



# COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI

## *Piano degli Interventi*

Sindaco:  
dott. Gerry BORATTO

Segretario Comunale:  
dott. Giuseppe BORTOLINI

Progettista  
arch. Giuseppe CAPPOCHIN

Valutazione Compatibilità  
Idraulica:  
ing. Michele FERRARI



**Variante  
N° 2: Intero  
territorio  
comunale  
con  
esclusione  
dei centri  
storici**

ELABORATO

**12.1**

## Relazione Programmatica

Elaborato: adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 18 giugno 2011  
aggiornato a seguito dell'approvazione del Consiglio Comunale con Deliberazione  
n° 40 del 22 dicembre 2011



GIUSEPPE CAPPOCHIN ATELIER architettura-pianificazione territoriale e urbanistica  
1 — 35030 Selvazzano Dentro — PD Via Vegri, 33/a — tel. 049 - 8 055 642 fax 049 - 8 056 891 — e-mail: atelier@cappochin.com / www.cappochin.com

# INDICE

1. - Premessa	3
1.1 La L.R. 11/04	3
1.2 La pianificazione comunale	3
1.2.1 Il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.)	3
1.2.2 Il Piano degli Interventi (P.I.)	4
2. - Il Documento del Sindaco	4
3. - Il percorso di redazione della variante al P.I.	4
4. - Elaborati della variante al P.I.	6
5. - Il progetto della variante al Piano degli Interventi	7
5.1 Introduzione – Principio di equità	7
5.2 Dimensionamento della variante al P.I.	7
5.2.1 Calcolo del fabbisogno	7
5.2.2 Dimensionamento aree a standard	8
5.3 Superficie agricola trasformata (S.A.T.)	14
5.4 Sistema della residenza	14
5.4.1 Z.T.O. A2 – Beni culturali	14
5.4.2 Z.T.O. B – Aree residenziali urbane consolidate	14
5.4.3 Z.T.O. C1 – Aree periurbane diffuse	14
5.4.4 Z.T.O. C2 residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della variante al P.I.	16
5.4.5 Z.T.O. C2PER – Aree residenziali di trasformabilità perequata	16
5.5 Sistema produttivo-commerciale	17
5.5.1 Attività produttive in zona impropria	18
5.6 Sistema rurale	19
5.6.1 Catalogazione aziende agricole	19
5.6.2 Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo	19
5.7 Sistema dei servizi	20
5.8 Sistema ambientale e di difesa del suolo	20
5.9 Sistema della mobilità	20
5.10 Compatibilità idraulica	20
5.11 Sostenibilità ambientale	21

PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**VARIANTE N° 2**

**RELAZIONE PROGRAMMATICA**

**1. - Premessa**

**1.1 La L.R. 11/04**

La legge regionale 23 aprile 2004 n° 11 “Norme per il governo del territorio” con i relativi atti di indirizzo, ha avviato un radicale processo di cambiamento e di innovazione che riguarda sia le modalità e le procedure della pianificazione del territorio, sia le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche-territoriali.

In particolare, l’art. 12 prevede che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) articolato in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

**1.2 La pianificazione comunale**

**1.2.1 Il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.)**

Il P.A.T. del Comune di S. Martino di Lupari si colloca in un più ampio progetto di pianificazione che ha visto protagonista il Comune nel processo di innovazione avviato con l’entrata in vigore della L.R. 11/04, chiamato ad abbandonare progressivamente il proprio strumento urbanistico generale a favore di una strumentazione più snella e flessibile (P.A.T. / P.I.), adatta a regolamentare con più efficienza ed efficacia, la gestione dell’uso del territorio.

Il Comune di S. Martino di Lupari ha avviato tale percorso attraverso l’elaborazione del P.A.T. comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 61 in data 15 dicembre 2008.

La Conferenza dei Servizi decisoria ha approvato il P.A.T. in date 4 giugno 2009 e 7 ottobre 2009, successivamente ratificato con deliberazione di G.R. n° 4005 in data 22 dicembre 2009.

## 1.2.2 Il Piano degli Interventi (P.I.)

Il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico di durata quinquennale, “conformativo” della proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio/compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del P.I..

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche adottato, 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.).

Decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all’esproprio di cui all’art. 34 della L.R. 11/04.

Come previsto dall’art. 17 della L.R. 11/04, il P.I. assegna ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T. per ogni singolo A.T.O..

## **2. - Il Documento del Sindaco**

Il Sindaco, in conformità al 1° comma dell’art. 18 della L.R. 11/04, ha predisposto il “Documento programmatico preliminare”.

In tale documento sono contenuti i principali obiettivi e finalità del P.I. così sintetizzabili:

- a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, sorretto e fortemente integrato con le scelte di carattere sociale ed economico;
- b) limitazione del consumo del territorio agricolo di pregio;
- c) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso operazioni di recupero e riqualificazione;
- d) salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- e) difesa dai rischi idrogeologici;
- f) riorganizzazione della viabilità al fine di favorire la connessione con la rete di scala territoriale e ridurre il traffico di attraversamento, specie in ambito urbano;
- g) promozione anche mediante incentivi volontari del risparmio energetico e dell’utilizzo di fonti rinnovabili;
- h) utilizzo sostenibile di risorse limitate, quali il suolo, l’acqua, le fonti energetiche.

## **3. - Il percorso di redazione della variante al P.I.**

Il percorso che ha portato alla redazione della variante al P.I. è articolato nelle seguenti fasi:

### **1<sup>A</sup> FASE – Elaborazione del Documento del Sindaco e illustrazione dello stesso al Consiglio Comunale**

L’elaborazione della variante al P.I. ha avuto inizio con la predisposizione da parte del Sindaco del “Documento Programmatico Preliminare” i cui obiettivi sono riportati al precedente punto 2.

## **2<sup>A</sup> FASE – Redazione e divulgazione degli avvisi pubblici per la formulazione di proposte di accordi pubblici-privati e modifiche di destinazione d'uso di fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo e selezione delle proposte pervenute**

Con deliberazione della Giunta Comunale sono stati approvati gli avvisi pubblici e relative linee guida per:

- la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato finalizzate alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare in sede di variante al P.I. interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- la formulazione di proposte di modifica di destinazioni d'uso di fabbricati rurali non più funzionali alle esigenze del relativo fondo rustico.

Tali avvisi e linee guida sono stati divulgati a partire dal 28 giugno 2010 per un periodo di giorni 60, mediante procedure ad evidenza pubblica, allo scopo di garantire la massima trasparenza ed equità nei confronti dei cittadini.

## **3<sup>A</sup> 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 al P.I. è quello del P.A.T., aggiornato con le specifiche informazioni necessarie per la redazione della variante al P.I., con particolare riguardo al patrimonio culturale architettonico, ai beni materiali e alla pianificazione e vincoli.

Contestualmente all'attività di aggiornamento del quadro conoscitivo e della divulgazione degli avvisi pubblici, l'Amministrazione Comunale ha avviato il confronto con le Associazioni economiche e sociali interessate, con la cittadinanza ed i professionisti.

## **4<sup>A</sup> FASE – Elaborazione della variante al P.I.**

L'elaborazione della variante al P.I. è stata effettuata tenendo conto:

- che il P.R.G. vigente, con l'approvazione del P.A.T. ha acquisito l'efficacia del P.I. per le parti non in contrasto con il P.A.T.;
- che la variante al P.I. ha il non facile compito, considerata l'attuale fase sperimentale e l'assenza di esaurienti atti di indirizzo, di attuare una nuova pianificazione operativa attraverso una complessa azione di intervento, mediante un approccio di transizione progressivo ed equilibrato di mediazione tra le innovazioni introdotte dalla nuova L.U.R. e le previsioni non ancora attuate dal P.R.G. non in contrasto con il 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;
- dei contributi dei cittadini, enti e associazioni, nonché delle specifiche proposte di accordi pubblici-privati, e richieste dei cittadini sui temi sollecitati dall'Amministrazione Comunale, mediante procedure ad evidenza pubblica;
- dell'articolato e innovativo quadro normativo del P.A.T. e del P.I. e del rapporto ambientale del P.A.T..

## **5<sup>A</sup> FASE – Adozione e approvazione della variante al P.I.**

La variante al P.I. è adottata dal Consiglio Comunale e, entro otto giorni dall'adozione, è depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse e approva il Piano.

Copia integrale della variante al P.I. approvata è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

La variante al P.I. diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune.

#### **4. - Elaborati della variante al P.I.**

La variante al P.I. è formata dai seguenti elaborati:

Elab. 01 – Tav. 1.1 -	Territorio comunale – zona nord con esclusione dei centri storici	sc. 1:5.000
Elab. 02 - Tav. 1.2 -	Territorio comunale – zona sud con esclusione dei centri storici	sc. 1:5.000
Elab. 03 – Tav. 2.1 -	Zona significativa Campagnalta nord	sc. 1:2.000
Elab. 04 – Tav. 2.2 -	Zona significativa Campagnalta sud	sc. 1:2.000
Elab. 05 – Tav. 2.3 -	Zona significativa S. Martino con esclusione del centro storico	sc. 1:2.000
Elab. 06 – Tav. 2.4 -	Zona significativa Monasterio-Campretto-Lovari con esclusione del centro storico	sc. 1:2.000
Elab. 07 – Tav. 2.5 -	Zona significativa Borghetto	sc. 1:2.000
Elab. 08 - Tav. 3 -	Uso del suolo e verifica S.A.T.	sc. 1:10.000
Elab. 09 – Tav. 4 -	Verifica aree a standard	sc. 1:10.000

#### **Relazione – Norme – Prontuario – Registro – Atti unilaterali d'obbligo:**

Elab. 10 –	Relazione programmatica
Elab. 11 –	Norme Tecniche Operative
Elab. 12 –	Regolamento Edilizio
Elab. 13 –	Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale
Elab. 14 –	Registro crediti edilizi
Elab. 15 –	Scheda edificio rurale non più funzionale alla conduzione del fondo
Elab. 16 –	Atti unilaterali d'obbligo

Elab. 17 – Quadro conoscitivo - Banche dati alfanumeriche e vettoriali

#### **Valutazione di compatibilità idraulica**

Elab. 1	Relazione	
Elab. 2a	Carta della rete idrografica principale (parte nord)	sc. 1:5000
Elab. 2b	Carta della rete idrografica principale (parte centrale)	sc. 1:5000
Elab. 2c	Carta della rete idrografica principale (parte sud)	sc. 1:5000
Elab. 3a	Carta del rischio idraulico e misure compensative (parte nord)	sc. 1:5000
Elab. 3b	Carta del rischio idraulico e misure compensative (parte centrale)	sc. 1:5000
Elab. 3c	Carta del rischio idraulico e misure compensative (parte sud)	sc. 1:5000

## **5. - Il progetto della variante al Piano degli Interventi**

### **5.1 Introduzione – Principio di equità**

Le norme per il governo del territorio introdotte dalla L.R. 11/04 e fatte proprie dal P.A.T. e dal P.I. del Comune di S. Martino di Lupari, contengono il principio fondamentale della conservazione, valorizzazione e gestione delle risorse territoriali e ambientali e nel contempo quello della valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali dello sviluppo nell'interesse delle popolazioni attuali e future coinvolte dal Piano.

Ciò si esplica attraverso 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, anche attraverso la realizzazione di dotazioni territoriali e standard urbanistici e servizi.

L'istituto della "perequazione urbanistica", insieme a quello della "compensazione", favoriscono l'attuazione del principio di equità nella trasformazione del territorio e di attribuzione, con finalità virtuose, dei diritti edificatori ai privati, all'interno di un sistema di regole codificate a priori dal P.A.T. e dal P.I.

In questo quadro il P.R.C. di S. Martino di Lupari affronta in forma adeguata il tema della riserva pubblica di una quota del plu-svalore conseguente alle trasformazioni urbanistiche e delle compensazioni nelle operazioni di rigenerazione e riqualificazione urbana.

A ciò consegue l'obbligo, in tutti gli interventi sia di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione da sottoporre a P.U.A., che di individuazione di lotti edificabili in zona C1, di trasferire al pubblico una quota del plus-valore economico conseguito a seguito delle trasformazioni attuate dai soggetti privati.

D'altra parte, la recente sentenza della Corte Costituzionale – che ha dichiarato illegittimo per gli espropri un indennizzo inferiore ai valori di mercato – ha reso ancor più difficile, in ragione degli insorgenti costi che inevitabilmente si riversano sui cittadini, la realizzazione della parte collettiva e pubblica delle previsioni urbanistiche, le cosiddette "dotazioni territoriali".

La sentenza rende conseguentemente ineludibile l'utilizzo generalizzato della perequazione urbanistica, quale strumento per permette di realizzare, una volta approvata la variante al P.I., le dotazioni territoriali contestualmente alle trasformazioni urbane, mettendone a carico parte dei costi ai soggetti economico-imprenditoriali attuatori delle previsioni pianificatorie.

### **5.2 Dimensionamento della variante al P.I.**

#### **5.2.1 Calcolo del fabbisogno**

Dal calcolo del fabbisogno edilizio teorico del P.A.T. si evince che a fronte di un incremento reale della popolazione stimato per i prossimi dieci anni in 1.890 abitanti, l'effettivo fabbisogno, comprensivo anche del fabbisogno arretrato per eliminazione del sovraffollamento e per eliminazione delle condizioni igieniche inadeguate, nonché del fabbisogno insorgente conseguente alla costante riduzione della composizione media dei nuclei familiari, è stato stimato in complessivi 2.760 abitanti equivalenti.

A fronte di un consumo medio pro-capite di volume residenziale, comprensivo anche dei fabbricati in costruzione e di quelli attualmente non utilizzati, calcolato in 308 m<sup>3</sup>/ab, è stato utilizzato, come previsto dal P.A.T., un parametro di 300 m<sup>3</sup>/ab, mentre per il calcolo della dotazione di aree a

standard è stato adottato il parametro previsto dalla L.R. 11/04, art. 31 comma 8 pari a 150 m<sup>3</sup>/ab lordo, corrispondente a 120 m<sup>3</sup>/ab. di volume netto.

Dalla relazione tecnica del P.A.T. risulta inoltre che il fabbisogno edilizio commerciale/direzionale in zona residenziale è stimato in m<sup>3</sup> 82.800, mentre il fabbisogno produttivo, integrativo delle previsioni del P.R.G. non attuato, è quantificato in m<sup>2</sup> 64.000.

Il documento del Sindaco ha previsto di impegnare con la variante al P.I. n° 2 una potenzialità edificatoria non superiore al 90% del fabbisogno complessivo, allo scopo di:

- favorire attraverso procedure ad evidenza pubblica l'attuazione, anche con risorse private, del piano triennale delle opere pubbliche e l'acquisizione di aree per l'utilizzo dei crediti edilizi;
- calmierare i prezzi di mercato garantendo un'offerta in grado di soddisfare con ampio margine la domanda.

Tale potenzialità edificatoria viene, dalla variante al P.I., così suddivisa, nel rispetto della ripartizione effettuata dal P.A.T. per ogni singolo A.T.O.:

A.T.O. n° 1 – Campagnalta

- carico insediativo residenziale m<sup>3</sup> 73.079

A.T.O. n° 2 – Zona produttiva

- carico insediativo produttivo m<sup>2</sup> 24.546

A.T.O. n° 3 – S. Martino

- carico insediativo residenziale m<sup>3</sup> 181.547

A.T.O. n° 4 – Monastero - Campretto

- carico insediativo residenziale m<sup>3</sup> 63.996

A.T.O. n° 5 – Lovari

- carico insediativo residenziale m<sup>3</sup> 63.865

A.T.O. n° 6 – Borghetto

- carico insediativo residenziale m<sup>3</sup> 35.878

TOTALE:

- carico insediativo residenziale m<sup>3</sup> 418.365  
corrispondente ad una percentuale del 45,93% del complessivo fabbisogno
- carico insediativo produttivo aggiuntivo m<sup>2</sup> 24.546  
corrispondente ad una percentuale del 16,36% del complessivo fabbisogno

## 5.2.2 Dimensionamento aree a standard

Le zone F, così come indicate nella Tavola 4 della variante al P.I. e nell'art. 37 delle N.T.O., sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444, come integrato dall'art. 31 della L.R. 11/04 e successivi atti di indirizzo.

La variante al P.I., al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, considera i seguenti parametri urbanistici:

- a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante teorico 120 m<sup>3</sup> di volume edificabile netto;
- b) superficie territoriale di zona, relativamente agli insediamenti produttivi;
- c) s.l.p. relativamente agli insediamenti commerciali e direzionali e turistici.

L'art. 37 delle N.T.O., in assenza dello specifico atto di indirizzo regionale, prevede una dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni, con la seguente articolazione:

a) relativamente alla residenza, m<sup>2</sup> 30 per abitante teorico, così ripartiti:

- parcheggi pubblici: 5,00 m<sup>2</sup>/ab
- verde pubblico: 5,00 m<sup>2</sup>/ab
- parco urbano / attrezzature sportive: 10,00 m<sup>2</sup>/ab
- attrezzature scolastiche: 5,00 m<sup>2</sup>/ab
- attrezzature di interesse comune: 5,00 m<sup>2</sup>/ab

di cui standard primari:

- parcheggi pubblici: 5,00 m<sup>2</sup>/ab
- verde pubblico: 5,00 m<sup>2</sup>/ab

b) relativamente agli insediamenti produttivi: m<sup>2</sup> 20,00 ogni m<sup>2</sup> 100,00 di superficie territoriale delle singole zone, compresa la viabilità, di cui almeno il 10% a parcheggio; nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento non sia necessario o necessiti parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentita la loro monetizzazione;

c) relativamente al commerciale e direzionale: m<sup>2</sup> 100,00 ogni m<sup>2</sup> 100,00 di s.l.p., fatte salve le maggiori dotazioni previste dalla L.R. 15/04 e s.m.i..

La verifica delle aree a standard previste dalla variante al P.I., suddivisa tra realizzate e da realizzare, porta al seguente prospetto di sintesi:

DOTAZIONE STANDARD RESIDENZIALI VARIANTE AL P.I.:

**A.T.O. n° 1 – Campagnalta**

abitanti insediati	n°	2.286
nuovi abitanti teorici previsti al fine del calcolo degli standard: m <sup>3</sup> 72.679 / 120 m <sup>3</sup> /ab	n°	606
abitanti complessivi	n°	<u>2.892</u>

Dotazione standard residenziali:

• <u>Parcheggio pubblico</u>		
- esistente (2,48 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	5.660
- carenze (1,02 m <sup>2</sup> /ab x 2.286)	m <sup>2</sup>	2.330
- nuovi abitanti: ab. 606 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	<u>3.030</u>
totale	m <sup>2</sup>	<u>11.020</u>
• <u>Verde pubblico</u> (primario e secondario)		
- esistente (4,19 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	9.580
- carenze (0,81 m <sup>2</sup> /ab x 2.286)	m <sup>2</sup>	1.850
- nuovi abitanti - primario: ab. 606 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	3.030
- parco urbano: ab. 606 x 10,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	<u>6.060</u>
totale	m <sup>2</sup>	<u>20.520</u>
• <u>Attrezzature scolastiche</u>		
- esistente (3,46 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	7.900
- carenze (0,44 m <sup>2</sup> /ab x 2.286)	m <sup>2</sup>	1.005
- nuovi abitanti: ab. 606 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	<u>3.030</u>
totale	m <sup>2</sup>	<u>11.935</u>

• <u>Attrezzature di interesse comune</u>		
- esistente (8,41 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	19.220
- carenze		-
- nuovi abitanti: ab. 606 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	3.030
totale	m <sup>2</sup>	<u>22.250</u>

#### **A.T.O. n° 3 – S. Martino**

abitanti insediati	n°	6.387
nuovi abitanti teorici previsti al fine del calcolo degli standard: m <sup>3</sup> 177.449 / 120 m <sup>3</sup> /ab	n°	1.479
abitanti complessivi	n°	<u>7.866</u>

Dotazione standard residenziali:

• <u>Parcheggio pubblico</u>		
- esistente (3,91 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	24.950
- carenze		-
- nuovi abitanti: ab. 1.479 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	7.395
totale	m <sup>2</sup>	<u>32.330</u>
• <u>Verde pubblico</u> (primario e secondario)		
- esistente (11,90 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	76.000
- carenze		-
- nuovi abitanti - primario: ab. 1.479 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	7.395
- parco urbano: ab. 1.479 x 10,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	14.790
totale	m <sup>2</sup>	<u>98.185</u>
• <u>Attrezzature scolastiche</u>		
- esistente (5,51 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	35.220
- carenze		-
- nuovi abitanti: ab. 1.479 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	7.395
totale	m <sup>2</sup>	<u>42.615</u>
• <u>Attrezzature di interesse comune</u>		
- esistente (7,67 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	49.000
- carenze		-
- nuovi abitanti: ab. 1.479 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	7.395
totale	m <sup>2</sup>	<u>56.395</u>

#### **A.T.O. n° 4 – Monastiero – Campretto**

abitanti insediati	n°	2.116
nuovi abitanti teorici previsti al fine del calcolo degli standard: m <sup>3</sup> 62.496 / 120 m <sup>3</sup> /ab	n°	521
abitanti complessivi	n°	<u>2.637</u>

Dotazione standard residenziali:

• <u>Parcheggio pubblico</u>		
- esistente (2,29 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	4.850

- carenze (1,21 m <sup>2</sup> /ab x ab 2.116)	m <sup>2</sup>	2.560
- nuovi abitanti: ab. 521 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.605
<b>totale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10.015</b>
• <u>Verde pubblico</u> (primario e secondario)		
- esistente (9,00 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	19.050
- carenze		-
- nuovi abitanti - primario: ab. 521 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.605
- parco urbano: ab. 521 x 10,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	5.210
<b>totale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>26.865</b>
• <u>Attrezzature scolastiche</u>		
- esistente (4,68 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	9.900
- carenze		-
- nuovi abitanti: ab. 521 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.605
<b>totale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>12.505</b>
• <u>Attrezzature di interesse comune</u>		
- esistente (2,86 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	6.050
- carenze (1,14 m <sup>2</sup> /ab x ab 2.116)	m <sup>2</sup>	2.410
- nuovi abitanti: ab. 521 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.605
<b>totale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>11.065</b>

#### **A.T.O. n° 5 – Lovari**

abitanti insediati	n°	927
nuovi abitanti teorici previsti al fine del calcolo degli standard:		
m <sup>3</sup> 60.765 / 120 m <sup>3</sup> /ab	n°	506
abitanti complessivi	n°	1.433

Dotazione standard residenziali:

• <u>Parcheggio pubblico</u>		
- esistente (0,92 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	850
- carenze: (ab. 927 x 2,58 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	2.391
- nuovi abitanti: ab. 506 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.530
<b>totale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>5.771</b>
• <u>Verde pubblico</u> (primario e secondario)		
- esistente (11,97 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	11.100
- carenze		-
- nuovi abitanti - primario: ab. 506 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.530
- parco urbano: ab. 506 x 10,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	5.060
<b>totale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>18.690</b>
• <u>Attrezzature scolastiche</u>		
- esistente (2,78 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	2.580
- carenze (ab. 927 x 1,22 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	1.130
- nuovi abitanti: ab. 506 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.530
<b>totale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>6.240</b>

• <u>Attrezzature di interesse comune</u>		
- esistente (1,42 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	1.320
- carenze (ab. 927 x 2,78 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	2.580
- nuovi abitanti: ab. 506 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>2.530</u>
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>6.430</u>

#### **A.T.O. n° 6 – Borghetto**

abitanti insediati	n°	919
nuovi abitanti teorici previsti al fine del calcolo degli standard: m <sup>3</sup> 34.278 / 120 m <sup>3</sup> /ab.	<u>n°</u>	<u>286</u>
abitanti complessivi	<u>n°</u>	<u>1.205</u>

Dotazione standard residenziali:

• <u>Parcheggio pubblico</u>		
- esistente (2,93 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	2.690
- carenze: (ab. 919 x 0,57 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	525
- nuovi abitanti: ab. 286 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>1.430</u>
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>4.645</u>
• <u>Verde pubblico (primario e secondario)</u>		
- esistente (1,25 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	1.150
- carenze (ab. 919 x 3,75 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	4.445
- nuovi abitanti: ab. 286 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	1.430
- parco urbano: ab. 286 x 10,00 m <sup>2</sup> /ab	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>2.860</u>
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>9.885</u>
• <u>Attrezzature scolastiche</u>		
- esistente (10,61 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	9.750
- carenze		-
- nuovi abitanti: ab. 286 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>1.430</u>
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>11.180</u>
• <u>Attrezzature di interesse comune</u>		
- esistente (17,25 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	15.850
- carenze		-
- nuovi abitanti: ab. 286 x 5,00 m <sup>2</sup> /ab	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>1.430</u>
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>17.280</u>

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA STANDARD RESIDENZIALI</b>					
<b>A.T.O. n° 1 – Campagnalta</b>					
	esistenti m <sup>2</sup>	carenze m <sup>2</sup>	nuovi abit. m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	previsti dal P.I. m <sup>2</sup>
parcheggio pubblico	5.660	2.330	3.030	11.020	
verde pubblico	9.580	1.850	9.090	20.520	
attrezzature scolastiche	7.900	1.005	3.030	11.935	
attrezzature interesse comune	19.220	-	3.030	22.250	
<b>totale A.T.O. n° 1</b>	<b>42.360</b>	<b>5.185</b>	<b>18.180</b>	<b>65.725</b>	<b>253.892</b>
<b>A.T.O. n° 3 – S. Martino</b>					
	esistenti m <sup>2</sup>	carenze m <sup>2</sup>	nuovi abit. m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	previsti dal P.I. m <sup>2</sup>
parcheggio pubblico	24.950	-	7.395	32.345	
verde pubblico	76.000	-	22.185	98.185	
attrezzature scolastiche	35.220	-	7.395	42.615	
attrezzature interesse comune	49.000	-	7.395	56.395	
<b>totale A.T.O. n° 3</b>	<b>185.170</b>	<b>-</b>	<b>44.370</b>	<b>229.540</b>	<b>229.981</b>
<b>A.T.O. n° 4 – Monastero - Campretto</b>					
	esistenti m <sup>2</sup>	carenze m <sup>2</sup>	nuovi abit. m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	previsti dal P.I. m <sup>2</sup>
parcheggio pubblico	4.850	2.560	2.605	10.015	
verde pubblico	19.050	-	7.815	26.865	
attrezzature scolastiche	9.900	-	2.605	12.505	
attrezzature interesse comune	6.050	2.410	2.605	11.065	
<b>totale A.T.O. n° 4</b>	<b>39.850</b>	<b>4.970</b>	<b>15.630</b>	<b>60.450</b>	<b>87.935</b>
<b>A.T.O. n° 5 – Lovari</b>					
	esistenti m <sup>2</sup>	carenze m <sup>2</sup>	nuovi abit. m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	previsti dal P.I. m <sup>2</sup>
parcheggio pubblico	850	2.391	2.530	5.771	
verde pubblico	11.100	-	7.590	18.690	
attrezzature scolastiche	2.580	1.130	2.530	6.240	
attrezzature interesse comune	1.320	2.580	2.530	6.430	
<b>totale A.T.O. n° 5</b>	<b>15.850</b>	<b>6.101</b>	<b>15.180</b>	<b>37.131</b>	<b>31.112</b>
<b>A.T.O. n° 6 – Borghetto</b>					
	esistenti m <sup>2</sup>	carenze m <sup>2</sup>	nuovi abit. m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	previsti dal P.I. m <sup>2</sup>
parcheggio pubblico	2.690	525	1.430	4.645	
verde pubblico	1.150	4.445	4.290	9.885	
attrezzature scolastiche	9.750	-	1.430	11.180	
attrezzature interesse comune	15.850	-	1.430	17.280	
<b>totale A.T.O. n° 6</b>	<b>29.440</b>	<b>4.970</b>	<b>8.580</b>	<b>42.990</b>	<b>44.584</b>
<b>A.T.O. n° 1 – 3 – 4 – 5 – 6</b>					
<b>totale generale</b>	<b>312.670</b>	<b>21.226</b>	<b>101.820</b>	<b>435.716</b>	<b>647.504</b>

### **5.3 Superficie agricola trasformata (S.A.T.)**

La variante al P.I., nel rispetto del calcolo della S.A.U. trasformabile, stabilita nel P.A.T. in complessivi ha 23,03, prevede la trasformazione di complessivi m<sup>2</sup> 131.766 di S.A.U., pari ad una percentuale del 57,22%.

### **5.4 Sistema della residenza**

La variante al P.I. classifica come segue le zone residenziali:

- Z.T.O. A2 – Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete, esterni ai centri storici;
- Z.T.O. B – Aree residenziali urbane, consolidate;
- Z.T.O. C1 – Nuclei residenziali in ambito agricolo;
- Z.T.O. C2 – Aree residenziali di espansione convenzionata;
- Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata.

#### **5.4.1 Z.T.O. A2 – Beni culturali**

Per la disciplina degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai centri storici di San Martino, Monastiero, Lovari e Campretto è stato attribuito a ciascun manufatto, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/04, la caratteristica tipologica di riferimento tra quella determinata dal P.A.T., nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio e destinazioni d'uso ammissibili, da ricondurre a funzioni prevalentemente residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, commerciali, direzionali e comunque compatibili con la struttura insediativa presente.

Le N.T.O. e il repertorio normativo precisano i modi di intervento relativi sia all'edilizia esistente che alla nuova edificazione.

#### **5.4.2 Z.T.O. B – Aree residenziali urbane consolidate**

Coincidono sostanzialmente con gli ambiti di urbanizzazione consolidata, a destinazione residenziale, esterni ai centri storici, individuati dal P.A.T. e rappresentano i contesti residenziali di "completamento" dotati delle principali opere di urbanizzazione.

Le N.T.O. e il repertorio normativo precisano i modi di intervento relativi sia all'edilizia esistente che alla nuova edificazione.

#### **5.4.3 Z.T.O. C1 – Aree periurbane diffuse**

La variante al P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della consistenza e destinazioni d'uso degli edifici presenti nei vari "ambiti di edificazione diffusa" individuati dal P.A.T., ha selezionato le aree periurbane diffuse, nel rispetto dei seguenti criteri:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
- viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali.

All'interno delle aree periurbane sono stati confermati i lotti edificabili già previsti nel P.R.G. e, sulla scorta delle proposte di accordo pubblico-privato pervenute a seguito della pubblicazione dello specifico bando ad evidenza pubblica, ne sono stati previsti ulteriori n° 16.

Per tali lotti è stata concordata, mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte degli aventi titolo, una ripartizione del plusvalore generato dalla modifica della destinazione urbanistica dell'area.

La quota di plusvalore da corrispondere al Comune sarà ridotta al 50% nell'ipotesi di edificazione per esigenze del nucleo familiare (discendenti e ascendenti di 1° grado) del proprietario dell'area alla data di adozione della variante n° 2 al P.I., previa sottoscrizione di atto di vincolo decennale di non alienazione a soggetti diversi dal proprio nucleo familiare, registrato e trascritto, con decorrenza dal rilascio del permesso di agibilità.

Nell'ipotesi di lotto di pertinenza eccedente i m<sup>2</sup> 1.000, il valore finale dell'area della porzione eccedente è stata stimata in €/m<sup>2</sup> 60,00.

Sono complessivamente 18 le proposte definitivamente selezionate (n° 16 lotti) con apposito atto unilaterale d'obbligo, con sottoscrizioni autenticate di tutti i soggetti proponenti, completo di polizza fidejussoria a favore del Comune, di importo corrispondente al 100% della quota di plusvalore a favore del Comune, come si evince dal prospetto che segue:

n°	Ditta proponente	Individuazione sul P.I.	Consistenza		Quota 50% Plusvalore al Comune €	plusvalore	
			Sup. fond. m <sup>2</sup>	Vol. m <sup>3</sup>		Riduzione per esigenze familiari €	Quota netta plusvalore al Comune €
1	Sartore Luigi	ATO 3 - B/35	1.000	500	25.000,00	12.500,00	12.500,00
2	Battistella Giorgio	ATO 3 - B/62	350	0	5.250,00	0	5.250,00
3	Antonello Mauro	ATO 3 - B/65	845	500	27.327,00	0	27.327,00
4	Petrin Andrea Petrin Claudia	ATO 3 - C1/1	1.489	500	32.335,00	16.167,50	16.167,50
5	Marcon Gigliola Marcon Marilisa	ATO 4- C1/18	1.000	500	25.000,00	0	25.000,00
6	Antonello Matteo Mattara Lorena	ATO 4 -C1/38	1.000	500	25.000,00	12.500,00	12.500,00
7	De Santi Amelio	ATO 5 – C1/6	1.620	500	40.000,00	20.000,00	20.000,00
8	Antonello Elisa	ATO 5 -C1/10	1.000	500	25.000,00	12.500,00	12.500,00
9	Frasson Elisa Frasson Melissa	ATO 5- C1/21	2.260	800	67.900,00	33.950,00	33.950,00
10	Zardin Fernanda	ATO 4- C1/24	1.000	500	25.000,00	12.500,00	12.500,00
11	Euromec Srl	ATO 4 - C1/1	1.250	500	28.750,00	0	28.750,00
12	Bacchin Angelo Simioni Augusto	ATO 3 – B/34	1.160	500	32.200,00	0	32.220,00
13	Tartaggia Paolo	ATO 1 – C1/5	600	0	9.000,00	4.500,00	4.500,00
14	Aedifica Srl	ATO 3 – B/39	3.767	0	54.710,00	0	54.710,00
15	Samburago Caterina	ATO 1 – B/12	426,4	200	9.604,00	4.802,00	4.802,00
16	Casonato Massimo Casonato Gerry	ATO 5 – C1/7	1.000	500	25.000,00	12.500,00	12.500,00
17	Mignon Roberto	ATO 3 – C1/1	1.000	500	25.000,00	0	25.000,00
18	Meneghetti Renzo Meneghetti Silvana	ATO 5 – C1/8	3.000	1.000	80.000,00	0	80.000,00
	<b>TOTALE</b>		<b>23.767,40</b>	<b>8.000</b>	<b>562.076,00</b>	<b>141.919,50</b>	<b>420.176,50</b>

#### 5.4.4 Z.T.O. C2 residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della variante al P.I.

La variante al P.I. conferma integralmente per le zone residenziali di espansione già convenzionate alla data di adozione del P.I. medesimo, le previsioni urbanistiche ed i parametri edificatori dei P.U.A. convenzionati, come si evince dal repertorio urbanistico allegato alle N.T.O. della variante al P.I.; unica eccezione, il P. di L. “Abitare Lovari” in frazione di Lovari, la cui organizzazione urbanistica è stata adeguata, in accordo con le ditte proprietarie, coerentemente con il progetto di riqualificazione urbanistica dell’intera area centrale di Lovari.

#### 5.4.5 Z.T.O. C2PER – Aree residenziali di trasformabilità perequata

Per individuare tra i possibili ambiti di trasformazione previsti dal P.A.T., le parti del territorio comunale in cui inserire con la variante al P.I. le nuove aree di espansione, il Comune ha attuato, prioritariamente, procedure ad evidenza pubblica aperte ai proprietari degli immobili, nonché agli operatori interessati.

A tale scopo è stato predisposto un apposito bando ad evidenza pubblica, accompagnato da relative linee guida e schema tipo, per raccogliere proposte di accordo pubblico-privato finalizzate a dare attuazione concreta agli obiettivi strategici del P.A.T., così come precisati nel “Documento del Sindaco”, attraverso modalità pianificatorie in grado di coniugare l’azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati.

Le proposte ritenute accoglibili sono state oggetto di ulteriori verifiche e/o integrazioni in riferimento:

- alla consistenza delle quantità indicate;
- al principio perequativo;
- al calcolo e ripartizione del plusvalore generato dalla modifica della destinazione urbanistica.

Le proposte definitivamente selezionate sono state formalizzate con apposito atto unilaterale d’obbligo, con sottoscrizioni autenticate di tutti i soggetti proponenti, completo di polizza fidejussoria a favore del Comune di importo corrispondente al 100% della quota di plusvalore a favore del Comune, come si evince dal prospetto che segue:

n°	Ditta proponente	Individuazione sul P.I.	Consistenza		Quota 50% del plusvalore complessivo al Comune €	Plusvalore	
			Sup. fond. m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>		Riduzione per esigenze familiari €	Quota netta plusvalore al Comune €
1	Immobiliare Cipressina s.r.l.	ATO 3 – C2per/ 1	3.246	3.246	137.955,00	-	137.955,00
2	Bacchin Pietro Bacchin Angelo	ATO 3 – C2per/ 2	4.650	2.325	80.055,00	-	80.055,00
3	Antonello Valerio Frasson Bruna	ATO 3 – C2per/ 3	4.800	2.400	84.000,00	42.000,00	42.000,00
4	Antonello Giacomo e Antonello Antonio	ATO 3 – C2per/ 3	3.100	1.550	54.250,00	27.125,00	27.125,00
5	Pivato Sergio Serato Giuseppe	ATO 3 – C2per/ 4	3.693	2.046	78.497,50	-	78.497,50
6	Stocco Mauro Stocco Rino	ATO 3 – C2per/ 5	2.068	1.034	36.190,00	18.095,00	18.095,00
7	Carlone Rachela	ATO 3 – C2per/ 6	2.000	1.000	35.000,00	17.500,00	17.500,00
8	Miotti Innocente Mazzonetto Getulia Battistella Cristina Ideal Project Pegoraro Cinzia	ATO 3 – C2per/ 7	8.468	4.233	148.140,00	21.665,00	126.475,00
9	Stocco Giuseppe	ATO 4 – C2per/ 1	8.177	8.177	343.440,00	-	343.440,00
10	Mason Luca Blu Impianti Tecnologici s.r.l.	ATO 6 – C2 per/ 1	8.932	4.446	156.310,00	-	156.310,00
11	Miotti Mariella Zanchetta Giulia e Stefano	ATO 6 – C2 per/ 2	4.180	2.747	190.000,00	-	190.000,00
12	Galassia S.r.l.	ATO 6- C2 per/ 3	7.900	5.530	304.000,00	-	304.000,00
13	Battistella Pietro Brugnara Letizia Fior Immobiliare Snc	ATO 3- C2 per/8	6.597	3.298	65.945,00	-	65.945,00
	<b>TOTALE</b>		<b>67.811</b>	<b>42.032</b>	<b>1.713.782,50</b>	<b>126.385,00</b>	<b>1.587.397,50</b>

Le proposte formano parte integrante della variante al P.I. e sono soggette, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 al medesimo iter di approvazione.

## 5.5 Sistema produttivo-commerciale

La variante al P.I. classifica come segue le zone produttive-commerciali:

- Z.T.O. D1 – Aree produttive consolidate;
- Z.T.O. D2 – Aree produttive-commerciali di trasformabilità perequata;
- Z.T.O. D3 – Aree commerciali-direzionali-artigianali consolidate;
- Z.T.O. D4 – Aree commerciali, direzionali, artigianali di trasformabilità perequata;
- Z.T.O. D5 – Aree di riqualificazione e riconversione;
- Attività produttive-commerciali in zona impropria.

Le Z.T.O. D1 e D3 coincidono sostanzialmente con gli ambiti di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttivi-commerciali individuati dal P.A.T., totalmente o parzialmente edificate, per le quali la variante al P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, nonché l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Le Z.T.O. D2 e D4, coerentemente con il dimensionamento del P.A.T., sono limitate, ai sensi dell'art. 31 del P.T.C.P., ad una percentuale del 5% (m<sup>2</sup> 64.000) delle complessive Z.T.O. D previste dal vigente P.R.G., alle quali vanno sommate quelle relative alle previsioni del P.R.G. non attuate pari a m<sup>2</sup> 86.000 per una consistenza complessiva prevista dal P.A.T. di m<sup>2</sup> 150.000, di cui il 16,36%, pari a m<sup>2</sup> 24.516 inserite nella presente variante al P.I..

Tutti gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti a P.U.A. secondo il principio perequativo di cui all'art. 24.2.2 delle N.T.O. da attuarsi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

Anche per le Z.T.O. D2 e D3, per individuare tra le possibili opzioni previste dal P.A.T., le Z.T.O. D1, D2 e D3 da inserire nella variante al P.I., il Comune ha attuato procedure ad evidenza pubblica aperte agli aventi titolo.

Le proposte sono state definitivamente formalizzate con apposito atto unilaterale d'obbligo, con sottoscrizioni autenticate di tutti i soggetti proponenti, completo di polizza fidejussoria a favore del Comune di importi corrispondenti al 100% della quota di plusvalore, come si evince dal prospetto che segue:

n°	Ditta proponente	Individuazione sul P.I.	Consistenza Superficie m <sup>2</sup>	Quota 100% del Plusvalore complessivo €	Ripartizione	
					50% proprietà €	50% al Comune €
1	Cecchin Matteo Miotti Glenda	ATO 2 - D1/6	3.000	225.000	112.500	112.500
2	Veicom s.a.s. Munarotto Marco	ATO 2 – D2/3	6.850	305.650	152.825	152.825
		ATO 2 - D2/3	1.500	73.500	36.750	36.750
3	Bergi Holding	ATO 2 – D2/4	13.196	989.700	494.850	494.850
	<b>TOTALE</b>		<b>24.546</b>	<b>1.593.850</b>	<b>796.925</b>	<b>796.925</b>

Le proposte formano parte integrante della variante al P.I. e sono soggette, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, al medesimo iter di approvazione.

Relativamente alla Z.T.O. D7 – aree di riqualificazione e riconversione, il P.I. individua le attività esistenti compatibili con la zona, confermando per le stesse i parametri edificatori del P.R.G..

Prevede inoltre, per gli ambiti effettivamente soggetti a riqualificazione, la ristrutturazione urbanistica, mediante P.U.A. perequato, da attuarsi mediante un accordo di tipo convenzionale e pertanto consensuale tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti, anche attraverso la demolizione totale delle preesistenze, con il recupero della volumetria esistente nei limiti e destinazioni d'uso espressi nel Repertorio Normativo delle N.T.O..

### 5.5.1 Attività produttive in zona impropria

Coerentemente con l'art. 19.2.8 delle N.T. del P.A.T., la variante al P.I. individua le attività produttive/commerciali in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire sulla scorta dei seguenti criteri:

- a) consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
- b) compatibilità con il contesto;
- c) condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
- d) dotazione di opere di urbanizzazione.

Rispetto a tale valutazione la variante al P.I. ha indicato, in particolare:

- le attività da trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
- le attività da bloccare;
- le attività da confermare, relativamente alle quali la variante al P.I. ha definito specifica normativa nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 19.2.8 delle N.T. del P.A.T..

## 5.6 Sistema rurale

La variante al P.I. conferma le due sottozone individuate dal P.A.T. e precisamente:

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

Gli ambiti agricoli non presentano particolari aspetti di tutela e valorizzazione, ma sono comunque aree di ammortizzazione tra il territorio antropizzato e quello agricolo di tutela. Pertanto sono gli ambiti preferenziali, oltre che per il sistema produttivo agricolo, anche per lo sviluppo dell'edificazione agricola, nei limiti previsti dagli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e s.m.i..

Gli ambiti di buona integrità sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

Le N.T.O. definiscono in dettaglio gli interventi ammessi all'interno del sistema rurale.

### 5.6.1 Catalogazione aziende agricole

In conformità a quanto previsto dall'art. 43, comma 2 lett. a) della L.R. 11/04 la variante al P.I. individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti con strutture di allevamento nel territorio comunale, sulla scorta della specifica documentazione informativa fornita dall'ufficio CREV della Regione Veneto, contenente i dati di natura tecnico-aziendale relativi alle aziende agricole con sede legale e/o che conducono terreni in Comune di S. Martino di Lupari, sulla base di apposito censimento redatto dal Comune medesimo.

### 5.6.2 Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Coerentemente con il P.A.T. e con la lettera d), 2° comma dell'art. 43 della L.R. 11/04, la variante al P.I. ha provveduto a censire il patrimonio edilizio esistente in zona agricola non più funzionale alle esigenze del fondo.

Allo scopo è stato divulgato un avviso pubblico, invitando i proprietari di edifici con tali caratteristiche a segnalarli all'Amministrazione Comunale, nell'ipotesi di necessità di mutamento della destinazione d'uso in residenziale, senza ampliamento e comunque nei limiti massimi di m<sup>3</sup> 500, a scopo esclusivamente familiare.

Con apposite linee guida sono state evidenziate le modalità di presentazione delle richieste.

Entro i termini di scadenza dell'avviso pubblico è pervenuta n° 1 richiesta di modifica di destinazione d'uso da parte dei soggetti interessati meritevoli di accoglimento.

Come si evince in dettaglio dall'elaborato n° 15 della presente variante al P.I. "schede annessi rustici non funzionali", previa istruttoria e sopralluogo, ne sono state giudicate accoglibili, in quanto coerenti con le linee guida n° 1.

n°	Ditta proponente	Individuazione sul P.I.	Consistenza Volume m <sup>3</sup>	Quota 50% Plusvalore al Comune €	plusvalore	
					Riduzione €	Quota netta plusvalore al Comune €
1	Moro Adriano	E	371	18.550,00	9.275,00	9.275,00

### 5.7 Sistema dei servizi

La variante al P.I. prevede l'integrazione delle aree a servizi necessarie per soddisfare le limitate carenze riscontrate in sede di P.A.T. ed in particolare:

- nuovo polo sportivo sull'area adiacente alla ex Cava Rialta, costituito principalmente da un nuovo stadio di calcio e un impianto natatorio con centro di balneazione estiva;
- nuovo polo scolastico e biblioteca da individuare nella zona dell'attuale stadio.

### 5.8 Sistema ambientale e di difesa del suolo

- adozione di tutte le prescrizioni di carattere idraulico, sulla base della valutazione di compatibilità idraulica e nel parere del Genio Civile, da estendere anche alle aree per le quali il P.R.G. previgente prevedeva trasformazioni non ancora in essere ma confermate;
- valorizzazione delle aree naturalistiche.

### 5.9 Sistema della mobilità

- l'intervento stradale di maggior valenza interessante il territorio comunale è rappresentato dal potenziamento della S.P. n° 78 ed il raccordo con la S.P. n° 39 che consentirà, una volta realizzato, di migliorare l'accessibilità alle zone edificate del Capoluogo, di Monastiero e di Campretto, alleggerendo l'attuale traffico di attraversamento;
- l'integrazione della mobilità mediante un piano delle piste ciclo-pedonali, intese non solo come percorsi protetti per la mobilità delle persone, ma anche come strumento didattico e del tempo libero, in connessione a siti storico-culturali, come ad esempio l'area archeologica "delle Motte" e gli ambiti delle risorgive di Campretto, Monastiero e Lovari e il sito storico della chiesa di S. Massimo di Borghetto.

### 5.10 Compatibilità idraulica

In attuazione della L. 267/1998, nel 2002 la Regione Veneto ha imposto che ogni nuovo strumento urbanistico e relative varianti sia obbligatoriamente dotato di uno studio di compatibilità idraulica volto a dimostrare che il livello di rischio idraulico presente nella zona di riferimento non si aggravi con le nuove previsioni urbanistiche e che dette previsioni comunque non pregiudichino la possibilità di riduzione del rischio stesso.

In conseguenza dell'entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di urbanistica (L.R. 11/2004) la Giunta Regionale ha ottimizzato la procedura operativa impartendo ulteriori indirizzi e aggiornando le modalità operative precedentemente approvate.

Scopo della Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), strumento dunque integrante del progetto urbanistico, è quindi quello di esaminare le scelte urbanistiche considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti o potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo possono determinare.

In sintesi, lo studio idraulico verifica l'ammissibilità delle previsioni contenute nello strumento urbanistico, prospettando soluzioni corrette dal punto di vista dell'assetto idraulico del territorio.

Contestualmente al Piano degli Interventi, in virtù del maggior dettaglio rispetto al Piano di Assetto del Territorio, si vanno a definire puntualmente le misure compensative a livello preliminare (i volumi da individuare per garantire l'invarianza idraulica), contestualmente ai singoli interventi in esso contenuti, fornendo indicazioni di carattere costruttivo. Spetterà poi alla Progettazione Urbanistico Attuativa (P.U.A.) la scelta delle soluzioni tecniche più appropriate per la disposizione dei suddetti volumi.

## **5.11 Sostenibilità ambientale**

Il prontuario per la sostenibilità energetica degli edifici, parte integrante del prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale, assume come riferimento la Direttiva Europea 2010/31/CE che, a partire del 1° febbraio 2012, sostituirà la Direttiva 2002/91/CE, finalizzata ad incrementare l'efficienza energetica nell'Unione Europea per ridurre del 20% il consumo energetico entro il 2020.

Novità sostanziale della Direttiva è di privilegiare il risparmio energetico mediante la realizzazione di edifici con fabbisogno energetico particolarmente contenuto, da soddisfare principalmente mediante fonti di energia rinnovabile.

Ciò comporta la necessità di realizzare edifici, correttamente orientati, con involucro adeguatamente isolato e privo di ponti termici dando priorità all'Epi,inv e all'Epe,inv (fabbisogno di energia netta) rispetto all'EPi (fabbisogno di energia primaria).

Sulla scorta di questi obiettivi il prontuario, non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individua criteri di incentivazione, proporzionati al grado di risparmio energetico, volti a compensare maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio, nella misura variabile tra il 10% e il 20% della potenzialità edificatoria prevista dalle N.T.O. della variante n° 2 al P.I., oppure esclusivamente per gli interventi soggetti a perequazione.

S. Martino di Lupari, dicembre 2011

*Il Progettista*

*Giuseppe Cappochin architetto*