto edificabile tipo "A" causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/7 – A.T.O. 5

- I47 - stralcio lotto edificabile tipo “D” perequato causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/10 – A.T.O. 5
- I48 - stralcio lotto edificabile tipo “A” causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/14 – A.T.O. 5
- I49 - stralcio lotto edificabile tipo “A” causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/37 – A.T.O. 4
- I50 - stralcio lotto edificabile tipo “A” causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/13 – A.T.O. 6
- I51 - stralcio lotto edificabile tipo “A” causa saturazione della volumetria z.t.o. B/1 – A.T.O. 6
- I52 - stralcio lotto edificabile tipo “A” causa saturazione della volumetria z.t.o. C1/15 – A.T.O. 6

Tipo J: aggiornamento cartografico del P.I. conseguente alla realizzazione di P.U.A.

Trattasi del riconoscimento degli standard nei piani urbanistici attuativi le cui opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate:

- J1 - z.t.o. F3 e F4 nel P.U.A. z.t.o. C2PER/2 A.T.O. 3
- J2 - z.t.o. F3 e F4 nel P.U.A. z.t.o. C2PER/3 A.T.O. 3
- J3 - z.t.o. F3 e F4 nel P.U.A. z.t.o. C2PER/8 A.T.O. 3
- J4 - z.t.o. F3 e F4 nel P.U.A. z.t.o. C2PER/4 A.T.O. 3
- J5 - z.t.o. F3 e F4 nel P.U.A. z.t.o. C2PER/6 A.T.O. 3
- J6 - z.t.o. F3 e F4 nel P.U.A. z.t.o. C2PER/7 A.T.O. 3
- J7 - z.t.o. F3 e F4 nel P.U.A. z.t.o. B/17 A.T.O. 4
- J8 - z.t.o. F3 e F4 nel P.U.A. z.t.o. B/1 A.T.O. 1
- J9 - z.t.o. F3 e F4 nel P.U.A. z.t.o. B/4 A.T.O. 4

Tipo K: modifiche alle N.T.O.

Riguardano l'introduzione di una norma volta a favorire la possibilità di realizzare “Biciservice” lungo percorsi ciclo pedonali di interesse ambientale.

6. Dimensionamento

6.1 Dimensionamento antecedente alla variante n° 18

Il P.A.T. vigente quantifica come segue il fabbisogno complessivo del Comune di San Martino di Lupari (dimensionamento decennale 2010÷2019)

| | | |
|---|----------------|---------------|
| fabbisogno edilizio residenziale | m ³ | 828.000 |
| fabbisogno commerciale/residenziale in zona residenziale | m ³ | <u>82.800</u> |
| totale | m ³ | 910.800 |
| fabbisogno per attività produttive-commerciali-direzionali (zone D) | m ² | 150.000 |

Le precedenti varianti al P.I. hanno impegnato complessivamente quota parte del fabbisogno pari a:

sistema residenziale:

| | | |
|-----------------|----------------------|----------------|
| conferma P.R.G. | m ³ | 331.081 |
| Variante n° 2 | m ³ | 87.284 |
| Variante n° 3 | m ³ | 700 |
| Variante n° 6 | m ³ | - 17.240 |
| Variante n° 12 | m ³ | - 700 |
| Variante n° 16 | m ³ | 1.401 |
| Variante n° 17 | m ³ | 4.935 |
| totale | m³ | 407.461 |

totale volumetria residenziale residua: m³ 910.800 – m³ 407.461 = m³ 503.339.

sistema produttivo-commerciale:

| | | |
|----------------|----------------------|-----------------|
| Variante n° 2 | m ² | 24.546,0 |
| Variante n° 12 | m ² | 43.322,0 |
| Variante n° 13 | m ² | 0,0 |
| Variante n° 14 | m ² | 5.995,0 |
| Variante n° 15 | m ² | 8.726,5 |
| Variante n° 16 | m ² | -866,0 |
| totale | m² | 81.723,5 |

Disponibilità residua del P.A.T.: m² 150.000 – m² 81.723,5 = m² 68.276,5.

6.2 Dimensionamento relativo alla variante n° 18

La presente Variante prevede un aumento della volumetria residenziale impegnata dal P.I. come dal prospetto seguente.

| DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE | | |
|------------------------------|-----------------------------|--------|
| Variante | Volume | A.T.O. |
| C1 | -800 m ³ | 4 |
| E5 | +2.000 m ³ | 3 |
| G1 | +800 m ³ | 3 |
| G3 | +500 m ³ | 4 |
| G5 | +560 m ³ | 3 |
| G6 | +500 m ³ | 3 |
| TOTALE Var. 18 | +3.560 m³ | |

La presente variante non prevede variazioni di superfici per attività produttive-commerciali-direzionali.

6.3 Fabbisogno complessivamente impegnato

Complessivamente la volumetria residenziale inserita nel P.I. risulta pari a:
 $m^3 407.461 + m^3 3.560 = m^3 411.021$.

La disponibilità residua residenziale del P.A.T. ad intervenuta approvazione della presente Variante al P.I. invece si riduce a: $m^3 910.800 - (407.461 + 3.560)$, pari a $m^3 499.779$.

La superficie ad uso produttivo complessivamente individuata rimane pari a: $m^2 81.723,5$.

La disponibilità residua del P.A.T. relativamente al sistema produttivo ad intervenuta approvazione della presente Variante pertanto è così determinata:
 $m^2 150.000 - (m^2 81.723,5) = m^2 68.276,5$.

6.4 Aree a Standard

L'art. 38.1.3 delle N.T.O. – “Dotazioni minime aree per servizi”, prevede una dotazione minima di aree per servizi, relativamente alla residenza, pari a $30 m^2/ab$.

Tale dotazione, largamente soddisfatta dal P.I. vigente, non viene intaccata dalla presente Variante che prevede un modesto aumento residenziale di $m^3 3.560$.

6.5 Consumo di suolo

Il comma 12 dell'art. 13 della L.R. 14/2017, stabilisce che *“fino a quando i Comuni o la Regione non provvedono, rispettivamente ai sensi dei commi 10 e 11, continuano ad applicarsi i commi 1, 2, 4, 5, 6 e 8, fermi restando, qualora più restrittivi, i limiti definiti dal provvedimento di cui all'art. 4, comma 2, lettera a)”*.

Il comma 1 dell'art. 13, alla lettera b) stabilisce che non è consentita l'introduzione nei piani territoriali ed urbanistici di nuove previsioni che comportino consumo di suolo.

Il successivo comma 2, precisa che, in deroga alla limitazione di cui al comma 1, sono consentiti gli interventi negli ambiti inedificati nella misura del 30% della capacità edificatoria complessivamente assegnata dal Piano di Assetto del Territorio di cui all'art. 13 della L.R. 11/2004 o, per i Comuni che non ne sono ancora dotati, dal Piano Regolatore Generale, e comunque, non oltre la capacità massima assegnata.

Il comma 8 del medesimo articolo, stabilisce che *“Qualora il provvedimento di cui all'art. 4, comma 2, lettera a) non sia emanato nel termine indicato, la percentuale di cui al comma 2 è incrementata di un ulteriore 20%”*.

L'effettivo consumo di suolo previsto dalla presente variante, così come definito dal comma 1, lettera c) dell'art. 2 della L.R. 14/2017, è limitato a complessivi $m^2 4.000$, abbondantemente inferiori a quelli ammessi ai sensi dei commi 2 e 8 dell'art. 13.

Il bilancio complessivo di consumo di suolo da parte della presente variante, è comunque pari a zero, avendo la variante medesima riclassificato zona rurale un'area inedificata, classificata ambito di riqualificazione e riconversione dal P.A.T. e dal P.I., della superficie di $m^2 9.800$.

L'art. 19.2.5 delle N.T. del P.A.T., stabilisce infatti che *“Il P.I. può introdurre nuove aree di riqualificazione e riconversione a modificare gli ambiti di quelle individuate nel P.A.T., senza procedere ad una variante allo stesso”*, nel rispetto degli indirizzi formulati negli elaborati del P.A.T..

settembre 2018

Il Progettista

Giuseppe Cappochin architetto