

PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PIANO DEGLI INTERVENTI  
Variante n° 12

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Il Progettista  
Giuseppe Cappochin architetto

PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI**

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante n° 12

**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° 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° 11 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.
- 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.

Il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina 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, decorsi i quali 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.

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 Attutivi (P.U.A.).

In conformità all'art. 17 della L.R. 11/04, il P.I. assegna ad ogni area capacità edificatoria, definendo modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T..

## **2. Documento del Sindaco**

Il Sindaco, in conformità al 1° comma dell'art. 18 della L.R. 11/04, ha predisposto il "Documento programmatico preliminare" relativo alla Variante n° 12 al P.I..

Nel suddetto documento sono contenuti i principali obiettivi e finalità della suddetta variante, definiti sulla scorta delle manifestazioni di interesse, coerenti con gli obiettivi strategici del P.A.T., relativamente alle seguenti tipologie di interventi:

- accordi pubblico-privati, nei quali la cooperazione tra pubblico e privato diviene decisiva:
  - poiché concorre all'efficacia degli interventi urbanistici (con il concorso delle risorse di proprietari e promotori privati si ipotizza un superiore livello di qualità nel raggiungimento degli obiettivi);
  - 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;
- riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili;
- previsione di nuovi lotti edificabili in aree periurbane in conformità alle scelte strategiche del P.A.T.;
- modifica a perimetrazione di U.M.I..

## **3. Il percorso di redazione della Variante n° 12 al P.I.**

Il percorso che ha portato alla redazione della Variante n° 12 al P.I. è articolato nelle seguenti fasi:

### **1ª fase - Elaborazione del Documento del Sindaco e illustrazione dello stesso al Consiglio Comunale**

L'elaborazione della Variante n° 12 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, illustrato al Consiglio Comunale in occasione della seduta in data 30 marzo 2015.

### **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° 12 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 avviato il confronto e la concertazione con gli altri Enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti; ha altresì assicurato il confronto con le Associazioni economiche e sociali interessate, ma anche con la cittadinanza.

### **3ª fase - Elaborazione della Variante n° 12 al P.I.**

L'elaborazione della Variante n° 12 al P.I. è stata effettuata tenendo conto:

- dello stato di fatto, non solo sotto il profilo meramente conoscitivo ma, soprattutto, quale elemento propedeutico per una corretta progettazione urbanistica operativa;
- delle specifiche proposte di accordi pubblico-privati e richieste dei cittadini, coerenti con le scelte strategiche del P.A.T.;
- dell'articolato e innovativo quadro conoscitivo del P.A.T. e del P.I. e del rapporto ambientale del P.A.T..

### **4ª fase - Adozione e approvazione della Variante n° 12 al P.I.**

La Variante n° 12 al P.I. è adottata dal Consiglio Comunale e, entro 8 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.

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 approvata è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

La Variante al P.I. diventa 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:

Allegato A - Relazione Programmatica

Allegato B - Elab. 13 Norme tecniche Operative – Integrative (art. 70 Repertorio normativo)

Allegato C - Elab. Fascicolo Varianti puntuali al Piano degli interventi sc. 1:2.000

Allegato D - Elab. Relazione valutazione compatibilità idraulica (V.C.I.)

Allegato E - Elab. Rete idrografica principale e consortile-rischio idraulico- individuazione varianti sc. 1: 5.000

Allegato F - Elab. Individuazione varianti su intero territorio comunale sc. 1:10.000

## **5. Il progetto della Variante n° 12 al P.I.**

La Variante n° 12 al Piano degli Interventi rappresenta una ulteriore tappa che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Comunale e, coerentemente con le precedenti Varianti, risponde ad essenziali requisiti di natura generale quali:

## **5.1 La chiarezza**

Il Piano degli Interventi è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti nel territorio; come tale deve presentare una struttura ordinata ed un linguaggio comprensibile nelle priorità di interventi, negli elaborati grafici e nelle norme tecniche operative.

## **5.2 La trasparenza ed equità nei confronti dei cittadini**

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 esplicarsi 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. 11/04; 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.

## **5.3 La qualità**

Intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico posto a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante, puntando alla valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile.

Il P.I. affronta i problemi urbanistici facendo corrispondere agli inevitabili incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità, sorretto in tale operazione anche dalle analisi e valutazioni specialistiche che ad esso si accompagnano, quali V.A.S. e studio di compatibilità idraulica.

Obiettivo del P.I. è di dare avvio ad una cultura del territorio attraverso nuovi processi in cui vi sia il giusto bilanciamento tra interesse pubblico e interesse privato.

L'urbanistica comunale è il 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 di portatori di interesse, nel quadro delle nuove regole pianificatorie.

L'innovazione della gestione del Piano passa così sistematicamente, per strumenti capaci di organizzare nuovi percorsi di formazione e di distribuzione del valore immobiliare, quali la perequazione, la compensazione urbanistica e gli accordi pubblico-privati.

Sotto il profilo economico la perequazione impone simultaneamente due processi redistributivi.

Il primo è tra le proprietà interessate dalla trasformazione urbanistica promossa dal P.I.: il potenziale di edificazione e dunque il valore fondiario ad esso associato ed i relativi oneri, sono distribuiti proporzionalmente tra tutte le proprietà senza discriminazione; il secondo riguarda la ripartizione del plusvalore generato dalle scelte pianificatorie, tra Amministrazione Comunale e le proprietà: con la regola perequativa l'Amministrazione Comunale distribuisce meno valore rispetto alle tradizionali formule di attuazione dei piani, restituendo alla comunità parte del plusvalore conseguente alle scelte pianificatorie.

A ciò consegue l'obbligo, in tutti i nuovi interventi di trasformazione del territorio, di trasferire al pubblico una quota del plusvalore economico conseguito a seguito delle trasformazioni attuate dai soggetti privati.

In sostanza i proventi legati alla realizzazione degli interventi privati devono concorrere a finanziare gli interventi pubblici e la socializzazione di quota parte del plusvalore si giustifica proprio in quanto destinato ad opere ed attrezzature collettive, altrimenti a carico della fiscalità generale.

D'altra parte, la sentenza della Corte Costituzionale – che ha dichiarato illegittimo per gli espropri un indennizzo inferiore al valore di mercato – ha reso ancora più difficile, in ragione degli insorgenti costi che inevitabilmente si riversano sui cittadini, la realizzazione della parte collettiva e pubblica delle previsioni urbanistiche.

La suddetta sentenza rende conseguentemente ineludibile l'utilizzo generalizzato della perequazione urbanistica, quale strumento che permette di realizzare le dotazioni territoriali, contestualmente alle trasformazioni urbane, mettendone a carico parte dei costi ai soggetti economico-imprenditoriali attuativi delle previsioni pianificatorie.

## **6. - I contenuti della Variante n° 12 al P.I.**

Sono state complessivamente tredici le manifestazioni di interesse pervenute successivamente all'approvazione della Variante n° 11.

Di queste, nove sono state giudicate accoglibili, in quanto coerenti con i criteri informativi del P.A.T..

## 6.1 Tipologia delle varianti puntuali

Tipo A – stralcio lotto edificabile

Tipo B – modifica perimetro U.M.I.

Tipo C – Accordi pubblico-privati

Tipo D – Individuazione lotti edificabili

Tipo E – Modifica destinazione urbanistica da Z.T.O. B a Z.T.O. D3

Nel dettaglio le nuove varianti consistono in:

### **Variante n° 1** – Tipo A (stralcio lotto edificabile)

La variante prevede lo stralcio di un lotto edificabile di tipo A ( $m^3$  800), in via Bardella nell'A.T.O. n° 4 ed il conseguente stralcio della relativa U.M.I..

### **Variante n° 2** – Tipo B (modifica perimetro U.M.I.)

La variante suddivide in due U.M.I., h) e h<sup>1</sup>), l'U.M.I. attualmente identificata nel P.I. vigente con la lettera h), nell'ambito del centro storico del Capoluogo, nell'A.T.O. n° 3.

### **Variante n° 3** – Tipo A

La variante prevede lo stralcio di un lotto edificabile di tipo A ( $m^3$  800), in via Mira nell'A.T.O. n° 5.

### **Variante n° 4** – Tipo A

La variante prevede lo stralcio di un lotto edificabile di tipo A ( $m^3$  800), in via Parteselle nell'A.T.O. n° 1.

### **Variante n° 5** – Tipo A

La variante prevede lo stralcio di un lotto edificabile di tipo A ( $m^3$  800), in Strada Provinciale n. 78, nell'A.T.O. n° 1 ed il conseguente stralcio della relativa U.M.I..

### **Variante n° 6** – Tipo C

La variante prevede lo stralcio di una scheda relativa ad una attività produttiva in zona impropria e la riclassificazione dell'area di pertinenza dell'attività medesima in Z.T.O. D3/5 con una porzione dell'area suddetta identificata come verde privato, in via Pollon nell'A.T.O. n° 2.

La presente Variante recepisce l'allegato accordo pubblico-privato redatto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

### **Variante n° 7** – Tipo D

La variante prevede la modifica della destinazione urbanistica da Z.T.O. E a Z.T.O. C1, con individuazione di un lotto edificabile di tipo "D" ( $m^3$  500), relativo parcheggio pubblico e allargamento stradale, in via Nicolina, nell'A.T.O. n° 1.

### **Variante n° 8** – Tipo C

La variante prevede una pluralità di modifiche della destinazione urbanistica di un compendio immobiliare, finalizzate alla realizzazione di un intervento di ampliamento/riqualificazione urbanistico-edilizia, in via Dei Roveri, nell'A.T.O. n° 3.

La presente variante prevede le seguenti modifiche:

A. da Z.T.O. E-F3 a Z.T.O. D1/7 – D1/8	per una superficie di m <sup>2</sup>	30.000
B. da Z.T.O. E a Z.T.O. F4 parcheggio pubblico	per una superficie di m <sup>2</sup>	8.820
C. da Z.T.O. E-F3 a verde privato	per una superficie di m <sup>2</sup>	13.400
D. da Z.T.O. E a Z.T.O. F3 verde pubblico	per una superficie di m <sup>2</sup>	12.000
E. da Z.T.O. D1 a viabilità	per una superficie di m <sup>2</sup>	1.400
F. da Z.T.O. E a viabilità	per una superficie di m <sup>2</sup>	2.800
G. da Z.T.O. D1 a Z.T.O. F4 parcheggio pubblico	per una superficie di m <sup>2</sup>	100
H. da Z.T.O. F3 – verde pubblico a Z.T.O. F4 parcheggio pubblico	per una superficie di m <sup>2</sup>	470
I. da Z.T.O. D7/1 a viabilità	per una superficie di m <sup>2</sup>	840
L. da Z.T.O. E - F3 a idrografia ( area demaniale)	per una superficie di m <sup>2</sup>	5.200

La presente variante recepisce l'allegato accordo pubblico-privato redatto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

### **Variante n° 9** – Tipo E

La variante prevede la modifica della destinazione urbanistica da Z.T.O. B/11 porzione, con lotto edificabile di tipo A (m<sup>3</sup> 800) e F4 parcheggio pubblico a Z.T.O. D 3/1 relativamente ad una superficie di m<sup>2</sup> 2.362, in via Brenta, nell'A.T.O. n° 1.

La presente variante recepisce l'allegato accordo pubblico-privato redatto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

## **7. Dimensionamento della Variante n° 12 al P.I.**

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

fabbisogno edilizio residenziale	m <sup>3</sup>	828.000
fabbisogno commerciale/residenziale in zona residenziale	m <sup>3</sup>	82.800
totale	m <sup>3</sup>	910.800
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:**

Variante n° 2	m <sup>3</sup>	50.032
Variante n° 6	m <sup>3</sup>	- 17.240
totale	m <sup>3</sup>	33.492

previsioni inattuate del P.R.G., confermate dal P.I. : m<sup>3</sup> 454.000

totale volumetria residenziale impegnata: m<sup>3</sup> 487.492

La presente Variante prevede una ulteriore riduzione della volumetria residenziale impegnata dal P.I. e precisamente:

Variante n° 1	- m <sup>3</sup>	800		
Variante n° 3	- m <sup>3</sup>	800		
Variante n° 4	- m <sup>3</sup>	800		
Variante n° 5	- m <sup>3</sup>	800		
Variante n° 7			+ m <sup>3</sup>	500
Variante n° 8			+ m <sup>3</sup>	1.000
Variante n° 9	- m <sup>3</sup>	800		
	- m <sup>3</sup>	4.000	+ m <sup>3</sup>	1.500

La suddetta riduzione è pari a  $m^3 - 4.000 + 1.500 = m^3 - 2.500$ , portando la disponibilità residua del P.A.T. ad intervenuta approvazione della presente Variante al P.I. a  $m^3 910.800 - (487.492 - 2.500)$ , pari a  $m^3 425.808$ .

**sistema produttivo-commerciale:**

Variante n° 2	m <sup>3</sup>	24.576
presente Variante n° 12	m <sup>3</sup>	43.322
<b>totale</b>	m <sup>3</sup>	<b>67.898</b>

disponibilità residua del P.A.T. ad intervenuta approvazione della presente Variante:  
 $m^2 150.000 - 67.898 = m^2 82.102$

La disponibilità aggiuntiva ( $m^2 64.000$ ) è rivolta a soddisfare prioritariamente, come nella fattispecie in esame, reali esigenze di potenziamento di aziende già insediate nella zona da almeno tre anni (art. 8.3 Relazione di progetto del P.A.T.).

Disaggregata per A.T.O. l'ulteriore disponibilità derivante dal dimensionamento del P.A.T. risulta così ripartita:

	volumetria residenziale	superficie produttiva-commerciale-direzionale
A.T.O. n° 1	m <sup>3</sup> - 1.900	m <sup>2</sup> 2.362
A.T.O. n° 2		m <sup>2</sup> 13.200
A.T.O. n° 3	m <sup>3</sup> + 1.000	m <sup>2</sup> (30.000-840-1.400) = 27.760
A.T.O. n° 4	m <sup>3</sup> - 800	
A.T.O. n° 5	m <sup>3</sup> - 800	
A.T.O. n° 6		
<b>totale</b>	<b>m<sup>3</sup> - 2.500</b>	<b>m<sup>2</sup> 43.322</b>

**7.1 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.

Tale dotazione, abbondantemente soddisfatta dal P.I. vigente, non viene intaccata dalla presente Variante che prevede una riduzione di volumetria residenziale pari a m<sup>3</sup> 2.500 e una conseguente riduzione di abitanti equivalenti pari a  $m^3 2.500 / 150 m^3/ab = 17$  abitanti

equivalenti e quindi un minore fabbisogno di aree a standard per una superficie di m<sup>2</sup> 500 circa.

Relativamente alla zona D, i tre interventi oggetto di accordo pubblico-privato, sono tutti soggetti a P.U.A. e pertanto, in tale contesto, dovranno essere garantiti gli standard di legge, all'interno degli ambiti di intervento dei singoli accordi.

## 7.2 Superficie agricola utilizzata trasformabile

La S.A.U. trasformabile complessiva, prevista dal P.A.T. è pari a m<sup>2</sup> 230.300; quella utilizzata con le precedenti varianti è pari a m<sup>2</sup> 131.286; quella residua ante variante n° 12 è pari a m<sup>2</sup> 99.014

Si prevede, per contro, un consumo di S.A.U., con riferimento alla Variante n° 12, pari a m<sup>2</sup> 42.090, come si evince dal seguente prospetto:

TABELLA INTERVENTI CON CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE E CONSUMO S.A.U.					
VARIANTE n°	ATO n°	DESCRIZIONE	ZTO	Volume	SAU
1	4	Stralcio lotto edificabile tipo "A" e stralcio U.M.I in Z.T.O. C1/1	C1/1	m <sup>3</sup> (-)800	m <sup>2</sup> 0
2	3	Modifica perimetro U.M.I. in Z.T.O. A1/17 "h - h"	A1/17	m <sup>3</sup> -0	m <sup>2</sup> 0
3	5	Stralcio lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. C1/6	C1/6	m <sup>3</sup> (-)800	m <sup>2</sup> 0
4	1	Stralcio lotto edificabile tipo "A" in Z.T.O. B/24	B/24	m <sup>3</sup> (-)800	m <sup>2</sup> 0
5	1	Stralcio lotto edificabile Tipo "A" e Stralcio U.M.I. in Z.T.O. C1/8	C1/8	m <sup>3</sup> (-) 800	m <sup>2</sup> 0
6	2	Stralcio scheda attività produttiva e riclassificazione da Z.T.O. "E" a Z.T.O. D3/5 con verde privato per m <sup>2</sup> 13.200	D3/5		m <sup>2</sup> + 9.150
7	1	Da Z.T.O. "E" a Z.T.O. C1/5 con lotto edificabile tipo "D", area F4 a Parcheggio e viabilità	C1/5	m <sup>3</sup> 500	m <sup>2</sup> + 1.440

8	3	<b>8/a)</b> Da Z.T.O. "E-F3" a Z.T.O."D1/7-D1/8" per m <sup>2</sup> 30.000 B) Da Z.T.O. "E" a Z.T.O. "F4" parcheggi per m <sup>2</sup> 8.820 C) Da Z.T.O. "E- F3" a verde privato" per m <sup>2</sup> 13.400 D) Da Z.T.O. "E" a "F3" verde pubblico per m <sup>2</sup> 12.200 E) Da Z.T.O. "D1" a "viabilità" per m <sup>2</sup> 1.400 F) Da Z.T.O. "E" a "viabilità" per m <sup>2</sup> 2.800 G) Da Z.T.O. "D1" a "F4" parcheggio pubblico per m <sup>2</sup> 100 H) Da Z.T.O. "F3" verde pubblico a "F4" parcheggio pubblico per m <sup>2</sup> 470 I) Da Z.T.O. "D7/1" a viabilità per m <sup>2</sup> 840 L) Da Z.T.O. E-F3 a Z.T.O. "E" idrografia ,area demaniale <b>8/b)</b> Individuazione di due lotti edificabili tipo "D" in Z.T.O. B/63			m <sup>2</sup> 31.500
9	1	Da Z.T.O. B/11 porz. con lotto edificabile tipo "A" e "F4" parcheggio pubblico a Z.T.O. D3/1 per mq. 2.362		m <sup>3</sup> (-) 800	m <sup>2</sup> 0
TOTALE				m <sup>3</sup> (-) 2.500	m <sup>2</sup> 42.090

Pertanto il consumo di S.A.U. conseguente alla presente Variante al P.I. è pari a m<sup>2</sup> 131.286 + 42.090 = 173.376, mentre la disponibilità residua è pari a m<sup>2</sup> 56.924.

## 8. Compatibilità idraulica

In attuazione della L. 267/1998, nel 2002 la Regione del 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 urbanistiche comunque non pregiudichino la possibilità di riduzione del rischio stesso.

In conseguenza dell'entrata in vigore della L.R. n° 11/04, 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.), allegato strumento integrante e sostanziale della presente Variante al P.I., è 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 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.

Spetterà poi alla progettazione urbanistica attuativa (P.U.A.) la scelta delle soluzioni tecniche più appropriate per la definizione puntuale delle misure compensative.

aprile 2015

*Il Progettista*

*Giuseppe Cappochin architetto*