

PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PIANO DEGLI INTERVENTI  
Variante n° 19

RELAZIONE PROGRAMMATICA

*Il Progettista*  
*Giuseppe Cappochin architetto*

PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante n° 19

**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° 18 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;
- Variante n° 18 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 20 dicembre 2018.

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. e con quelli del Documento del Sindaco, 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 di modifica di lotti residenziali;
- riqualificazione di zone con relativi cambi di destinazione urbanistica, anche in attuazione delle previsioni urbanistiche della nuova Amministrazione comunale;
- corrispondenza tra stato dei luoghi e destinazioni urbanistiche delle aree pubbliche a standard riportate nel 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 e dell'art. 4 della L.R. 14/2017, il P.I. assegna ad ogni area capacità edificatoria, definendo modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento completo del P.A.T. vigente, come modificato con la variante n° 1 al medesimo.

## **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° 19 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° 19 al P.I.**

Il percorso che ha portato alla redazione della Variante n° 19 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° 19 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 30 luglio 2019.

#### **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° 19 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 18 novembre 2019, un incontro al quale sono stati invitati enti pubblici, associazioni ambientali, economiche e sociali, professionisti e la cittadinanza.

#### **3ª fase - Elaborazione della Variante n° 19 al P.I.**

La Variante n° 19 al P.I. è stata elaborata tenendo conto:

- delle specifiche proposte dei cittadini, coerenti con le scelte strategiche del P.A.T. e con gli obiettivi del Documento del Sindaco;
- dello stato di fatto, non solo sotto il profilo meramente conoscitivo ma, soprattutto, quale elemento propedeutico per una corretta progettazione urbanistica operativa;
- dell'articolato quadro conoscitivo del P.A.T. e del P.I., del rapporto ambientale del P.A.T., del rispetto dell'art. 13 della L.R. 14/2017 e dei contenuti della variante al P.A.T. ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017, come approvata da Consiglio Comunale con deliberazione n° 4 del 16 marzo 2019.

#### **4ª fase - Adozione e approvazione della Variante n° 19 al P.I.**

La Variante n° 19 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. 4	Verifica consumo di suolo	sc. 1:10.000
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	Registro Elettronico dei CRediti EDilizi (RECRED)	
All. F	Quadro conoscitivo – banche dati alfanumeriche e vettoriali (DVD)	

## **5. Il progetto e i contenuti della Variante n° 19 al P.I.**

La Variante n° 19 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. e del Documento del Sindaco, 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° 19 al P.I.

Sono complessivamente 6 le tipologie della variante n. 19 al P.I. e precisamente:

- A. modifica di destinazione urbanistica conseguente a monetizzazione;
- B. modifiche nei centri storici;
- C. varianti puntuali;
- D. specifica aree a standard;
- E. modifiche di destinazione urbanistica;
- F. modifiche alle N.T.O..

Nel dettaglio le nuove varianti consistono in:

### **Tipo A: 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. 92 del 27 giugno 2019:

- A1 - Stralcio parcheggio di progetto ed obbligo di U.M.I. con estensione lotto edificabile in z.t.o. B/31 - A.T.O. 4

### **Tipo B: 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:

- B1 - Modifica grado di intervento da 3 a 4 fabbricato in centro storico a San Martino z.t.o. A1/1 U.M.I. "b" - A.T.O. 3

Trattandosi di un rudere con solo una parte di due murature perimetrali ancora in piedi e comunque in precarie condizioni statiche (sono puntellate).

### **Tipo C: varianti puntuali**

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

- C1 - Rimozione obbligo di P.U.A. da porzione z.t.o. D3/1 - A.T.O. 1
- C2 - Rimozione indicazione di P.U.A. vigente "Campagnalta centro" (z.t.o. B/2 e B/3) - A.T.O. 1
- C3 - Traslazione e frazionamento di un lotto di tipo "A" (800 m<sup>3</sup>) in due lotti di tipo "G" (400 m<sup>3</sup>) in z.t.o. B/66 - A.T.O. 3
- C4 - Riduzione cono visuale della z.t.o. C1/23 - A.T.O. 6
- C5 - Divisione e modifica U.M.I. in z.t.o. B/33 con incremento perequato di volumetria - A.T.O. 1

C6 – Recepimento variazione ambito piano guida approvato con Delib. G.C. n. 67 del 15 aprile 2019 – A.T.O. 3

#### **Tipo D: specifica aree a standard**

Trattasi del riconoscimento di tutte le attuali o previste funzioni delle aree pubbliche a standard all'interno della cartografia di piano:

D1 – Corretta localizzazione scuola materna (02) ed elementare (03) z.t.o. F1 a Campagnalta - A.T.O. 1

D2 – Riconoscimento scuola materna esistente (02) a Lovari - A.T.O. 5

D3 – Riconoscimento scuola materna esistente (02) a Borghetto - A.T.O. 6

D4 – Riconoscimento museo (14) presso il municipio - A.T.O. 3

D5 – Individuazione stazione carabinieri (43) a San Martino – A.T.O. 3

D6 – Riconoscimento centro polivalente (20) a San Martino – A.T.O. 3

D7 – Individuazione centro sanitario poliambulatoriale (32) di progetto a San Martino – A.T.O. 3

#### **Tipo E: modifiche di destinazione urbanistica**

Trattasi di modifiche di destinazione urbanistica in conseguenza di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e delle previsioni della nuova Amministrazione Comunale sia per la riqualificazione (E4) che per la valorizzazione di alcune aree, anche ai fini di una loro alienazione (E5).

In particolare, la variante E11 prevede con un accordo pubblico-privato l'estensione dell'area scolastica di Lovari (anche per "colmare" in parte le carenze specifiche dell'A.T.O. 5 segnalate dal P.A.T.).

E1 - Da z.t.o. F1 di progetto (03-04) a z.t.o. F3 (85) e F4 esistenti e F1 (01) di progetto - A.T.O. 3

E2 - Da z.t.o. F2 di progetto (17-18-39) a z.t.o. F1 (03) esistente - A.T.O. 3

E3 - Da z.t.o. F2 di progetto (17-18-39) a z.t.o. F1 (04) esistente - A.T.O. 3

E4 - Da z.t.o. F3 (92) e F4 esistenti a z.t.o. F2 (bb) di progetto - A.T.O. 3

E5 - Da z.t.o. F3 di progetto (81) a z.t.o. B senza volume - A.T.O. 4

E6 - Da z.t.o. D6/1 a z.t.o. D3/10, con accordi pubblico-privato - A.T.O. 1

E7 - Da z.t.o. B/72 a z.t.o. D3/9, con accordo pubblico-privato - A.T.O. 3

E8 - Da z.t.o. E a z.t.o. C2per/11, assoggettata a piano guida, con accordo pubblico-privato - A.T.O. 3

E9-Da z.t.o. E a z.t.o. C1/5 senza volume, con accordo pubblico-privato - A.T.O. 1

E10-Da z.t.o. D3/7 a z.t.o. B/70 - A.T.O. 3

E11-Da z.t.o. E a z.t.o. C2per/1, con accordo pubblico-privato per potenziamento area scolastica - A.T.O. 5

#### **Tipo F: modifiche alle N.T.O.**

Riguardano in particolare:

- 1) la correzione di un errore materiale al comma 17.3.1 primo paragrafo: da m<sup>2</sup> 150 a m<sup>3</sup> 150;
- 2) modifica del terzo allinea del secondo punto del comma 17.3.2 per contemplare un nuovo “taglio” di volumetria, in conseguenza di un accordo pubblico-privato (variante C5);
- 3) l’aggiornamento della normativa di riferimento per gli insediamenti commerciali: al comma 9.4 lettera d), all’ultimo paragrafo del comma 17.3.9 e all’ultimo paragrafo del comma 18.3.7: da L.R. 15/2004 a L.R. 50/2012;
- 4) l’aggiornamento del repertorio normativo (art. 70) in conseguenza delle altre tipologie di variante.

## 6. Dimensionamento

### 6.1 Dimensionamento antecedente alla variante n° 19

Il P.A.T. vigente quantifica come segue il fabbisogno complessivo del Comune di San Martino di Lupari:

fabbisogno edilizio residenziale	m <sup>3</sup>	828.000
fabbisogno commerciale/residenziale in zona residenziale (s.l.p.)	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>27.600</u>
fabbisogno per attività produttive-commerciali-direzionali (zone D)	m <sup>2</sup>	150.000

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

#### sistema residenziale:

conferma P.R.G.	m <sup>3</sup>	331.081
Variante n° 2	m <sup>3</sup>	87.284
Variante n° 3	m <sup>3</sup>	700
Variante n° 6	m <sup>3</sup>	- 17.240
Variante n° 12	m <sup>3</sup>	- 700
Variante n° 16	m <sup>3</sup>	1.401
Variante n° 17	m <sup>3</sup>	4.935
Variante n° 18	<u>m<sup>3</sup></u>	<u>3.560</u>
totale	m <sup>3</sup>	411.021

totale volumetria residenziale residua: m<sup>3</sup> 828.800 – m<sup>3</sup> 411.021 = m<sup>3</sup> 416.979.

#### sistema produttivo:

Variante n° 2	m <sup>2</sup>	24.546,0
Variante n° 12	m <sup>2</sup>	43.322,0
Variante n° 13	m <sup>2</sup>	0,0
Variante n° 14	m <sup>2</sup>	5.995,0
Variante n° 15	m <sup>2</sup>	8.726,5
Variante n° 16	m <sup>2</sup>	-866,0
Variante n° 18	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>113,0</u>
totale	m <sup>2</sup>	81.836,5

Disponibilità residua del P.A.T.: m<sup>2</sup> 150.000 – m<sup>2</sup> 81.836,5 = m<sup>2</sup> 68.163,5.

## 6.2 Dimensionamento relativo alla variante n° 19

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

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE		
Variante	Volume	A.T.O.
C5	+52,0 m <sup>3</sup>	1
E8	+1.000,0 m <sup>3</sup>	3
E11	+1.800,0 m <sup>3</sup>	5
TOTALE Var. 19	+2.852,0 m <sup>3</sup>	

La presente variante prevede una significativa riduzione delle superfici per attività produttive-commerciali-direzionali, pari a 12.142 m<sup>2</sup> (nell'A.T.O. 3).

DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO		
Variante	Superficie	A.T.O.
E7	+1.490 m <sup>2</sup>	3
E10	-13.632 m <sup>2</sup>	3
TOTALE Var. 19	-12.142 m <sup>2</sup>	

## 6.3 Fabbisogno complessivamente impegnato

Complessivamente la volumetria residenziale inserita nel P.I. risulta pari a:

$$m^3 411.021 + m^3 2.852 = m^3 413.873.$$

La disponibilità residua residenziale del P.A.T. ad intervenuta approvazione della presente Variante al P.I. invece si riduce a:  $m^3 828.000 - (411.021 + 2.852)$ , pari a  $m^3 414.127$ .

	Carico insediativo residenziale var. 19 P.I.	Carico insediativo residenziale totale	Carico insediativo residenziale residuo
A.T.O. 1	52 m <sup>3</sup>	67.331 m <sup>3</sup>	87.669 m <sup>3</sup>
A.T.O. 2	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	1.000 m <sup>3</sup>
A.T.O. 3	1.000 m <sup>3</sup>	181.968 m <sup>3</sup>	190.032 m <sup>3</sup>
A.T.O. 4	0 m <sup>3</sup>	63.696 m <sup>3</sup>	61.304 m <sup>3</sup>
A.T.O. 5	1.800 m <sup>3</sup>	67.400 m <sup>3</sup>	48.600 m <sup>3</sup>
A.T.O. 6	0 m <sup>3</sup>	33.478 m <sup>3</sup>	25.522 m <sup>3</sup>
TOTALE comunale	2.852 m <sup>3</sup>	413.873 m <sup>3</sup>	414.127 m <sup>3</sup>

La superficie ad uso produttivo complessivamente individuata è pari a:  $m^2 81.836,5 - m^2 12.412 = m^2 69.694,5$ .

La disponibilità residua del P.A.T. relativamente al sistema produttivo ad intervenuta approvazione della presente Variante pertanto è così determinata:  
 $m^2 150.000 - (m^2 81.836,5 - m^2 12.412) = m^2 80.305,5$ .

## 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<sup>2</sup>/ab.

Tale dotazione, largamente soddisfatta dal P.I. vigente (459.954 m<sup>2</sup> : 13.126 ab = 35 m<sup>2</sup>/ab), non viene intaccata dalla presente Variante che prevede un modesto aumento residenziale di m<sup>3</sup> 2.852, pari a 24 abitanti equivalenti, compensato anche dall'aumento della dotazione di aree a standard (946,5 m<sup>2</sup>) (460.751 m<sup>2</sup> : 13.150 = 35 m<sup>2</sup>/ab).

AREE A STANDARD P.I. VIGENTE	Superficie standard residenziale	Superficie standard produttivo	Superficie standard totale
F1 – aree per l'istruzione	73.191 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	73.191 m <sup>2</sup>
F2 – aree per attrezzature di interesse comune	116.850 m <sup>2</sup>	14.174 m <sup>2</sup>	131.024 m <sup>2</sup>
F3 – aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport	168.872 m <sup>2</sup>	7.331 m <sup>2</sup>	176.203 m <sup>2</sup>
F4 – aree a parcheggio	101.041 m <sup>2</sup>	19.971 m <sup>2</sup>	121.012 m <sup>2</sup>
TOTALE	459.954 m <sup>2</sup>	41.476 m <sup>2</sup>	501.430 m <sup>2</sup>

VARIANZI AREE A STANDARD VAR. 19 INDIVIDUATE NELLA CARTOGRAFIA			
Variante	Superficie	Tipologia	A.T.O.
A1	-258,5 m <sup>2</sup>	Parcheggio (F4)	4
E1	-29.851,0 m <sup>2</sup>	Istruzione (F1)	3
E1	27.891,0 m <sup>2</sup>	Verde (F3)	3
E1	+1.960,0 m <sup>2</sup>	Parcheggio (F4)	3
E2	-10.566,0 m <sup>2</sup>	Interesse comune (F2)	3
E2	+10.566,0 m <sup>2</sup>	Istruzione (F1)	3
E3	-9.962,0 m <sup>2</sup>	Interesse comune (F2)	3
E3	+9.962,0 m <sup>2</sup>	Istruzione (F1)	3
E4	-1.144,0 m <sup>2</sup>	Verde (F3)	3
E4	-3.118,0 m <sup>2</sup>	Parcheggio (F4)	3
E4	+4.262,0 m <sup>2</sup>	Interesse comune (F2)	3
E5	-725,0 m <sup>2</sup>	Verde (F3)	4
E11	+ 1.780,0 m <sup>2</sup>	Istruzione (F1)	5
E11	+75,0 m <sup>2</sup>	Parcheggio (F4)	5
E11	+75,0 m <sup>2</sup>	Verde (F3)	5
TOTALE Var. 19	+946,5 m <sup>2</sup>		

AREE A STANDARD P.I. a seguito della variante 19	Superficie standard residenziale	Superficie standard produttivo	Superficie standard totale
F1 – aree per l’istruzione	65.648 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	65.648 m <sup>2</sup>
F2 – aree per attrezzature di interesse comune	100.584 m <sup>2</sup>	14.174 m <sup>2</sup>	114.758 m <sup>2</sup>
F3 – aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport	194.894 m <sup>2</sup>	7.331 m <sup>2</sup>	202.225 m <sup>2</sup>
F4 – aree a parcheggio	99.625 m <sup>2</sup>	19.971 m <sup>2</sup>	119.596 m <sup>2</sup>
TOTALE	460.751 m <sup>2</sup>	41.476 m <sup>2</sup>	502.227 m <sup>2</sup>

VARIAZIONI AREE A STANDARD VAR. 19 P.I. NON INDIVIDUATE NELLA CARTOGRAFIA			
Variante	Superficie (minima prevista dalle N.T.O. del P.I.)	Tipologia	A.T.O.
E8	+42,0 m <sup>2</sup>	Parcheggio (F4)	3
E8	+42,0 m <sup>2</sup>	Verde primario (F3)	3
TOTALE Var. 19	+84,0 m <sup>2</sup>		

## 6.5 Consumo di suolo

La variante al P.A.T. ai sensi dell’art. 13 comma 10 della L.R. 14/2017 (con la procedura di cui all’art. 14 della medesima legge), in attuazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 668/2018, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 16 marzo 2019, ha individuato gli ambiti di urbanizzazione consolidata (di cui all’art. 2, comma 1, lettera e) della L.R. 14/2017) e ha quantificato (art. 4 comma 1 delle N.T.) in 12,13 ettari la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo fino all’anno 2050.

Il comma 2 dell’art. 4 delle N.T. della medesima variante al P.A.T. ha inoltre stabilito che:

*“Qualora accertato che, ai sensi dell’art. 1 della L.R. 14/2017, non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente e risulti quindi necessario individuare in sede di P.I. interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:*

*a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al P.A.T.;*

*b) all’attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare, ai sensi del comma 4bis dell’art. 17 della L.R. 11/2004, i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal P.A.T., risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività*

*in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.”*

La presente variante 19 al Piano degli Interventi del Comune di San Martino di Lupari aumenta il consumo di suolo riducendo la quantità massima di 0,665 ettari, come meglio quantificato nella seguente tabella.

CONSUMO DI SUOLO		
Variante	Superficie	A.T.O.
E8	+1.395 m <sup>2</sup>	3
E11	+5.255 m <sup>2</sup>	5
TOTALE Var. 19	+6.650 m <sup>2</sup>	

A seguito dell'approvazione della presente variante al P.I., quindi la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che potrà essere interessata da consumo di suolo sarà: 12,13 – 0,665 = 11,465 ettari.

Relativamente alle varianti A1, C3 ed C5, si ricordano i contenuti del comma 3 dell'art. 4 delle N.T. della variante al P.A.T.: *“Sono sempre consentiti, in deroga ai limiti di cui al precedente comma 1, gli interventi di cui all'art. 12 della L.R. 14/2017.”*

L'individuazione delle aree che con la variante n. 19 al P.I. consumano suolo è riportata nel “nuovo” elaborato 10 del P.I. - tav. 4 “Verifica consumo di suolo” - che sostituisce la precedente tav. 4 “Uso del suolo e verifica S.A.T.”, che risulta sorpassata a seguito dell'approvazione della variante n. 1 al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017.

## **6.6 Registro Elettronico dei CRediti EDilizi (RECRED)**

In ottemperanza alle indicazioni dell'art. 17 comma 5 lettera e) della L.R. 11/2004, tra gli elaborati del P.I. vigente figura il Registro dei crediti edilizi (elaborato 16 del P.I.).

Come la presente variante, viene istituita la versione elettronica (RECRED) del Registro dei crediti edilizi, come richiesto dal comma 8 dell'art. 4 della L.R. 14/2019.

13 dicembre 2019

*Il Progettista*

*Giuseppe Cappochin architetto*