

PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

VARIANTE N° 6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE TECNICA

elaborato aggiornato a seguito delibera di approvazione

del. C.C. n° 3 del 8 aprile 2014

Il Progettista

Arch. Giuseppe Cappochin

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

VARIANTE n° 6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE

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. 11/04 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° 4.005 in data 22 dicembre 2009 (B.U.R. n° 6 del 19.01.2010) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi, relativamente al quale sono state successivamente apportate n° 6 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 adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 12 in data 29 aprile 2013.

In data 11 marzo 2013 è stato illustrato al Consiglio Comunale il documento preliminare della sesta variante al P.I. relativa ai seguenti temi:

- sistema della residenza:
 - individuazione, traslazione o stralcio di lotti edificabili;
 - individuazione di nuove interventi perequativi;
- sistema produttivo-commerciale:
 - modifiche di destinazione urbanistica;
 - individuazione di nuove interventi perequativi;
- modifiche di destinazione urbanistica N.T.O. relative ai temi oggetto della prima variante al P.I.
- adeguamento cartografico del P.I. in coerenza con le modalità di rappresentazione di cui agli atti di indirizzo regionali.

Successivamente all'illustrazione del documento preliminare in Consiglio Comunale, sono state avviate le procedure ad evidenza pubblica in conformità al 4° comma dell'art. 17 della L.R. 11/04, allo scopo di consentire ai cittadini la presentazione di eventuali ulteriori manifestazioni di interesse, relativamente ai temi della presente sesta variante al P.I.

In relazione a tali obiettivi sono state attivate procedure ad evidenza pubblica, mediante appositi avvisi, per la formulazione da parte dei cittadini di proposte da attuarsi con accordi pubblico-privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

2. Elaborati della Variante

La variante urbanistica è composta dai seguenti elaborati tecnici:

Allegato A - Relazione Programmatica

Allegato B - Elab. 13 Norme tecniche Operative – Integrative (art. 5-16-33-70)

Allegato C - Elab. 14 Regolamento Edilizio - Integrativo (art. 62)

Allegato D – Fascicolo Varianti Puntuali al Piano degli Interventi - sc. 1:2000

Allegato E – Elab. 16 - Registro Crediti Edilizi - Integrativo

3. Dimensionamento del P.I.

Il P.A.T. approvato ha quantificato come segue il fabbisogno edilizio complessivo del Comune di S. Martino di Lupari:

3.1 Fabbisogno edilizio residenziale

fabbisogno arretrato:

- per eliminazione del sovraffollamento	abitanti equivalenti	258
---	----------------------	-----

fabbisogno insorgente:

- per incremento della popolazione:	abitanti equivalenti	1.890
-------------------------------------	----------------------	-------

- per variazione media dei nuclei familiari:	abitanti equivalenti	<u>616</u>
--	----------------------	------------

totale	abitanti equivalenti	2.764
--------	----------------------	-------

Tenuto conto che ai sensi del comma 8 dell'art. 31 della L.R. 11/04 lo standard per abitante teorico è stato determinato in 300 m³/ab, in relazione all'effettivo consumo medio pari a 320 m³/ab, ne deriva un fabbisogno complessivo di m³ 828.000.

3.2 Fabbisogno edilizio commerciale/direzionale in zona residenziale

Dall'analisi del patrimonio edilizio esistente è emerso che all'interno delle aree residenziali esistenti, sono presenti destinazioni diverse, seppur compatibili con la residenza, in particolare commerciali e direzionali, in percentuale media del 10%; conseguentemente il fabbisogno commerciale/direzionale in zona residenziale, per il prossimo decennio è stato stimato in m³ 828.000 x 10% = m³ 82.800.

3.3 Fabbisogno edilizio produttivo

Le zone territoriali omogenee "D" previste dal P.R.G. vigente ammontano complessivamente ad ha 128.

Coerentemente con le disposizioni di cui all'art. 31 del P.T.C.P. approvato, il P.A.T. ha previsto un ampliamento del 5% delle Z.T.O. "D" già programmate dal P.R.G. vigente, pari ad ha 6,4.

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

sistema residenziale:

Variante n° 1	m ³	0
---------------	----------------	---

Variante n° 2	m ³	50.032
---------------	----------------	--------

Variante n° 3	m ³	700
Variante n° 4	m ³	0
Variante n°5	<u>m³</u>	<u>0</u>
Variante n°7	<u>m³</u>	<u>0</u>
totale	m ³	50.732

corrispondente ad una percentuale del 5,57% del complessivo dimensionamento residenziale del P.A.T. pari a m³ 910.800 (m³ 828.000 carico residenziale + m³ 82.800 carico aggiuntivo commerciale); pertanto, rispetto al dimensionamento complessivo, esiste ancora una disponibilità pari a m³ 910.800 - m³ 50.732 = m³ 860.068.

sistema produttivo:

Variante n° 1	m ²	0
Variante n° 2	m ²	24.546
Variante n° 3	m ²	0
Variante n° 4	m ²	0
Variante n° 5	<u>m²</u>	<u>0</u>
Variante n°7	<u>m²</u>	<u>0</u>
totale	m ²	24.546

corrispondente ad una percentuale del 16,36% del complessivo dimensionamento produttivo del P.A.T. pari a m² 150.000 (m² 86.000 residuo di P.R.G.+ m² 64.000 carico aggiuntivo); pertanto, rispetto al dimensionamento complessivo, esiste ancora una disponibilità pari a m² 150.000 – m² 24.546 = m² 125.452.

Tenuto conto che le cinque varianti al P.I. approvate hanno comportato un consumo di S.A.U. pari a complessivi m² 131.766 a cui vanno sommati m² 1500 della settima variante adottata, a fronte di una quantità complessiva trasformabile pari a m² 230.300, la S.A.U. trasformabile allo stato disponibile è pari a m² 97.034

4. Contenuti della Variante n° 6 al P.I.

Le proposte urbanistiche dei privati, con le osservazioni giudicate coerenti con i principi strategici informativi del P.A.T. e con gli obiettivi della presente variante, sono così tipologicamente riportate:

- tipo “A” – Variazioni di zona;
- tipo “B” – aggiornamento cartografico;
- tipo “C” – stralcio lotto edificabile;
- tipo “D” – modifiche lotto edificabile;
- tipo “E” – modifiche attività produttive;
- tipo “F” – modifiche perimetro U.M.I.

Alcune proposte pur meritevoli di inserimento non sono state recepite, nella presente variante parziale, in quanto prive di accordo pubblico - privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004.

A.T.O. n° 1 – CAMPAGNALTA

disponibilità volumetrica residenziale: (mc. 155.000-73.079) m³ **81.921**

richieste coerenti con i principi informativi del P.A.T.:

- **variante tipo A - Variazione di Zona:**
variante **A2** – da ZTO C1/4 a sottozona agricola con stralcio lotto

edificabile tipo “D” ed eliminazione U.M.I.: m³ - **500**

variante A5 – da ZTO C1/8 a sottozona agricola ,		
stralcio lotto edificabile tipo “A”:	m ³	- 800
variante A6 – da ZTO C1/17 a sottozona agricola :	m ³	0
variante A8 – da ZTO B/26 a sottozona agricola stralcio lotto		
edificabile tipo “D” stralcio parcheggio di progetto		
ed eliminazione U.M.I.:	m ³	- 500

Varianti tipo B – aggiornamento cartografico:

variante B/1 modifica sedime di immobile di valore testimoniale		
in Z.T.O.A2/8 e grado di intervento	m ³	0

• **Varianti tipo “C” – stralcio lotto edificabile;**

variante C8 – stralcio lotto edificabile tipo “A” e tipo “D” in ZTO B/11:	m ³	- 1.300
osservazione n.8 stralcio lotto edificabile tipo “D” in ZTO C1/23	m ³	- 500

• **Varianti tipo “D” – modifiche lotto edificabile;**

variante Z.T.O. D2 – Riclassificazione lotto tipo m”A”		
a tipo “D” in Z.T.O. B/10	m ³	- 300
variante Z.T.O. D3 – Traslazione lotti tipo “D”	m ³	0

• **Varianti tipo “F” – modifiche perimetro UMI;**

variante Z.T.O. F1 – modifiche perimetro U.M.I.	m ³	0
variante Z.T.O. F3 – modifiche perimetro U.M.I. e stralcio parcheggio	m ³	0

volumetria residenziale residua: (m³ 81.921+ m³ 3.900) m³ **85.821**

A.T.O. n° 2 – ZONA PRODUTTIVA

disponibilità volumetrica residenziale: m³ **1.000**

A.T.O. n° 3 – S. MARTINO

disponibilità volumetrica residenziale: (m³ 372.000 - m³ 182.247) m³ **189.753**

richieste coerenti con i principi informativi del P.A.T.:

– **variante tipo A- Variazione di Zona:**

variante A1 – da ZTO D3/1 a Z.T.O. B/10	m ³	0
variante A3 – traslazione zona perequata C2per/5	m ³	0
variante A4 da ZTO F/3 a Z.T.O.	m ³	0
variante A7 – da Z.T.O.B/99 a sottozona agricola , stralcio lotto edificabile tipo “D” soggetto a perequazione	m ³	- 500
• Varianti tipo “C” – stralcio lotto edificabile:		
variante C2 stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO B/10	m ³	- 800
variante C4 – stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO B/33	m ³	-1.200
variante C7 stralcio lotto edificabile tipo “B” in ZTO B/86	m ³	- 1.200
osservazione n.2 stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO B/77	m ³	- 800
osservazione n.20 stralcio lotto edificabile tipo “D” in ZTO B/51	m ³	- 600
osservazione n.24 stralcio lotto edificabile tipo “B” in ZTO B/32	m ³	- 1.200
osservazione n.33 stralcio lotto edificabile tipo “B” in ZTO B/57	m ³	- 1.200
• Varianti tipo “D” – modifiche lotto edificabile:		
variante D1 – Stralcio porzione lotto edificabile tipo “A” in Z.T.O. B/66	m ³	0
osservazione n.6 nuovo lotto edificabile tipo “D” in ZTO B/64	m ³	+ 500
osservazione n.19 conferma volume accordo sottoscritto in ZTO B/34	m ³	+60
• Varianti tipo “E” – modifiche attività produttive:		
variante E2 – modifica perimetro attività produttiva scheda n° 12	m ³	0
volumetria residua: (m³ 189.753 + m³ 6.940) = m³ 196.693		
A.T.O. n° 4 – MONASTERO-CAMPRETTO		
Disponibilità volumetrica residenziale (m ³ 125.000 – m ³ 63.996)	m ³	61.004
richieste coerenti con i principi informativi del P.A.T.:		
– Varianti tipo “C” – stralcio lotto edificabile:		
variante C3 – stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO C1/20	m ³	- 800
variante C5 – stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO C1/20	m ³	- 800
variante C6 – stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO C1/1	m ³	- 800
• Varianti tipo “E” – modifiche attività produttive;		
variante E1 modifica perimetro attività produttiva scheda n° 14	m ³	0

- **Varianti tipo “F” – modifiche perimetro UMI;**

variante Z.T.O. F2– modifiche perimetro U.M.I. e stralcio parcheggio	m ³	0
volumetria residua: (m³ 61.004 + m³ 2.400)	m³	63.404

A.T.O. n° 5– LOVARI

Disponibilità volumetrica residenziale (m ³ 116.000 - m ³ 63.865)	m ³	52.135
---	----------------	---------------

richieste coerenti con i principi informativi del P.A.T.:

- **Varianti tipo “C” – stralcio lotto edificabile:**

variante C1 - stralcio lotto edificabile tipo “A” in Z.T.O. B/10	m ³	- 800
osservazione n.30 stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO B/5	m³	- 800

volumetria residua: (m³ 52.135 + m³ 1.600)	m³	53.735
---	----------------------	---------------

A.T.O. n° 6– BORGHETTO

Disponibilità volumetrica residenziale (m ³ 59.000 – m ³ 35.878)	m ³	23.122
--	----------------	---------------

osservazione n.23 stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO B/2	m³	- 800
---	----------------------	--------------

osservazione n.26 stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO C1/6	m³	- 800
--	----------------------	--------------

osservazione n.32 stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO C1/7	m³	- 800
--	----------------------	--------------

volumetria residua: (m³ 23.122 + m³ 2.400)	m³	25.522
---	----------------------	---------------

REGISTRO CREDITI EDILIZI

La Variante Riconosce il credito edilizio per il lotto tipo “D” stralciato dal Piano degli interventi in coerenza con il Piano di assetto del territorio, nella Zona C1/122 di Borghetto.

VARIANTI NORME TECNICHE OPERATIVE E REGOLAMENTO EDILIZIO

La presente variante apporta inoltre modifiche alle N.T.O. vigenti in relazione ai temi delle varianti trattate e per gli articoli 5- 16 -33-70, oltre alla modifica all’art. 62 del regolamento edilizio.

5. Dimensionamento della variante

5.1 Volumetria residenziale di progetto

La presente variante “impegna” complessivamente una volumetria residenziale pari a:

A.T.O. n° 1 m³ - 3.900

A.T.O. n° 2 m³ -

A.T.O. n° 3 m³ - 6.940

A.T.O. n° 4	$m^3 - 2.400$
A.T.O. n° 5	$m^3 - 1.600$
A.T.O. n° 6	<u>$m^3 - 2.400$</u>
totale	$m^3 - 17.240$

Prevedendo conseguentemente un decremento di complessivi $m^3 10.300/150 m^3/ab = 69$ abitanti teorici.

La volumetria prevista dal dimensionamento del P.A.T. ancora disponibile è pari a:

A.T.O. n° 1	$m^3 81.921 + m^3 3.900 = m^3 85.821$
A.T.O. n° 2	$= m^3 1.000$
A.T.O. n° 3	$m^3 189.753 + m^3 6.940 = m^3 196.6933$
A.T.O. n° 4	$m^3 61.004 + m^3 2.400 = m^3 63.404$
A.T.O. n° 5	$m^3 52.135 + m^3 1.600 = m^3 53.735$
A.T.O. n° 6	$m^3 23.122 + m^3 2.400 = m^3 25.522$
totale	$m^3 408.935 + 17.240 m^3 = m^3 426.175$

5.2 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 complessivi $30 m^2/ab$.

La presente variante, relativamente alla componente residenziale, interessa modesti stralci di interventi di completamento, all'interno delle quali erano ricavati gli standard a parcheggio per una superficie complessiva di circa $m^2. 2.055$

Essendo complessivamente n° 115 gli abitanti teorici previsti in decremento dalla presente variante, il relativo fabbisogno ridotto di standard è pari ad $ab. x 30 m^2/ab = m^2 3.450$

Il fabbisogno pertanto è soddisfatto per la minor necessità di aree a standard, come si evince dal dimensionamento del P.A.T..

5.3 Superficie Agricola Utilizzata trasformabile

La presente variante parziale al P.I. prevede un recupero di S.A.U. per una superficie di $m^2 1.980$ conseguente al ripristino della destinazione rurale di alcune aree oggetto di varianti puntuali.

Pertanto il consumo effettivo di S.A.U. è pari a $m^2 (133.266 - 1.980) = m^2 131.286$

Tenuto conto che la S.A.U. trasformabile complessiva, prevista dal P.A.T., è pari a $m^2 230.300$, la S.A.U. trasformabile ulteriormente disponibile è pari a $m^2 (230.300 - 131.286) = m^2 99.014$.

TABELLA INTERVENTI CON CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE E CONSUMO S.A.U.					
A.T.O.	VARIANTE TIPO	DESCRIZIONE	ZTO	Volume	SAU
3	A1	Da Z.T.O. D3/1 a Z.T.O. B/10	B/10	m ³ 0	m ² 0
1	A2	Da Z.T.O.C1/4 a sottozona agricola Stralcio lotto tipo "D" ed eliminazione U.M.I.	E	m ³ -500	m ² 0
3	A3	Traslazione Zona Perequata C2/PER5	C2/per5	m ³ 0	m ² 0
3	A4	Da Z.T.O. F3 aree per parcheggi di progetto a Z.T.O.B/39	B/39	m ³ 0	m ² 0
1	A5	Da Z.T.O. C1/8 a sottozona agricola stralcio lotto edificabile tipo "A"	E	m ³ -800	
1	A6	Da Z.T.O. C1/17 a sottozona agricola	E	m ³ 0	
3	A7	Da Z.T.O. B/99 a sottozona agricola stralcio lotto edificabile tipo "D" soggetto a perequazione	E	m ³ -- 500	m ² + 1.000
1	A8	Da Z.T.O. B/26 a sottozona agricola stralcio lotto edificabile tipo "D" stralcio parcheggio di progetto ed eliminazione U.M.I.	E	m ³ -- 500	m ² + 1.220
1	B1	Modifica sedime di immobile di valore testimoniale in Z.T.O. A2/8 e grado di intervento	A2/8	m ³ 0	m ² 0
5	C1	Stralcio lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. B/10	B/10	m ³ -800	m ² 0
3	C2	Stralcio lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. B/72	B/72	m ³ -800	m ² 0
4	C3	Stralcio lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. C1/20	C1/20	m ³ -800	m ² 0
3	C4	Stralcio lotto edificabile tipo "B" in Z.T.O. B/33	B/33	m ³ -1.200	m ² 0
4	C5	Stralcio lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. C1/20	C1/20	m ³ -800	m ² 0
4	C6	Stralcio lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. C1/1	C1/1	m ³ -800	m ² 0

3	C7	Stralcio lotto edificabile tipo "B" in Z.T.O. B/86	E	m³ -1.200	m ² 0
1	C8	Stralcio lotto edificabile tipo "D" in Z.T.O. B/11	E	m³ -1.300	m ² 0
3	D1	Stralcio porzione lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. B/66	B/66	m ³ 0	m ² 0
1	D2	Riclassificazione lotto da tipo "A" a tipo "D" in Z.T.O. B/10	B/10	m³ - 300	m ² 0
1	D3	Traslazione Lotti	B/12	m ³ 0	m ² 0
4	E1	Modifiche perimetro attività produttiva, scheda n° 14	E	m ³ 0	m ² 0
3	E2	Modifiche perimetro attività produttiva, scheda n° 12	B/76	m ³ 0	m ² 0
1	F1	Modifiche perimetro UMI	B/24	m ³ 0	m ² 0
4	F2	Modifiche perimetro UMI e stralcio Parcheggio	B/29	m ³ 0	m ² 0
1	F3	Modifiche perimetro UMI e stralcio parcheggio	B/21	m ³ 0	m ² 0
Sommano				m ³ - 10.300	m ² + 2.220
Osservazioni n° 6 -19				m ³ + 560
Osservazioni n. 2-8-20-23-24-26-30-32-33				m ³ - 7.500	
TOTALE				m³ - 17.240	m³ + 2.220

Riepilogo S.A.U. trasformata e trasformabile:

variante n° 1	m ²	0
variante n° 2	m ²	131.766
variante n° 3	m ²	0
variante n° 4	m ²	0
variante n° 5	m ²	0
variante n° 6	m ²	- 2.220
- osservazione n° 25	m ²	+ 240
variante n° 7	<u>m²</u>	<u>1.500</u>
sommano	m²	131.286

totale S.A.U. trasformabile (P.A.T.)

m² 230.300

S.A.U. trasformabile disponibile

m² 230.300 – m² 131.286

m² 99.014

6. Compatibilità dei temi progettuali con il P.A.T.

Il P.I. affronta i temi progettuali nel rispetto delle previsioni del P.A.T., in particolare della sostenibilità delle trasformazioni territoriali.

7. Monitoraggio della V.A.S. e sostenibilità ambientale

In attuazione delle N.T. del P.A.T., l'attuazione della variante al Piano degli Interventi dovrà essere monitorata assieme allo stato dell'ambiente.

Si rimanda all'elenco contenuto nel rapporto ambientale e nelle N.T. del P.A.T. per la selezione degli indicatori da utilizzare.

Maggio 2014

Il Progettista

(architetto Giuseppe Cappochin)