

PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PIANO DEGLI INTERVENTI  
Variante n° 16  
(SECONDO QUINQUENNIO)

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Il Progettista  
Giuseppe Cappochin architetto

PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI**

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante n° 16

(SECONDO QUINQUENNIO)

**1. Premessa**

Il Comune di S. Martino di Lupari è dotato di Piano Regolatore Comunale, articolato in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato dalla Conferenza dei Servizi in date 4 giugno 2009 e 7 ottobre 2009, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n° 4005 in data 22 dicembre 2009 (B.U.R. n° 6 del 19 gennaio 2010) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi, relativamente al quale, allo stato, sono state complessivamente apportate n° 15 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;
- Variante n° 12 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 26 in data 30 luglio 2015;
- Variante n° 13 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 36 in data 29 ottobre 2015;
- Variante n° 14 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 37 in data 29 ottobre 2015;

- Variante n° 15 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 33 in data 23 dicembre 2016.

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.

In conformità al comma 7 dell'art. 18 della L.R. 11/2004, la presente variante al P.I. (n° 16), è afferente, principalmente alla nuova disciplina urbanistica in merito alla previsione decadute, relative alle aree di trasformazione o espansione soggetta 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 alle varianti al P.I. nn° 1-2-3-4.

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. 11/2004, 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. 11/2004, ha predisposto il "Documento programmatico preliminare" relativo alla Variante n° 16 al P.I..

Nel suddetto documento sono contenuti i principali obiettivi e finalità della suddetta variante, puntualmente descritti al successivo punto 6.

## **3. Il percorso di redazione della Variante n° 16 al P.I.**

Il percorso che ha portato alla redazione della Variante n° 16 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° 16 al P.I. ha avuto inizio con la predisposizione da parte del Sindaco del "Documento programmatico preliminare", illustrato al Consiglio Comunale in occasione della seduta in data 23 novembre 2016.

### **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° 16 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, in occasione di uno specifico incontro in data 17.12.2016.

### **3ª fase - Elaborazione della Variante n° 16 al P.I.**

L'elaborazione della Variante n° 16 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;
- della necessità di una nuova disciplina urbanistica per le aree con previsioni decadute ai sensi dell'art. 18, comma 7 della L.R. 11/2004, coerente con il piano triennale delle opere pubbliche e con il bilancio pluriennale comunale.
- 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° 16 al P.I.**

La Variante n° 16 al P.I. sarà adottata dal Consiglio Comunale e depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali nei successivi 30 saranno raccolte le osservazioni.

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

Copia integrale della Variante approvata sarà trasmessa alla Provincia e 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 -	Elab. 12.15 Relazione Programmatica	
Allegato B -	Elab. 13 Norme Tecniche Operative	
Allegato C1 -	Tav. 1.3 Individuazione delle varianti (zona nord)	sc. 1:5.000
Allegato C2 -	Tav. 1.4 Individuazione delle varianti (zona sud)	sc. 1:5.000
Allegato D -	Tav. 1.1 Territorio comunale – zona nord con esclusione dei centri storici	sc. 1:5.000
Allegato E -	Tav. 1.2 Territorio comunale – zona sud con esclusione dei centri storici	sc. 1:5.000
Allegato F -	Tav. 2.1 Zona significativa Campagnalta nord	sc. 1:2.000
Allegato G -	Tav. 2.2 Zona significativa Campagnalta sud	sc. 1:2.000
Allegato H -	Tav. 2.3 Zona significativa S. Martino con esclusione del centro storico	sc. 1:2.000

Allegato I - Tav. 2.4 Zona significativa Monasterio-Campretto-Lovari con esclusione del centro storico	sc. 1:2.000
Allegato L - Tav. 2.5 Zona significativa Borghetto	sc. 1:2.000
Allegato M - Tav. 3.1 Centro storico – Capoluogo	sc. 1:1.000
Allegato N - Tav. 3.2 Centri storici – Lovari, Monasterio e Campretto	sc. 1:1.000
Allegato O - Tav. 4 Uso del suolo e verifica S.A.T.	sc. 1:10.000
Allegato P - Tav. 5 Verifica aree e standard	sc. 1:10.000
Allegato Q - Scheda attività 5* modificata	
Allegato R - Elab. 1 Relazione valutazione compatibilità idraulica (V.C.I.)	
Allegato S - Elab. 2 Rete idrografica principale e consortile-rischio idraulico- individuazione varianti	sc. 1: 5.000

## **5. Il progetto della Variante n° 16 al P.I.**

La Variante n° 16 al Piano degli Interventi, come in premessa evidenziato, risponde prioritariamente alla necessità di definire una nuova disciplina urbanistica in merito alle previsioni decadute, ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004, relativa alle aree di trasformazione o espansione soggette a PUA non approvate, 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 alle varianti al P.I. n° 1-2-3-4.

La suddetta variante, inoltre, a conferma del processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze della cittadinanza, fa proprie le manifestazioni di interesse coerenti con gli obiettivi strategici del P.A.T., in un equilibrato bilanciamento tra interesse pubblico e interesse privato.

Infatti il governo del territorio presuppone un nuovo modo di operare, riflesso di una razionalità amministrativa in cui l'accordo e il negoziato non rappresentano più una deroga al percorso fissato dalla legge, quanto il modo in cui si costruisce il futuro delle scelte urbanistiche con il consenso dei cittadini e dei portatori di interesse, nel quadro delle nuove regole pianificatorie.

### **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, temperando contestualmente la convenienza pubblica, secondo il seguente principio: tutti gli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal Piano degli Interventi, che generano nei suoli interessati un plusvalore, devono riservarne, in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T., una quota al Comune per l'attuazione del programma triennale delle opere pubbliche ed eventuali ulteriori obiettivi di interesse pubblico, in aggiunta alle dotazioni minime di cui all'art. 32 della L.R. 11/2004; la convenienza pubblica, in linea generale e di principio, è stata determinata ai sensi dell'art. 6.2 delle N.T. del P.A.T., in funzione dell'intervento e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, ecc.); la convenienza pubblica non può essere inferiore al 50% del plus-valore derivante dalla differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommata a tutti i costi di produzione del valore finale;
- compensazione e credito edilizio, come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale e urbana.

### **5.3 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.

## **6. I contenuti della Variante n° 16 al P.I.**

Sono complessivamente undici le tipologie della variante n. 16 al P.I. e precisamente:

- A. Rinnovo previsioni relative a nuove infrastrutture;
- B. Rinnovo previsioni relative alle aree di trasformazione;
- C. Rinnovo previsioni relative alle aree per servizi;
- D. Stralcio lotti liberi inedificati;
- E. Stralcio infrastrutture di progetto;
- F. Modifiche di destinazione urbanistica;
- G. Varianti puntuali;
- H. Modifiche nei Centri Storici;
- I. Aggiornamento cartografico del P.I. conseguente all'esecuzione di opere pubbliche;
- L. Aggiornamento cartografico del P.I. conseguente alla realizzazione di P.U.A.;
- M. Modifiche alle N.T.O..

Nel dettaglio le nuove varianti consistono in:

#### **Tipo A (Rinnovo previsioni relative a nuove infrastrutture)**

La variante prevede la rotonda di progetto in corrispondenza dell'attuale incrocio tra via delle Streghe e Viale dei Martiri (S.P. 78) a Campagnalta;

#### **Tipo B (Rinnovo previsioni relative alle aree di trasformazione)**

Trattasi di P.U.A. non ancora approvati e/o collaudati:

- B1 - P.U.A. Z.T.O. C2PER/1 A.T.O.3
- B2 - P.U.A. Z.T.O. C2PER/1 A.T.O.4
- B3 - P.U.A. Z.T.O. C2PER/3 A.T.O.6
- B4 - P.U.A. Z.T.O. C2PER/2 A.T.O.6
- B5 - P.U.A. Z.T.O. C2PER/1 A.T.O.6
- B6 - P.U.A. Z.T.O. D2/1 A.T.O.2
- B7 - P.U.A. Z.T.O. D2/2 A.T.O.2 ampliato verso est

#### **Tipo C (Rinnovo previsioni relative ad aree per servizi)**

Trattasi del parcheggio di progetto in Via Dolomiti

#### **Tipo D (Stralcio lotti liberi inedificati)**

Trattasi di lotti liberi inedificati:

- D1 - lotto inedificato di tipo A in Z.T.O. B/94 A.T.O. 3
- D2 - lotto inedificato di tipo A in Z.T.O. C1/7 A.T.O. 5
- D3 - lotto inedificato di tipo A in Z.T.O. C1/20 A.T.O. 4
- D4 - lotto inedificato di tipo A in Z.T.O. C1/27 A.T.O. 4

#### **Tipo E (Stralcio infrastrutture di progetto)**

Trattasi dello stralcio di percorsi storico-ambientali di progetto, di percorsi ciclo-pedonali di progetto e di viabilità di progetto:

- E1 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo vicolo Marmolada - Viale dei Martiri - via Postumia
- E2 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via S. Antonio - via Passo del Carro
- E3 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Castellana - via S. Colomba
- E4 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Strà - via Tombolata - Via Garibaldi - viale Europa - Via C. Agostini - via Leopardi
- E5 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Cavour
- E6 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Garibaldi
- E7 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Sant'Andrea
- E8 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via dei Laghi
- E9 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via dei Roveri - via del Confine
- E10 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via San Michele
- E11 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Vecchia
- E12 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo prosecuzione verso sud di via Vecchia - via dell'Usignolo - via Maglio

- E13 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Casoni
- E14 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Camposampiero
- E15 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Cervan
- E16 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Motta Fiorina
- E17 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via dei Fiori
- E18 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Nogarasse
- E19 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Longa - S.P. 39 - via Mottarella
- E20 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Mira - S.P. 39 (via Cadorna) - via Neschi - via Casa Nuova
- E21 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Risorgive
- E22 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Passarella
- E23 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Pra' Lion - S.P. 78 (via Sandra)
- E24 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Prai
- E25 - stralcio percorso ciclo-pedonale di progetto lungo via Don Favaro - S.P. 78 (via Sandra) - viale del Cimitero
- E26 - stralcio percorso storico-ambientale di progetto vicino al Rio Quagliera
- E27 - stralcio percorso storico-ambientale di progetto vicino al Rio Quagliera
- E28 - stralcio percorso storico-ambientale di progetto tra via Motta Susanna e via Motta Fiorina
- E29 - stralcio percorso storico-ambientale di progetto vicino via dei Fiori
- E30 - stralcio percorso storico-ambientale di progetto vicino via Mottarella
- E31 - stralcio percorso storico-ambientale di progetto vicino via Nogarasse
- E32 - stralcio percorso storico-ambientale di progetto vicino al Rio della Pila
- E33 - stralcio percorso storico-ambientale di progetto vicino a via del Confine
- E34 - stralcio percorso storico-ambientale di progetto vicino a via Fregolina
- E35 - stralcio viabilità di progetto (compresi percorsi ciclo-pedonali) tra Campretto (S.P. 78 via Camposampiero) e via dell'Industria - via Dolomiti, compreso raccordo con S.P. 78 (via Antonelli) e contestuale individuazione di coni visuali su via S. Andrea e via Camposampiero

#### **Tipo F (modifiche di destinazione urbanistica)**

Trattasi di modifica di destinazione urbanistica delle seguenti zone:

- F1 - da parcheggio esistente a strada esistente A.T.O. 1
- F2 - da strada a Z.T.O. C1/7 A.T.O. 1
- F3 - da Z.T.O. D3/9 a Z.T.O. E sottozona agricola A.T.O. 1
- F4 - da parcheggio di progetto a Z.T.O. B/63 A.T.O. 3 con modifica U.M.I. A.T.O. 3
- F5 - da Z.T.O. C1/20 a Z.T.O. E sottozona agricola di buona integrità paesaggistico - ambientale - agricola A.T.O. 4
- F6 - da Z.T.O. C1/7 a Z.T.O. E sottozona agricola di buona integrità paesaggistico - ambientale - agricola A.T.O. 5
- F7 - da Z.T.O. E sottozona agricola a Z.T.O. C1/6 con due lotti di tipo "D" soggetti ad accordo A.T.O. 4
- F8 - da Z.T.O. F1 a Z.T.O. B/8 A.T.O. 1
- F9 - da Z.T.O. F3 (85 - Impianti sportivi agonistici) e viabilità di raccordo con via Dolomiti a Z.T.O. E sottozona agricola A.T.O. 1

#### **Tipo G (Varianti puntuali)**

Trattasi di varianti puntuali delle seguenti zone:

- G1 - Inserimento verde privato all'interno della Z.T.O. D3/9 A.T.O. 1

G2 - Riconoscimento volumetria residua

Trattasi di volumetria residua di un lotto di tipo "A" da 800 m<sup>3</sup> parzialmente edificato, di cui viene messa in evidenza la volumetria non ancora edificata pari a 400 m<sup>3</sup> attraverso l'individuazione di un lotto di tipo "G" in via Strozzi nella Z.T.O. B/67 A.T.O. 3

G3 – Modifica scheda attività 5\*

### **Tipo H (Modifiche nei Centri Storici)**

Trattasi di modifiche puntuali all'interno dei centri storici:

H1 - Modifica U.M.I. "i", "p" e "q" e fusione U.M.I. "p" e "q" nel centro storico del capoluogo Z.T.O. A1/16 A.T.O. 3

H2 - Modifica grado di intervento da 3 a 4 fabbricati in centro storico a Monasterio Z.T.O. A1/3 U.M.I. "h" A.T.O. 4

### **Tipo I (Aggiornamento cartografico del P.I. conseguente all'esecuzione di opere pubbliche)**

Trattasi di modifiche di aggiornamento cartografico del P.I. a seguito dell'esecuzione delle opere pubbliche previste:

I1 - rotonda esistente all'incrocio tra S.P. 78 (viale dei Martiri - via Monte Grappa) e S.R. 53 (Via Castellana - Via Brenta) a Campagnalta - A.T.O. 1

I2 - rotonda esistente all'incrocio tra S.P. 78 (via Antonelli) e via Leonardo da Vinci - A.T.O. 3 e 4

I3 - giardino pubblico di quartiere esistente Z.T.O. F3 (tipo 83) vicino al cimitero del capoluogo A.T.O. 3

I4 - giardino pubblico di quartiere esistente Z.T.O. F3 (tipo 83) vicino al cimitero del capoluogo A.T.O. 3

I5 - arredo urbano esistente Z.T.O. F3 (tipo 81) lungo via dei Roveri A.T.O. 3

I6 - arredo urbano esistente Z.T.O. F3 (tipo 81) lungo via dei Roveri A.T.O. 3

I7 - giardino pubblico di quartiere esistente Z.T.O. F3 (tipo 83) nel centro storico di Monasterio A.T.O. 4

I8 - giardino pubblico di quartiere esistente Z.T.O. F3 (tipo 83) a Campretto A.T.O. 4

I9 - parcheggio esistente Z.T.O. F4 in via Pasubio A.T.O. 3

I10 - parcheggio esistente Z.T.O. F4 in via Maglio A.T.O. 4

I11 - parcheggio esistente Z.T.O. F4 in via Passarella A.T.O. 6

I12 - percorso ciclo-pedonale esistente lungo via Michelangelo - via Leonardo da Vinci A.T.O. 3

I13 - percorso ciclo-pedonale esistente lungo via dei Roveri - via Cadorna A.T.O. 3 e 5

### **Tipo L (Aggiornamento cartografico conseguente alla realizzazione di P.U.A.)**

Trattasi del riconoscimento dei piani urbanistici attuativi recentemente ultimati e collaudati, così individuati:

L1 - P.U.A. Z.T.O. C2PER/2 A.T.O. 3

L2 - P.U.A. Z.T.O. C2PER/3 A.T.O. 3

L3 - P.U.A. Z.T.O. C2PER/8 A.T.O. 3

L4 - P.U.A. Z.T.O. C2PER/4 A.T.O. 3

L5 - P.U.A. Z.T.O. C2PER/6 A.T.O. 3

L6 - P.U.A. Z.T.O. C2PER/7 A.T.O. 3

### **Tipo M (Modifiche normative)**

Consistenti nell'integrazione degli artt. 3 (elenco elaborati del P.I.), 17.3.2 (introduzione lotto tipo "G" in relazione alla variante G2), 30.1 (in relazione alla variante G3), 33.2 (norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole) e 70 (aggiornamento del repertorio normativo).

## **7. Dimensionamento**

### **7.1 Dimensionamento antecedente alla variante n° 16**

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>	<u>82.800</u>
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:**

conferma P.R.G.	m <sup>3</sup>	331.081
Variante n° 2	m <sup>3</sup>	87.284
Variante n° 3	m <sup>3</sup>	700
Variante n° 6	m <sup>3</sup>	- 17.240
<u>Variante n° 12</u>	<u>m<sup>3</sup></u>	<u>- 700</u>
totale	m <sup>3</sup>	401.125

totale volumetria residenziale residua: m<sup>3</sup> 910.800 – m<sup>3</sup> 401.125 = m<sup>3</sup> 509.675.

#### **sistema produttivo-commerciale:**

Variante n° 2	m <sup>2</sup>	24.546,0
Variante n° 12	m <sup>2</sup>	43.322,0
Variante n° 13	m <sup>2</sup>	0,0
Variante n° 14	m <sup>2</sup>	5.995,0
<u>Variante n° 15</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>8.726,5</u>
totale	m <sup>2</sup>	82.589,5

Disponibilità residua del P.A.T.: m<sup>2</sup> 150.000 – m<sup>2</sup> 82.589,5 = m<sup>2</sup> 67.410,5.

### **7.2 Dimensionamento relativo alla variante n° 16**

La presente Variante prevede una riduzione della volumetria residenziale impegnata dal P.I. come dal prospetto seguente.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE		
Variante	Volume	A.T.O.
D1	-800 m <sup>3</sup>	3
D2	-800 m <sup>3</sup>	5
D3	-800 m <sup>3</sup>	4
D4	-800 m <sup>3</sup>	4
F9	+1.000 m <sup>3</sup>	4
TOTALE Var. 16	-2.200 m <sup>3</sup>	

La presente variante prevede anche una riduzione di superfici per attività produttive-commerciali-direzionali come sotto riportato.

DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO		
Variante	Superficie	A.T.O.
B7	+ 2.705 m <sup>2</sup>	2
F3	- 3.571 m <sup>2</sup>	1
TOTALE Var. 16	- 866 m <sup>2</sup>	

### 7.3 Fabbisogno complessivamente impegnati

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

$$m^3 401.125 - m^3 2.200 = m^3 398.925.$$

La disponibilità residua residenziale del P.A.T. ad intervenuta approvazione della presente Variante al P.I. invece si riduce a:  $m^3 910.800 - (401.125 - 2.200)$ , pari a  $m^3 511.875$ .

La superficie ad uso produttivo complessivamente individuata, invece, risulta pari a:

$$m^2 82.589,5 - m^2 866 = m^2 81.723,5.$$

La disponibilità residua del P.A.T. relativamente al sistema produttivo ad intervenuta approvazione della presente Variante pertanto è così determinata:

$$m^2 150.000 - (m^2 82.589,5 - 866) = m^2 68.276,5.$$

Disaggregata per A.T.O. la disponibilità residua derivante dal dimensionamento del P.A.T. a variante approvata risulta così ripartita:

	Carico residenziale comprensivo di quello commerciale residuo (m <sup>3</sup> )	Carico produttivo residuo (m <sup>2</sup> ) (*)
A.T.O. n° 1	102.721	-7.517,5
A.T.O. n° 2	1.000	109.549,0
A.T.O. n° 3	233.693	-27.760,0
A.T.O. n° 4	75.504	0,0
A.T.O. n° 5	66.935	0,0
A.T.O. n° 6	31.422	-5.995,0
<b>totale</b>	<b>m<sup>3</sup> 511.875</b>	<b>m<sup>2</sup> 68.276,5</b>

(\*) La disponibilità aggiuntiva prevista dal P.A.T. (m<sup>2</sup> 64.000) è rivolta a soddisfare prioritariamente reali esigenze di potenziamento di aziende già insediate nella zona da almeno tre anni (art. 8.3 Relazione di progetto del P.A.T.); questo giustifica i dati negativi negli A.T.O. 1, 3 e 6.

#### **7.4 Aree a Standard**

L'art. 38.1.3 delle N.T.O. – “Dotazioni minime aree per servizi”, prevede una dotazione minima di aree per servizi, relativamente alla residenza, pari a 30 m<sup>2</sup>/ab.

Tale dotazione, largamente soddisfatta dal P.I. vigente, non viene intaccata dalla presente Variante che prevede un modesto decremento residenziale di m<sup>3</sup> 2.200 e un altrettanto modesto decremento del dimensionamento produttivo pari a m<sup>2</sup> 866.

La maggior parte degli incrementi è soggetta a P.U.A. (per la parte produttiva: 2.705 m<sup>2</sup> var. B7) e pertanto le relative aree a standard andranno individuate in tali contesti.

#### **7.5 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 fino alla variante n° 12 compresa è pari a m<sup>2</sup> 178.826; quella residua alla variante n° 12 è pari a m<sup>2</sup> 51.474.

Con la variante n° 13 è stata consumata una superficie di 3.520 m<sup>2</sup>, portando la superficie residua a 47.954 m<sup>2</sup>. Con la variante n° 14 è stata consumata una superficie di 5.995 m<sup>2</sup>, portando la superficie residua a 41.959 m<sup>2</sup>. Con la variante n° 15 è stata consumata una superficie di 8.726,5 m<sup>2</sup>, portando la superficie residua a 33.232,5 m<sup>2</sup> e quella utilizzata complessivamente a 197.067,5 m<sup>2</sup>.

La variante n° 16 ha ridotto la superficie consumata come riportato nella tabella sottostante.

Variante	Superficie S.A.T.	A.T.O.
B7	+2.621 m <sup>2</sup>	2
F9	-27.636 m <sup>2</sup>	1
<b>TOTALE</b>	<b>-25.115 m<sup>2</sup></b>	

Avendo la variante 16 recuperato 25.115 m<sup>2</sup> di S.A.T., la superficie residua totale diviene pari a 58.247,5 m<sup>2</sup> e quella utilizzata complessivamente a 172.052,5 m<sup>2</sup>.

## **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° 11/2004, 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.), 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 2017

*Il Progettista*

*Giuseppe Cappochin architetto*