

PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

VARIANTE N° 6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE TECNICA

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° 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 m<sup>3</sup>/ab, in relazione all'effettivo consumo medio pari a 320 m<sup>3</sup>/ab, ne deriva un fabbisogno complessivo di m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 828.000 x 10% = m<sup>3</sup> 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 <sup>3</sup>	0
Variante n° 2	m <sup>3</sup>	50.032
Variante n° 3	m <sup>3</sup>	700

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

corrispondente ad una percentuale del 5,57% del complessivo dimensionamento residenziale del P.A.T. pari a m<sup>3</sup> 910.800 (m<sup>3</sup> 828.000 carico residenziale + m<sup>3</sup> 82.800 carico aggiuntivo commerciale); pertanto, rispetto al dimensionamento complessivo, esiste ancora una disponibilità pari a m<sup>3</sup> 910.800 - m<sup>3</sup> 50.732 = m<sup>3</sup> 860.068.

sistema produttivo:

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

corrispondente ad una percentuale del 16,36% del complessivo dimensionamento produttivo del P.A.T. pari a m<sup>2</sup> 150.000 (m<sup>2</sup> 86.000 residuo di P.R.G.+ m<sup>2</sup> 64.000 carico aggiuntivo); pertanto, rispetto al dimensionamento complessivo, esiste ancora una disponibilità pari a m<sup>2</sup> 150.000 – m<sup>2</sup> 24.546 = m<sup>2</sup> 125.452.

Tenuto conto che le cinque varianti al P.I. approvate hanno comportato un consumo di S.A.U. pari a complessivi m<sup>2</sup> 131.766 a cui vanno sommati m<sup>2</sup> 1500 della settima variante adottata, a fronte di una quantità complessiva trasformabile pari a m<sup>2</sup> 230.300, la S.A.U. trasformabile allo stato disponibile è pari a m<sup>2</sup> 97.034

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

Le proposte urbanistiche dei privati, giudicate coerenti con i principi strategici informatori 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) m<sup>3</sup> **81.921**

richieste coerenti con i principi informatori 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.: m<sup>3</sup> **- 500**

variante <b>A6</b> – da ZTO B/11 a sottozona agricola con stralcio lotto edificabile tipo “A” e tipo “D”:	m <sup>3</sup>	- 1.300
variante <b>A7</b> – da ZTO C1/8 a sottozona agricola , stralcio lotto edificabile tipo “A”:	m <sup>3</sup>	- 800
variante <b>A8</b> – da ZTO C1/17 a sottozona agricola :	m <sup>3</sup>	0
variante <b>A11</b> – da ZTO B/26 a sottozona agricola stralcio lotto edificabile tipo “D” stralcio parcheggio di progetto ed eliminazione U.M.I.:	m <sup>3</sup>	- 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 <sup>3</sup>	0
---	----------------	---

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

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

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

variante Z.T.O. <b>F1</b> – modifiche perimetro U.M.I.	m <sup>3</sup>	0
variante Z.T.O. <b>F3</b> – modifiche perimetro U.M.I. e stralcio parcheggio	m <sup>3</sup>	0

**volumetria residenziale residua: ( m<sup>3</sup> 81.921+ m<sup>3</sup> 3.400)** **m<sup>3</sup> 85.321**

**A.T.O. n° 2 – ZONA PRODUTTIVA**

disponibilità volumetrica residenziale: **m<sup>3</sup> 1.000**

**A.T.O. n° 3 – S. MARTINO**

disponibilità volumetrica residenziale: (m<sup>3</sup> 372.000 - m<sup>3</sup> 182.247) **m<sup>3</sup> 189.753**

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

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

variante <b>A1</b> – da ZTO D3/1 a Z.T.O. B/10	m <sup>3</sup>	0
--	----------------	---

variante <b>A3</b> – traslazione zona perequata C2per/5	m <sup>3</sup>	<b>0</b>
variante <b>A4</b> da ZTO F/3 a Z.T.O.	m <sup>3</sup>	<b>0</b>
variante <b>A5</b> da Z.T.O. B/86 a sottozona agricola stralcio lotto edificabile tipo “B”	m <sup>3</sup>	<b>- 1.200</b>
variante <b>A10</b> – da Z.T.O.B/99 a sottozona agricola , stralcio lotto edificabile tipo “D” soggetto a perequazione	m <sup>3</sup>	<b>- 500</b>
• <b>Varianti tipo “C” – stralcio lotto edificabile:</b>		
variante <b>C2</b> stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO B/10	m <sup>3</sup>	<b>- 800</b>
variante <b>C4</b> – stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO B/33	m <sup>3</sup>	<b>-1.200</b>
• <b>Varianti tipo “D” – modifiche lotto edificabile:</b>		
variante <b>D1</b> – Stralcio porzione lotto edificabile tipo “A” in Z.T.O. B/66	m <sup>3</sup>	<b>0</b>
• <b>Varianti tipo “E” – modifiche attività produttive:</b>		
variante <b>E2</b> – modifica perimetro attività produttiva scheda n° 12	m <sup>3</sup>	<b>0</b>
<b>volumetria residua: ( m<sup>3</sup> 189.753 + m<sup>3</sup> 3.700) = m<sup>3</sup> 193.453</b>		

#### **A.T.O. n° 4 – MONASTERO-CAMPRETTO**

Disponibilità volumetrica residenziale (m <sup>3</sup> 125.000 – m <sup>3</sup> 63.996)	m <sup>3</sup>	<b>61.004</b>
richieste coerenti con i principi informativi del P.A.T.:		
– <b>Varianti tipo “C” – stralcio lotto edificabile:</b>		
variante <b>C3</b> - stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO C1/20	m <sup>3</sup>	<b>- 800</b>
variante <b>C5</b> – stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO C1/20	m <sup>3</sup>	<b>- 800</b>
variante <b>C6</b> – stralcio lotto edificabile tipo “A” in ZTO C1/1	m <sup>3</sup>	<b>- 800</b>
• <b>Varianti tipo “E” – modifiche attività produttive;</b>		
variante <b>E1</b> modifica perimetro attività produttiva scheda n° 14	m <sup>3</sup>	<b>0</b>
• <b>Varianti tipo “F” – modifiche perimetro UMI;</b>		
variante Z.T.O. <b>F2</b> – modifiche perimetro U.M.I. e stralcio parcheggio	m <sup>3</sup>	<b>0</b>
<b>volumetria residua: (m<sup>3</sup> 61.004 + m<sup>3</sup> 2.400)</b>	m <sup>3</sup>	<b>63.404</b>

#### **A.T.O. n° 5– LOVARI**

Disponibilità volumetrica residenziale (m <sup>3</sup> 116.000 - m <sup>3</sup> 63.865)	m <sup>3</sup>	<b>52.135</b>
---	----------------	---------------

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

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

variante <b>C1</b> - stralcio lotto edificabile tipo “A” in Z.T.O. B/10	m <sup>3</sup>	<b>- 800</b>
<b>volumetria residua: (m<sup>3</sup> 52.135 + m<sup>3</sup> 800)</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>52.935</b>

**A.T.O. n° 6– BORGHETTO**

Disponibilità volumetrica residenziale (m <sup>3</sup> 59.000 – m <sup>3</sup> 35.878)	m <sup>3</sup>	<b>23.122</b>
--	----------------	---------------

**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	m <sup>3</sup>	- 3.400
A.T.O. n° 2	m <sup>3</sup>	-
A.T.O. n° 3	m <sup>3</sup>	- 3.700
A.T.O. n° 4	m <sup>3</sup>	- 2.400
A.T.O. n° 5	m <sup>3</sup>	- 800
A.T.O. n° 6	<u>m<sup>3</sup></u>	-
totale	m <sup>3</sup>	- 10.300

Prevedendo conseguentemente un decremento di complessivi m<sup>3</sup> 10.300/150 m<sup>3</sup>/ab = 69 abitanti teorici.

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

A.T.O. n° 1	m <sup>3</sup> 81.921 + m <sup>3</sup> 3.400 = m <sup>3</sup> 85.321
A.T.O. n° 2	= m <sup>3</sup> 1.000
A.T.O. n° 3	m <sup>3</sup> 189.753 + m <sup>3</sup> 3.700 = m <sup>3</sup> 193.453
A.T.O. n° 4	m <sup>3</sup> 61.004 + m <sup>3</sup> 2.400 = m <sup>3</sup> 63.404
A.T.O. n° 5	m <sup>3</sup> 52.135 + m <sup>3</sup> 800 = m <sup>3</sup> 52.935

A.T.O. n° 6 m<sup>3</sup> 23.122

totale m<sup>3</sup> 408.935 + 10.300 m<sup>3</sup> = m<sup>3</sup> 419.235

## 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<sup>2</sup>/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<sup>2</sup>. 1.510

Essendo complessivamente n° 69 gli abitanti teorici previsti in decremento dalla presente variante, il relativo fabbisogno ridotto di standard è pari ad ab. x 30 m<sup>2</sup>/ab = m<sup>2</sup> 2.070

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<sup>2</sup> 8.500 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<sup>2</sup> (93.230 – 8.500) = m<sup>2</sup> 93.230

Tenuto conto che la S.A.U. trasformabile complessiva, prevista dal P.A.T., è pari a m<sup>2</sup> 196.000, la S.A.U. trasformabile ulteriormente disponibile è pari a m<sup>2</sup> (196.000 – 84.730) = m<sup>2</sup> 111.270.

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 <sup>3</sup> 0	m <sup>2</sup> 0
1	A2	Da Z.T.O.C1/4 a sottozona agricola stralcio lotto tipo “D” ed eliminazione U.M.I.	E	m <sup>3</sup> -500	m <sup>2</sup> 0
3	A3	Traslazione Zona Perequata C2/per5	C2/per5	m <sup>3</sup> 0	m <sup>2</sup> 0

3	A4	Da Z.T.O. F3 aree per parcheggi di progetto a Z.T.O.B/39	B/39	m <sup>3</sup> 0	m <sup>2</sup> 0
3	A5	Da Z.T.O. B/86 a sottozona agricola stralcio lotto edificabile tipo "B"	E	<b>m<sup>3</sup> -1.200</b>	m <sup>2</sup> + 1.730
1	A6	Da Z.T.O. B/11 a sottozona agricola stralcio lotto edificabile tipo "D"	E	<b>m<sup>3</sup> -1.300</b>	m <sup>2</sup> + 2.740
1	A7	Da Z.T.O. C1/8 a sottozona agricola stralcio lotto edificabile tipo "A"	E	<b>m<sup>3</sup> -800</b>	m <sup>2</sup> + 1.020
1	A8	Da Z.T.O. C1/17 a sottozona agricola	E	<b>m<sup>3</sup> 0</b>	m <sup>2</sup> + 790
3	A9	Da Z.T.O. B/99 a sottozona agricola stralcio lotto edificabile tipo "D" soggetto a perequazione	E	<b>m<sup>3</sup> -- 500</b>	m <sup>2</sup> + 1.000
1	A10	Da Z.T.O. B/26 a sottozona agricola stralcio lotto edificabile tipo "D" stralcio parcheggio di progetto ed eliminazione U.M.I.	E	<b>m<sup>3</sup> -- 500</b>	m <sup>2</sup> + 1.220
1	B1	Modifica sedime di immobile di valore testimoniale in Z.T.O. A2/8 e grado di intervento	A2/8	<b>m<sup>3</sup> 0</b>	m <sup>2</sup> 0
5	C1	Stralcio lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. B/10	B/10	<b>m<sup>3</sup> -800</b>	m <sup>2</sup> 0
3	C2	Stralcio lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. B/72	B/72	<b>m<sup>3</sup> -800</b>	m <sup>2</sup> 0
4	C3	Stralcio lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. C1/20	C1/20	<b>m<sup>3</sup> -800</b>	m <sup>2</sup> 0
3	C4	Stralcio lotto edificabile tipo "B" in Z.T.O. B/33	B/33	<b>m<sup>3</sup> -1.200</b>	m <sup>2</sup> 0

4	C5	Stralcio lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. C1/20	C1/20	<b>m<sup>3</sup> -800</b>	m <sup>2</sup> 0
4	C6	Stralcio lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. C1/1	C1/1	<b>m<sup>3</sup> -800</b>	m <sup>2</sup> 0
3	D1	Stralcio porzione lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. B/66	B/66	m <sup>3</sup> 0	m <sup>2</sup> 0
1	D2	Riclassificazione lotto da tipo "A" a tipo "D" in Z.T.O. B/10	B/10	<b>m<sup>3</sup> - 300</b>	m <sup>2</sup> 0
1	D3	Traslazione Lotti	B/12	m <sup>3</sup> 0	m <sup>2</sup> 0
4	E1	Modifiche perimetro attività produttiva, scheda n° 14	E	m <sup>3</sup> 0	m <sup>2</sup> 0
3	E2	Modifiche perimetro attività produttiva, scheda n° 12	B/76	m <sup>3</sup> 0	m <sup>2</sup> 0
1	F1	Modifiche perimetro UMI	B/24	m <sup>3</sup> 0	m <sup>2</sup> 0
4	F2	Modifiche perimetro UMI e stralcio Parcheggio	B/29	m <sup>3</sup> 0	m <sup>2</sup> 0
1	F3	Modifiche perimetro UMI e stralcio parcheggio	B/21	m <sup>3</sup> 0	m <sup>2</sup> 0
<b>TOTALE</b>				<b>m<sup>3</sup> - 10.300</b>	<b>m<sup>2</sup> + 8.500</b>

**Riepilogo S.A.U. trasformata e trasformabile:**

variante n° 1	m <sup>2</sup>	0
variante n° 2	m <sup>2</sup>	83.430
variante n° 3	m <sup>2</sup>	8.300
variante n° 4	m <sup>2</sup>	0
variante n° 5	m <sup>2</sup>	0
<b>variante n° 6</b>	m <sup>2</sup>	<b>-8.500</b>
variante n° 7	m <sup>2</sup>	<u>1.500</u>
<b>sommano</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>84.730</b>

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

m<sup>2</sup> 196.000

**S.A.U. trasformabile disponibile**

m<sup>2</sup> 196.000 - m<sup>2</sup> 84.730

m<sup>2</sup> **111.270**

**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.

Settembre 2013

Il Progettista

(architetto Giuseppe Cappochin)