

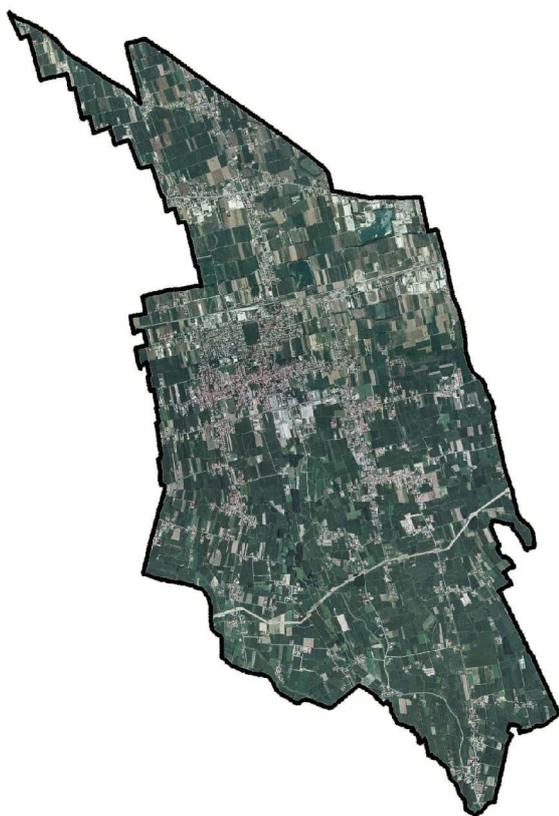
Elaborato

12

18

RelPr

Relazione programmatica



Comune di San Martino di Lupari

Sindaco
avv. Nivo Fior

Assessore all'edilizia privata e urbanistica
arch. Diego Gobbi

Segretario
dott.ssa Chiara Perozzo

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO
Progettista P.I. capogruppo e coordinatore
arch. Giuseppe Cappochin

Giovane professionista
arch. Rodolfo Morandi

Valutazione Compatibilità Idraulica
ing. Michele Ferrari

Elaborato adeguato all'emendamento approvato in sede di adozione della variante

agosto 2025

ELENCO VARIANTI AL P.I.

1	Intervento di riqualificazione dell'area naturalistica "le vae" di Campretto Adozione: Del. del C.C. n°4 del 29/4/2011; approvazione: Del. del C.C. n°28 del 5/5/2011	11	Realizzazione dell'allargamento stradale di via Monte Piana Adozione: Del. del C.C. n°10 del 8/4/2014; approvazione: Del. del C.C. n°27 del 8/9/2014
2	Intero territorio comunale con esclusione del centro storico Adozione: Del. del C.C. n°14 del 18/6/2011; approvazione: Del. del C.C. n°40 del 22/12/2011	12	Variante al P.I. Adozione: Del. del C.C. n°11 del 30/4/2015; approvazione: Del. del C.C. n°26 del 30/7/2015
3	Centro storico del capoluogo Adozione: Del. del C.C. n°15 del 18/6/2011; approvazione: Del. del C.C. n°41 del 22/12/2011	13	Variante al P.I. - S.U.A.P. ditta TECNO-TORICA SRL Approvazione: Del. del C.C. n°36 del 29/10/2015
4	Centri storici di Lovari, Monastero e Campretto Adozione: Del. del C.C. n°16 del 18/6/2011; approvazione: Del. del C.C. n°42 del 22/12/2011	14	Variante al P.I. - S.U.A.P. ditta ARCASA SRL Approvazione: Del. del C.C. n°37 del 29/10/2015
5	Collegamento tra Lovari e Villa del Conte - 1° stralcio Adozione: Del. del C.C. n°46 del 23/12/2011; approvazione: Del. del C.C. n°8 del 28/3/2012	15	Variante al P.I. - S.U.A.P. ditta CUSINATO GIOVANNI SRL Approvazione: Del. del C.C. n°33 del 23/11/2016
6	Variante al P.I. Adozione: Del. del C.C. n°33 del 30/9/2013; approvazione: Del. del C.C. n°3 del 8/4/2014	16	Variante al P.I. Adozione: Del. del C.C. n°10 del 28/4/2017; approvazione: Del. del C.C. n°12 del 17/7/2017
7	Lavori di ampliamento impianti tecnologici e rete fognaria in via Leonardo Adozione: Del. del C.C. n°12 del 29/4/2013; approvazione: Del. del C.C. n°38 del 29/10/2015	17	Variante al P.I.-Accordo pubblico privato realizzazione casa di riposo per anziani artt. 6 e 18 L.R. 11/2004 Adozione: Del. del C.C. n°13 del 17/7/2017; approvazione: Del. del C.C. n°31 del 20/12/2017
8	Intervento a favore della mobilità e sicurezza stradale nelle vie C. Agostini , Cavour e Dante. Adozione: Del. del C.C. n°8 del 8/4/2014; approvazione: Del. del C.C. n°38 del 30/9/2014	18	Variante al P.I. ai sensi degli artt. 17-18 della L.R. 11/2004 e del comma 12 dell'art. 13 della L.R. 14/2017 Adozione: Del. del C.C. n°16 del 01/10/2018; approvazione: Del. del C.C. n°21 del 20/12/2018
9	Variante urbanistica per la realizzazione della rotatoria tra S.R. 53 e S.P. 78 in località Campagnalta. Adozione: Del. del C.C. n°45 del 27/12/2013; approvazione: Del. del C.C. n°7 del 8/4/2014	19	Variante al P.I. ai sensi degli artt. 17-18 della L.R. 11/2004 Adozione: Del. del C.C. n°28 del 21/12/2019; approvazione: Del. del C.C. n°9 del 30/05/2020
10	Lavori di collegamento stradale tra via Vecchia e via Dell'Usignolo Adozione: Del. del C.C. n°9 del 8/4/2014; approvazione: Del. del C.C. n°26 del 8/9/2014	20	Variante al P.I. ai sensi degli artt. 17-18 della L.R. 11/2004 Adozione: Del. del C.C. n° del 06/08/2025; approvazione: Del. del C.C. n° del / /202_

PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PIANO DEGLI INTERVENTI
Variante n° 20

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Il Progettista capogruppo e coordinatore

Giuseppe Cappochin architetto

Indice

1. Premessa.....	3
2. Documento del Sindaco.....	5
3. Il percorso di redazione della Variante n° 20 al P.I.....	5
4. Elaborati della Variante	6
5. Il progetto e i contenuti della Variante n° 20 al P.I.	6
5.1 – I contenuti della variante n. 20 al P.I.....	7
6. Dimensionamento	14
6.1 Dimensionamento antecedente alla variante n° 20	14
6.2 Dimensionamento relativo alla variante n° 20	15
6.3 Fabbisogno complessivamente impegnato	16
6.4 Aree a Standard	17
6.5 Consumo di suolo.....	18
6.6 Registro Elettronico dei CRediti EDilizi (RECRED)	19

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante n° 20

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) come modificato dalla variante n. 1 (ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 16/03/2019 e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi, relativamente al quale, allo stato, sono state complessivamente apportate n° 19 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 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 38 in data 29 ottobre 2015;
- 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;
- Variante n° 16 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 12 in data 17 luglio 2017;
- Variante n° 17 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 31 in data 20 dicembre 2017;
- Variante n° 18 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 20 dicembre 2018;
- Variante n° 19 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 30 maggio 2020.

Il Piano degli Interventi attua le strategie di trasformazione territoriale definite nel P.A.T., individuando e disciplinando, in coerenza e attuazione del P.A.T. medesimo, 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.

Sulla scorta delle manifestazioni di interesse pervenute, coerenti con gli obiettivi strategici del P.A.T. e con quelli del Documento del Sindaco illustrato al Consiglio Comunale in data 22/12/2023, la presente variante al P.I. è finalizzata ad individuare e disciplinare le trasformazioni del territorio, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità relativamente alle seguenti principali tipologie di interventi puntuali:

- accordi pubblico-privati di rilevante interesse pubblico, nei quali la cooperazione tra pubblico e privato diviene decisiva, 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;
- valutazione di richieste da parte di cittadini di modifica / introduzione di lotti residenziali;
- previsione di nuove opere pubbliche, in attuazione delle scelte dell'Amministrazione comunale;
- aggiornamento dello stato dei luoghi in relazione alle destinazioni urbanistiche delle aree pubbliche a standard riportate nel P.I..

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 Attuativi (P.U.A.).

In conformità all'art. 17 della L.R. 11/2004 e dell'art. 4 della L.R. 14/2017, il P.I. assegna ad ogni area capacità edificatoria, definendo modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento completo del P.A.T. vigente, come modificato con la variante n° 1 al medesimo.

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° 20 al P.I..

Nel suddetto documento sono contenuti i principali obiettivi e finalità della suddetta variante, puntualmente descritti al successivo punto 5.

3. Il percorso di redazione della Variante n° 20 al P.I.

Il percorso che ha portato alla redazione della Variante n° 20 al P.I. è articolato nelle seguenti fasi:

1ª fase - Elaborazione del Documento del Sindaco e sua illustrazione al Consiglio Comunale

L'elaborazione della Variante n° 20 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 22 dicembre 2023.

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° 20 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 effettuato, in data 11 marzo 2024, un incontro al quale sono stati invitati enti pubblici, associazioni ambientali, economiche e sociali, professionisti e la cittadinanza.

3ª fase - Elaborazione della Variante n° 20 al P.I.

La Variante n° 20 al P.I. è stata elaborata tenendo conto:

- delle specifiche proposte dei cittadini, coerenti con le scelte strategiche del P.A.T. e con gli obiettivi del Documento del Sindaco;
- dello stato di fatto, non solo sotto il profilo meramente conoscitivo ma, soprattutto, quale elemento propedeutico per una corretta progettazione urbanistica operativa;
- dell'articolato quadro conoscitivo del P.A.T. e del P.I., del rapporto ambientale del P.A.T., del rispetto dei contenuti della variante al P.A.T. ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017, come approvata da Consiglio Comunale con deliberazione n° 4 del 16 marzo 2019.

4ª fase - Adozione e approvazione della Variante n° 20 al P.I.

La Variante n° 20 al P.I. è 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 giorni, saranno raccolte le osservazioni.

Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni e comunque ad intervenuta approvazione della VAS dagli organi regionali, il Consiglio Comunale deciderà sulle stesse e approverà il P.I..

La Variante al P.I. diventerà 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:

Tav. 1.1	Territorio comunale – zona nord, con esclusione dei centri storici	sc. 1:5.000
Tav. 1.2	Territorio comunale – zona sud, con esclusione dei centri storici	sc. 1:5.000
Tav. 1.3	Individuazione delle varianti (zona nord)	sc. 1:5.000
Tav. 1.4	Individuazione delle varianti (zona sud)	sc. 1:5.000
Tav. 2.1	Zona significativa Campagnalta nord	sc. 1:2.000
Tav. 2.2	Zona significativa Campagnalta sud	sc. 1:2.000
Tav. 2.3	Zona significativa S. Martino con esclusione del centro storico	sc. 1:2.000
Tav. 2.4	Zona significativa Monasterio-Campretto-Lovari	sc. 1:2.000
Tav. 2.5	Zona significativa Borghetto	sc. 1:2.000
Tav. 3.1	Centro storico - Capoluogo	sc. 1:1.000
Tav. 3.2	Centri storici - Lovari, Monasterio, Campretto	sc. 1:1.000
Tav. 4	Verifica consumo di suolo	sc. 1:10.000
Tav. 5	Verifica aree a standard	sc. 1:10.000
Elab. 12.18	Relazione programmatica	
Elab. 13	Norme Tecniche Operative (N.T.O.)	
Elab. 16	Registro Elettronico dei CRediti EDilizi (RECRED)	
Elab. 17	Edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo	
Elab. 18	Quadro conoscitivo – banche dati alfanumeriche e vettoriali (DVD)	
Elab. 20.1	Rapporto Ambientale Preliminare - Verifica di assoggettabilità a V.A.S. (variante n° 20)	
Elab. 21.1	Valutazione preliminare (livello I – screening) V.Inc.A. (variante n° 20)	
	Valutazione di compatibilità idraulica variante 20:	
Elab. 1	Relazione Valutazione Compatibilità Idraulica (V.C.I.)	
Elab. 2	Rete idrografica principale e consortile; rischio idraulico; individuazione varianti	

5. Il progetto e i contenuti della Variante n° 20 al P.I.

La Variante n° 20 al Piano degli Interventi, a conferma del processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione e alle esigenze della cittadinanza, fa proprie le manifestazioni di interesse coerenti con gli obiettivi strategici del P.A.T. e del Documento del Sindaco, in un equilibrato bilanciamento tra interesse pubblico e interesse privato.

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 esplicitarsi 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. Tutti gli interventi su aree o immobili conseguenti alla presente variante urbanistica o in deroga che generano un plusvalore dovranno ripartire tale maggior valore, ai sensi dell'art. 16 comma 4 d-ter del D.P.R. 380/2001, in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed erogata da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario vincolato a specifico contro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare, anche direttamente dalla parte privata, nel contesto in cui ricade l'intervento.

5.1 – I contenuti della variante n. 20 al P.I.

Sono complessivamente 4 le tipologie della variante n. 20 al P.I. e precisamente:

- A. aggiornamenti cartografici
- B. varianti puntuali;
- C. modifiche alle N.T.O.;
- D. modifiche al RECED.

Nel dettaglio le nuove varianti consistono in:

Tipo A: aggiornamenti cartografici

Tipo A1: riconoscimento opere pubbliche realizzate

Trattasi dell'aggiornamento cartografico conseguente alla realizzazione di opere pubbliche che nel P.I. vigente erano previste in progetto ed allo stato attuale sono state realizzate e collaudate.

A1.1 - Riconoscimento rotatoria esistente tra la S.P. 39 (via La Marmora – via Dante Alighieri), via Michelangelo e via Leonardo da Vinci - A.T.O. 3

Lo studio di fattibilità della rotatoria è stato approvato con deliberazione della G.C. n. 42 del 18/04/2016, il progetto di fattibilità tecnica ed economica è stato approvato con deliberazione della G.C. n. 75 del 11/07/2016, il progetto definitivo è stato approvato con deliberazione della G.C. n. 105 del 28/08/2017, il progetto esecutivo è stato approvato con deliberazione della G.C. n. 50 del 23/04/2018 ed il certificato di regolare esecuzione è stato approvato con det. Lavori Pubblici n. 11 (reg. gen. n. 322) del 17/06/2019.

A1.2 - Riconoscimento pista ciclabile esistente lungo la S.P. n° 39 dell'Orcone (via Cadorna) tra via Remondina ed il confine comunale con Villa del Conte – A.T.O. 5

Trattasi del 2° stralcio del progetto di ampliamento della rete ciclabile nel territorio comunale – collegamento tra Lovari e Villa del Conte. Il progetto definitivo, ai soli fini tecnici, è stato approvato con det. Lavori Pubblici-Urbanistica reg. gen. n. 581 del 27/11/2014. Il progetto di fattibilità tecnico economica è stato approvato con deliberazione della G.C. n. 155 del 27/11/2017, il progetto definitivo/esecutivo è stato approvato con det. Lavori Pubblici-Manutenzione-Energia-Patrimonio n. 204 (reg. gen. 445) del 09/10/2018 ed il certificato di regolare esecuzione è stato approvato con det. Lavori Pubblici reg. gen. n. 228 del 09/06/2020.

A1.3 - Riconoscimento pista ciclabile esistente lungo la S.R. n° 53 (via Brenta – via Regia) a Campagnalta – A.T.O. 1

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica è stato approvato con deliberazione di G.C. n. 100 del 10/09/2018, il progetto definitivo è stato approvato con deliberazione di G.C. n. 135 del 22/10/2020, il progetto esecutivo è stato approvato con det. Lavori Pubblici reg. gen. n. 539 del 07/12/2020 ed il certificato di regolare esecuzione è stato approvato con det. Lavori Pubblici reg. gen. n. 40 del 14/02/2022.

A1.4 - Riconoscimento pista ciclabile esistente lungo via Pasinato (tra via Giotto e via C. Agostini) a San Martino – A.T.O. 3

Det. Lavori Pubblici-Manutenzioni-Energia-Patrimonio reg. gen. n. 639 del 31/12/2014, Delib. G.C. n. 119 del 22/10/2018 e Det. reg. gen. n. 68 del 26/10/2018

A1.5 - Riconoscimento percorso storico-ambientale esistente – A.T.O. 4-5-6

Percorso ecologico naturalistico “Oasi del Maglio” 2° stralcio – progetto preliminare approvato con deliberazione di G.C. n. 110 del 12/10/2015, progetto definitivo approvato con deliberazione di G.C. n. 97 del 29/08/2016, progetto esecutivo approvato con det. Lavori Pubblici-Manutenzioni-Energia-Patrimonio reg. gen. n. 437 del 08/10/2016, lo stato finale dei lavori è stato approvato con det. Lavori Pubblici-Manutenzioni-Energia-Patrimonio reg. gen. n. 257 del 05/05/2017 ed il certificato di regolare esecuzione è stato approvato con det. Lavori Pubblici-Manutenzioni-Energia-Patrimonio reg. gen. n. 194 del 12/04/2018

Percorso ecologico naturalistico lungo il Rio Borghetto – progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con deliberazione di G.C. n. 148 del 20/11/2017, progetto definitivo approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 27/08/2018, progetto esecutivo approvato con det. Lavori Pubblici-Manutenzioni-Energia-Patrimonio n. 221 (reg. gen. n. 491) del 05/11/2018 ed il certificato di regolare esecuzione è stato approvato con det. Lavori Pubblici reg. gen. n. 340 del 10/08/2020

A1.6 - Riconoscimento percorso storico-ambientale esistente – A.T.O. 3-4

Percorso ecologico naturalistico ciclo-pedonale di collegamento da via Traversagni a via S. Andrea denominato “Vecchia Traversagni” a ridosso del Canale Preula Vecchia - det. reg. gen. n. 18 del 07/05/2020, det. Lavori Pubblici reg. gen. 201 del 07/05/2020

Tipo A2: aggiornamento aree a standard

Trattasi del riconoscimento all'interno della cartografia di piano delle aree pubbliche a standard cedute al Comune a seguito del collaudo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.) e di aree a standard realizzate:

A2.1 – Riconoscimento viabilità e standard P.U.A. collaudato relativo alla z.t.o. C2PER/3 a San Martino - A.T.O. 3 e riclassificazione zona e individuazione lotti ineditati

A2.2 – Riconoscimento viabilità e standard P.U.A. collaudato relativo alla z.t.o. C2PER/2 a Campretto - A.T.O. 4 e riclassificazione zona

A2.3 – Riconoscimento viabilità e standard P.U.A. collaudato relativo alla z.t.o. C2PER/2 a San Martino - A.T.O. 3 e riclassificazione zona

A2.4 – Riconoscimento viabilità e standard P.U.A. collaudato relativo alla z.t.o. C2PER/6 a San Martino – A.T.O. 3 e riclassificazione zona

A2.5 – Riconoscimento viabilità e standard P.U.A. collaudato relativo alla z.t.o. C2PER/4 a San Martino – A.T.O. 3 e riclassificazione zona

- A2.6 – Riconoscimento viabilità e standard P.U.A. collaudato relativo alla z.t.o. C2PER/7 a San Martino – A.T.O. 3 e riclassificazione zona e individuazione lotti ineditati
- A2.7 – Riconoscimento viabilità e standard P.U.A. collaudato relativo alla z.t.o. C2PER/8 a San Martino – A.T.O. 3 e riclassificazione zona e individuazione lotti ineditati con stralcio della volumetria aggiuntiva (di 1.000 mc) concessa con l’osservazione alla var. 16 al P.I.
- A2.8 – Riconoscimento viabilità e standard P.U.A. collaudato relativo alla z.t.o. B/1 a Campagnalta – A.T.O. 1 e individuazione lotti ineditati
- A2.9 – Riconoscimento area di interesse comune esistente (27 – centro servizi anziani “Tiepolo”) in via del Confine – A.T.O. 5
- A2.10 – Aggiunta biblioteca (15) nella z.t.o. F2 esistente (20-27) - A.T.O. 3
- A2.11 – Riconoscimento “Casa A.M.A.M.I.” esistente e conferma centro sanitario poliambulatoriale di progetto [in fase di realizzazione] (32) vicino al parco Manin – A.T.O. 3 in attuazione del protocollo di cui alla Deliberazione di G.C. n. 91 del 01/08/2016 e Deliberazione di G.C. n. 81 del 25/06/2020 e D.G.C. 28/2024
- A2.12 – Riconoscimento aree a parcheggio nei P.U.A. “Preula 1” e “Preula 2” in via Strà a San Martino – A.T.O. 1
- A2.13 – Aggiornamento cartografico conseguente alla realizzazione di interventi privati previsti dal P.I. con realizzazione e cessione di aree a standard:
- A2.13.1 riconoscimento parcheggio e verde esistente in via Casa Nuova (U.M.I. z.t.o. C1/7) – A.T.O. 5
 - A2.13.2 parcheggio esistente in via Cervan (U.M.I. z.t.o. C1/18) – A.T.O. 4
 - A2.13.3 parcheggio esistente in via Capitello (U.M.I. z.t.o. B/39) – A.T.O. 3
 - A2.13.4 parcheggio e verde esistente in via Bertoncetto (U.M.I. z.t.o. B/14) – A.T.O. 1
 - A2.13.5 parcheggio e verde esistente in via Motte con percorsi ciclo-pedonali (U.M.I. z.t.o. C1/18) – A.T.O. 1
- A2.14 – Riconoscimento spazi per associazioni (18) sopra spazi scolastici di via Firenze z.t.o. F1 – A.T.O. 3

Tipo A3: aggiornamento lotti edificati

Trattasi del riconoscimento all’interno della cartografia di piano dei lotti edificati.

- A3.1 – Lotto “A” in via Vecchia dentro U.M.I. z.t.o B/9 – A.T.O. 4
- A3.2 – Lotti “A” e “D” in via Nogarasse dentro U.M.I. z.t.o. B/5 – A.T.O. 5
- A3.3 – Lotti “A” e “D” perequato in via Traversagni dentro U.M.I. z.t.o. C1/1 – A.T.O. 3
- A3.4 – Lotto “A” in via Capitello dentro U.M.I. z.t.o. B/39 – A.T.O. 3 (associato a var. A2.13.3)
- A3.5 – Lotto “A” in via delle Fornaci dentro U.M.I. z.t.o. B/65 – A.T.O. 3
- A3.6 – Lotti “A” e “D” in via Casona dentro U.M.I. z.t.o. B/33 – A.T.O. 1
- A3.7 – Lotto “A” in via Parteselle dentro U.M.I. z.t.o. B/27 – A.T.O. 1
- A3.8 – Lotto “A” in via S. Antonio dentro U.M.I. z.t.o. C1/20 – A.T.O. 1
- A3.9 – Lotto “A” in via Motte dentro U.M.I. z.t.o. C1/18 – A.T.O. 1 (associato a var. A2.13.5)
- A3.10 – Lotto “D” perequato in via Nicolina dentro U.M.I. z.t.o. C1/5 – A.T.O. 1

- A3.11 – Lotti “A” in via Julia dentro U.M.I. z.t.o. B/72 – A.T.O. 3
- A3.12 – 3 lotti “A” in via Cava z.t.o. B/36 – A.T.O. 1
- A3.13 – Lotto “E” perequato in via delle Fornaci z.t.o. A1/17 U.M.I. “i” – A.T.O. 3
- A3.14 – 2 lotti “B” in vicolo Guidolin z.t.o. B/30 – A.T.O. 3
- A3.15 – Lotto “B” parzialmente edificato in via Galileo z.t.o. B/43 – A.T.O. 3
- A3.16 – Lotto “B” in via Manzoni z.t.o. B/55 – A.T.O. 3
- A3.17 – Lotto “A” in via Antonelli z.t.o. B/64 – A.T.O. 3
- A3.18 – Lotto “A” perequato in via Antonelli z.t.o. B/67 – A.T.O. 3
- A3.19 – Lotto “D” perequato in via Speri z.t.o. B/67 – A.T.O. 3
- A3.20 – Lotto “A” in via S. Michele z.t.o. B/9 – A.T.O. 4
- A3.21 – Lotto “A” in via S. Pietro z.t.o. B/18 – A.T.O. 4
- A3.22 – Lotto “A” in via Papa Luciani z.t.o. B/17 – A.T.O. 4
- A3.23 – Lotti “A” e “F” perequati in via S. Giacomo P.U.A z.t.o B/17 – A.T.O. 4
- A3.24 – Lotto “A” in via dell’Usignolo z.t.o. B/31 – A.T.O. 4
- A3.25 – 6 lotti “C” perequati in via S. Andrea dentro U.M.I. z.t.o. C1/6 – A.T.O. 4
- A3.26 – Lotto “D” perequato in via Colombara z.t.o. C1/13 – A.T.O. 4
- A3.27 – 4 lotti “C” in via Nogarasse P.U.A. z.t.o. B/11 – A.T.O. 5
- A3.28 – 2 lotti “D” perequato in via Nogarasse z.t.o. B/3 – A.T.O. 5
- A3.29 – Lotto “D” in via Sandra z.t.o. B/12 – A.T.O. 6
- A3.30 – Lotto “A” (saturato) in via Camposampiero z.t.o. C1/1 – A.T.O. 6
- A3.31 – Lotto “A” in via Capitello dentro U.M.I. “est” z.t.o. B/63 – A.T.O. 3
- A3.32 – Lotto “A” perequato in via Serato z.t.o. B/62 – A.T.O. 3
- A3.33 – Lotto “A” in via Mottarella z.t.o. B/9 – A.T.O. 5
- A3.34 – Lotto “A” in via Mottarella z.t.o. B/9 – A.T.O. 5
- A3.35 – Lotto “A” in via Camposampiero dentro U.M.I. z.t.o. C1/33 – A.T.O. 4
- A3.36 – Lotto “A” in via Casa Nuova dentro U.M.I. z.t.o. C1/7 – A.T.O. 5 (associato a var. A2.13.1)
- A3.37 – Lotto “A” in via Ca Brusà dentro U.M.I. z.t.o. C1/13 – A.T.O. 5
- A3.38 – Lotto “A” in via Risorgive z.t.o. C1/27 – A.T.O. 5

Tipo B: varianti puntuali

Tipo B1: modifiche nei centri storici e degli immobili di valore monumentale, testimoniale e ville venete esterni ai centri storici

Trattasi di modifiche all’interno dei centri storici del capoluogo e delle frazioni e nelle aree pertinenziali di immobili di valore monumentale, testimoniale a seguito di richieste da parte di cittadini coerenti con i principi informativi del P.R.C.:

- B1.1 - Inserimento modifica grado di intervento da 3 a 4 fabbricato in centro storico a San Martino in via Agostini z.t.o. A1/1 U.M.I. "c" - A.T.O. 3 (come da deliberazione di C.C. n. 11/2021)

- B1.2 - Inserimento modifica grado di intervento da 3 a 4 fabbricati in centro storico a San Martino in via Serato z.t.o. A1/17 U.M.I. "f" e "j" - A.T.O. 3 (come da deliberazione di C.C. n. 12/2021) con modifica della delimitazione tra le U.M.I. "j" e "l"
- B1.3 - Inserimento modifica grado di intervento da 3 a 4 fabbricato in via Casoni z.t.o. A2/2 - A.T.O. 2 (come da deliberazione di C.C. n. 13/2021) – art. 16.1.1 N.T.O.
- B1.4 - Inserimento modifica grado di intervento da 3 a 4 fabbricato in centro storico a San Martino in via Palestro z.t.o. A1/17 U.M.I. "c" - A.T.O. 3 (come da deliberazione di C.C. n. 14/2021)
- B1.5 - Inserimento modifica grado di intervento da 3 a 4 fabbricati in centro storico a San Martino in via Roma z.t.o. A1/8 U.M.I. "d" – A.T.O. 3 (come da deliberazione di C.C. n. 22/2021)
- B1.6 - Inserimento modifica grado di intervento da 2 a 3 fabbricato in centro storico a San Martino in via Agostini z.t.o. A1/4 U.M.I. "f" - A.T.O. 3 (come da deliberazione di C.C. n. 30/2021)
- B1.7 - Inserimento modifica grado di intervento da 3 a 4 fabbricato in centro storico a San Martino in via Roma z.t.o. A1/8 U.M.I. "f" - A.T.O. 3 (come da deliberazione di C.C. n. 31/2021)
- B1.8 - Inserimento modifica grado di intervento da 3 a 4 fabbricato in centro storico a San Martino in via Roma z.t.o. A1/14 U.M.I. "e" - A.T.O. 3 (come da deliberazione di C.C. n. 32/2021)
- B1.9 - Riconoscimento edifici demoliti e relativa urbanizzazione dentro il P.U.A. "Bettan" in centro storico a Monastero z.t.o. A1/3 U.M.I. "a" – A.T.O. 4 (P.U.A. adottato con D.G.C. 68/2015, approvato con D.G.C. 84/2015, convenzionato il 22/8/2015, determina di presa d'atto del collaudo del 4/12/2018)
- B1.10 - Riduzione grado di intervento da 3 a 4 edificio C1/1 in via Martelline nella z.t.o. A2/1 - A.T.O. 5
- B1.11 - Riduzione grado di intervento da 2 a 3 edificio C8/1a in via Maglio (angolo via Motta Susanna) nella z.t.o. A2/8 – A.T.O. 4
- B1.12 - Accorpamento U.M.I. "c" e "d" della z.t.o. A1/8 – A.T.O. 3
- B1.13 - Riduzione grado di intervento da 1 a 2 fabbricato in centro storico a San Martino in via Agostini z.t.o. A1/1 U.M.I. "l" – A.T.O. 3
- B1.14 - Riduzione grado di intervento da 2 a 3 fabbricato in centro storico a San Martino in via Roma z.t.o. A1/11 U.M.I. "c" – A.T.O. 3

Tipo B2: modifiche di destinazione urbanistica di previsione comunale e/o richieste dei cittadini e/o accordi pubblico-privati

Trattasi di modifiche di destinazione urbanistica e/o inserimento di nuove potenzialità edificatorie, anche in conseguenza di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e delle previsioni dell'Amministrazione Comunale.

- B2.1 – Percorso ciclabile di progetto di collegamento tra i centri abitati di San Martino di Lupari e Tombolo lungo via Rometta – A.T.O. 3
- B2.2 – Pista ciclabile di progetto lungo via Sant'Andrea – A.T.O. 4
- B2.3 – Aggiornamento z.t.o. C2/1 in z.t.o. C2PER/12 e C2PER/13, ossia riconoscimento dei P.U.A. "Le fornaci 2" e "Le querce" (approvati e convenzionati) e delle z.t.o. E per le altre parti comprese nel piano guida – A.T.O. 3

- B2.4 – Da z.t.o. E a z.t.o. F3 in via Meucci – A.T.O. 3
- B2.5 – Inserimento viabilità di progetto “Bretella Cosma” tra la rotatoria di via Antonelli e via Dolomiti – A.T.O. 2-3-4
- B2.6 – Stralcio area decaduta a Borghetto: z.t.o. C2PER/1 A.T.O. 6
- B2.7 – Stralcio parcheggio pubblico esistente sovrapposto a z.t.o. D3/5 – A.T.O. 3 lungo via Cavour angolo vicolo Vicenza perché privato
- B2.8 – Percorso naturalistico di progetto da “Le Vae” di Campretto a via Passarella – A.T.O. 4-6
- B2.9 – Cambio da porzione di z.t.o. B/90 a z.t.o. F3 - A.T.O. 3
- B2.10 – Cambio da porzione di z.t.o. C1/7 a z.t.o. F4 esistente – A.T.O. 1
- B2.11 – Stralcio obbligo di U.M.I. comprendente la z.t.o. D3/2 – A.T.O. 3
- B2.12 – Stralcio di tutti i perimetri delle 54 schede delle attività fuori zona e delle indicazioni “da bloccare” / “da trasferire” di attività cessate (ex n° 73, 76, 144 e 157)
- B2.13 – Stralcio lotto “A” (800 mc) in z.t.o. B/34 – A.T.O. 3
- B2.14 – Rettifica limite z.t.o. C1/6 – A.T.O. 1
- B2.15 – Stralcio lotto “A” (800 mc) in z.t.o. B/19 – A.T.O. 4
- B2.16 – Stralcio lotto “D” (500 mc) in z.t.o. C1/21 – A.T.O. 6
- B2.17 – Stralcio lotto “A” (800 mc) e U.M.I. in z.t.o. C1/13 – A.T.O. 5
- B2.18 – Stralcio area a verde privato dalla z.t.o. D3/7 – A.T.O. 1
- B2.19 – Rettifica limite z.t.o. C1/5 – A.T.O. 1
- B2.20 – Percorso ciclopedonale di progetto lungo via Vittorio Emanuele II e via Casoni – A.T.O. 2-3
- B2.21 – Riconoscimento P.U.A. vigente z.t.o. D3/5 – A.T.O. 2
- B2.23 – Individuazione edificio non più funzionale alle esigenze del fondo in via Casona – A.T.O. 1 con creazione della scheda 2 nell’elaborato 17 (contestualmente si stralcia dall’elaborato 17 la scheda 1)
- B2.24 – Ripristino lotto di tipo “A” all’interno della z.t.o. C1/18 con nota: “volumetria parzialmente edificata” – A.T.O. 4
- B2.25 – Stralcio porzione parcheggio di progetto nella z.t.o. B/93 – A.T.O. 3
- B2.26 – Individuazione manufatto incongruo in viale dei Martiri – A.T.O. 1
- B2.27 – Individuazione manufatto incongruo in via S. Andrea – A.T.O. 4
- B2.28 – Da z.t.o. F3 esistente (84 – impianti sportivi non agonistici) a z.t.o. D3 a Campagnalta - A.T.O. 1 [con possibilità di realizzare una media struttura di vendita con superficie di vendita massima di 1.500 mq soggetta a permesso di costruire convenzionato]
- B2.29 – Da z.t.o. sottozona agricola a z.t.o. F3 esistente (84 – impianti sportivi non agonistici) – A.T.O. 6
- B2.30 – Da z.t.o. F3 esistente (84 - impianti sportivi non agonistici) a z.t.o. F1 di progetto (01 - asilo nido) a Monastero – A.T.O. 4
- B2.31 – Nuovo lotto “D” perequato (500 mc) nella z.t.o. A1/18 – A.T.O. 3
- B2.32 – Da z.t.o. F2 ed F3 a z.t.o. A1 e riduzione grado di intervento da 3 a 4 edificio nell’U.M.I. “c” nella z.t.o. A1/10 - A.T.O. 3
- B2.33 – Da z.t.o. C1/2 a z.t.o. D1/3 – A.T.O. 2

- B2.34 – Da z.t.o. E a z.t.o. D1 (recepimento S.U.A.P. Erica srl approvato con D.C.C. 14/2017) – A.T.O. 2
- B2.35 – Nuovo lotto “A” perequato (800 mc) nella z.t.o. B/74 – A.T.O. 3
- B2.36 – Da viabilità di progetto a z.t.o. B/29 e B/38 – A.T.O. 4
- B2.37 – Nuovo lotto “D” perequato (500 mc) nella z.t.o. B/64 – A.T.O. 3
- B2.38 – Estensione z.t.o. C1/16 con nuovo lotto “D” perequato (500 mc) – A.T.O. 1
- B2.39 – Da z.t.o. A2/1 a sottozona agricola e da z.t.o. E a z.t.o. C1 con nuovo lotto “D” perequato – A.T.O. 4
- B2.40 – Da z.t.o. F4 a z.t.o. F2 ed E – A.T.O. 4
- B2.41 – Estensione z.t.o. C1/2 conseguente alla cessazione dell’attività – A.T.O. 5
- B2.42 – Nuova z.t.o. C2PER (1.300 mc) – A.T.O. 4
- B2.43 – Nuova z.t.o. C2PER (3.500 mc) – A.T.O. 3
- B2.44 – Da z.t.o. F3 a z.t.o. B/82 con obbligo di P.d.R. – A.T.O. 3
- B2.45 – 2 nuovi lotti “D” perequati (500 mc ciascuno) nella z.t.o. B/70 – A.T.O. 3

Tipo C: modifiche alle N.T.O.

Le principali riguardano in particolare:

- 1) la modifica dell’art. 57.1, in recepimento della D.G.R. 244/2021, con il recepimento dell’attuale classe sismica (2) e della nuova normativa relativa alla microzonazione sismica;
- 2) l’introduzione dei riferimenti al P.G.R.A. nel nuovo articolo 52bis (e contestuale inserimento in cartografia delle aree a pericolosità idraulica);
- 3) la modifica del numero di unità massime (z.t.o. A art. 16.2.3.2, z.t.o. B art. 17.3.1, z.t.o. C2PER art. 20.2.2);
- 4) l’introduzione della definizione di silos (z.t.o. D6 art. 28.3.6 e z.t.o. E art. 33.2);
- 5) l’introduzione anche per le attività artigianali dell’alloggio del custode o del gestore (modif. art. 25 N.T.O.) analogamente a quelle commerciali-direzionali;
- 6) lo stralcio dei parametri urbanistici, edilizi ed architettonici (art. 4, 5, 7) già presenti tra le definizioni uniformi del R.E. al fine di rendere operativo il R.E. e coerente con l’impostazione definita dal R.E.T.;
- 7) la modifica dell’art. 31, in parallelo alla variante B2.12, richiamando le procedure previste dalla L.R. 55/2012 per gli sportelli unici delle attività produttive;
- 8) l’individuazione delle aree di atterraggio per i crediti edilizi ed i crediti edilizi da rinaturalizzazione (z.t.o. B art. 17.3.2bis e z.t.o. C2PER art. 20.3.1bis);
- 9) l’aggiornamento del repertorio normativo (art. 70) in conseguenza delle altre tipologie di variante;
- 10) la modifica dell’art. 25, in coerenza con la variante B2.28, per la “valorizzazione” dell’attuale campo sportivo di Campagnalta in vista di una prossima alienazione;
- 11) la definizione di una normativa per i manufatti incongrui (art. 9bis) ai sensi della lettera b) del comma 1 dell’art. 2 della L.R. 14/2019 e della D.G.R. n. 263 del 2 marzo 2020;
- 12) l’aggiornamento dei riferimenti normativi alle normative vigenti.

Contestualmente viene coordinata la revisione del Regolamento Edilizio; in particolare al suo interno:

- troveranno completa applicazione i parametri urbanistici, edilizi ed architettonici già definiti a livello nazionale, rimossi dalle N.T.O. del P.I. (ex art. 4 e 5 e 7 delle N.T.O.);
- si aggiorna la superficie massima delle pompeiane portandola da 15 a 30 mq (art. 7.6.10 R.E.);
- si prevede che in tutti gli edifici con destinazione residenziale (con più di 3 unità immobiliari) sia ricavato uno spazio idoneo per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (art. 7.4.4 R.E.).

Tipo D: modifiche al RECRE

Si introduce la sezione dedicata ai crediti edilizi da rinaturalizzazione e si aggiorna la sezione dedicata ai crediti edilizi, in ragione del riconoscimento di ulteriori crediti edilizi.

6. Dimensionamento

6.1 Dimensionamento antecedente alla variante n° 20

Il P.A.T. vigente quantifica come segue il fabbisogno complessivo del Comune di San Martino di Lupari:

fabbisogno edilizio residenziale	m ³	828.000
fabbisogno commerciale/residenziale in zona residenziale (s.l.p.)	m ²	27.600
fabbisogno per attività produttive-commerciali-direzionali (zone D)	m ²	150.000

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

sistema residenziale:

conferma P.R.G.	m ³	331.081
Variante n° 2	m ³	87.284
Variante n° 3	m ³	700
Variante n° 6	m ³	- 17.240
Variante n° 12	m ³	- 700
Variante n° 16	m ³	1.401
Variante n° 17	m ³	4.935
Variante n° 18	m ³	3.560
Variante n° 19	m ³	2.852
totale	m³	413.873

totale volumetria residenziale residua: m³ 828.800 – m³ 413.873 = m³ 414.127.

sistema produttivo:

Variante n° 2	m ²	24.546,0
Variante n° 12	m ²	43.322,0
Variante n° 13	m ²	0,0
Variante n° 14	m ²	5.995,0
Variante n° 15	m ²	8.726,5
Variante n° 16	m ²	-866,0
Variante n° 18	m ²	113,0
Variante n° 19	m ²	-12.142,0
totale	m ²	69.694,5

Disponibilità residua del P.A.T.: m² 150.000 – m² 69.694,5 = m² 80.305,5.

sistema commerciale:

Varianti n° 1-19	s.l.p. m ²	0,0
totale	s.l.p. m ²	0,0

Disponibilità residua s.l.p. del P.A.T.: m² 27.600 – m² 0,0 = m² 27.600.

6.2 Dimensionamento relativo alla variante n° 20

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

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE		
<i>Variante</i>	<i>Volume</i>	<i>A.T.O.</i>
A2.7	-1.000 m ³	3
B2.3	-12.891 m ³	3
B2.6	-4.466 m ³	6
B2.13	-800 m ³	3
B2.15	-800 m ³	4
B2.16	-500 m ³	6
B2.17	-800 m ³	5
B2.31	+500 m ³	3
B2.35	+800 m ³	3
B2.37	+500 m ³	3
B2.38	+500 m ³	1
B2.39	+500 m ³	4
B2.42	+1.300 m ³	4
B2.43	+3.500 m ³	3
B2.45	+1.000 m ³	3
TOTALE Var. 20	-12.657 m ³	

La presente variante prevede un aumento delle superfici per attività produttive-commerciali-direzionali, pari a 3.100 m² (nell'A.T.O. 2).

DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO		
Variante	Superficie	A.T.O.
B2.33	+1.124 m ²	2
B2.34	+1.976 m ²	2
TOTALE Var. 20	+3.100 m ²	

La presente variante prevede un aumento delle superfici commerciali pari a 3.446 m² (nell'A.T.O. 1).

DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE		
Variante	Superficie lorda di pavimento	A.T.O.
B2.28	+3.446 m ²	1
TOTALE Var. 20	+3.446 m ²	

6.3 Fabbisogno complessivamente impegnato

Complessivamente la volumetria residenziale inserita nel P.I. (sommando tutte le varianti compresa la presente) risulta pari a:

$$m^3 413.873 - m^3 12.657 = m^3 401.216.$$

La disponibilità residua residenziale del P.A.T. ad intervenuta approvazione della presente Variante al P.I. sarà pari a: $m^3 828.000 - (413.873 - 12.657)$, pari a $m^3 426.784$.

	<i>Carico insediativo residenziale var. 20 P.I.</i>	<i>Carico insediativo residenziale totale</i>	<i>Carico insediativo residenziale residuo</i>
A.T.O. 1	500 m ³	67.831 m ³	87.169 m ³
A.T.O. 2	0 m ³	0 m ³	1.000 m ³
A.T.O. 3	-8.391 m ³	173.577 m ³	198.423 m ³
A.T.O. 4	1.000 m ³	64.696 m ³	60.304 m ³
A.T.O. 5	-800 m ³	66.600 m ³	49.400 m ³
A.T.O. 6	-4.966 m ³	28.512 m ³	30.488 m ³
TOTALE comunale	-12.657 m ³	401.216 m ³	426.784 m ³

La superficie ad uso produttivo complessivamente individuata è pari a: $m^2 69.694,5 + m^2 3.100 = m^2 72.794,5$.

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

$$m^2 150.000 - (m^2 69.694,5 + m^2 3.100) = m^2 77.205,5.$$

La superficie lorda di pavimento ad uso commerciale complessivamente individuata è pari a: $m^2 0 + m^2 3.446 = m^2 3.446$.

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

$$m^2 27.600 - (m^2 0 + m^2 3.446) = m^2 24.154.$$

6.4 Aree a Standard

L'art. 31, comma 3 della L.R. 11/2004 prevede una dotazione minima di aree per servizi, relativamente alla residenza, pari a 30 m²/ab.

Tale dotazione è largamente soddisfatta sia dal P.I. vigente (460.751 m² : 13.243 ab = 34,8 m²/ab) che dalla presente Variante (457.628 m² : 13.138 = 34,8 m²/ab).

<i>AREE A STANDARD P.I. VIGENTE</i>	<i>Superficie standard residenziale</i>	<i>Superficie standard produttivo</i>	<i>Superficie standard totale</i>
F1 – aree per l'istruzione	65.648 m ²	0 m ²	65.648 m ²
F2 – aree per attrezzature di interesse comune	100.584 m ²	14.174 m ²	114.758 m ²
F3 – aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport	194.894 m ²	7.331 m ²	202.225 m ²
F4 – aree a parcheggio	99.625 m ²	19.971 m ²	119.596 m ²
TOTALE	460.751 m ²	41.476 m ²	502.227 m ²

VARIAZIONI AREE A STANDARD VAR. 20 INDIVIDUATE NELLA CARTOGRAFIA			
<i>Variante</i>	<i>Superficie</i>	<i>Tipologia</i>	<i>A.T.O.</i>
A2.2	+60 m ²	Verde (F3)	4
A2.2	+60 m ²	Parcheggio (F4)	4
A2.12	-1.174 m ²	Parcheggio (F4)	1
A2.13.1	+132 m ²	Verde (F3)	5
A2.13.1	-52 m ²	Parcheggio (F4)	5
A2.13.2	+211 m ²	Parcheggio (F4)	4
A2.13.3	-5 m ²	Parcheggio (F4)	3
A2.13.4	+101 m ²	Verde (F3)	1
A2.13.4	-59 m ²	Parcheggio (F4)	1
A2.13.5	+107 m ²	Verde (F3)	1
A2.13.5	-786 m ²	Parcheggio (F4)	1
B2.4	+1.302 m ²	Verde (F3)	3
B1.9	+34 m ²	Verde (F3)	4
B1.9	+75 m ²	Parcheggio (F4)	4
B2.3	-2.528 m ²	Verde (F3)	3
B2.3	-543 m ²	Parcheggio (F4)	3
B2.7	-936 m ²	Parcheggio (F4)	3
B2.9	+568 m ²	Verde (F3)	3
B2.10	+196 m ²	Parcheggio (F4)	1
B2.17	-68 m ²	Parcheggio (F4)	5
B2.25	-54 m ²	Parcheggio (F4)	3
B2.28	-5.743 m ²	Verde (F3)	1
B2.29	+6.353 m ²	Verde (F3)	6
B2.30	+1.180 m ²	Istruzione (F1)	4

B2.30	-1.180 m ²	Verde (F3)	4
B2.32	-404 m ²	Interesse comune (F2)	3
B2.32	-120 m ²	Verde (F3)	3
B2.40	+4.241 m ²	Interesse comune (F2)	4
B2.40	-4.268 m ²	Parcheggio (F4)	4
B2.44	-997 m ²	Verde (F3)	3
TOTALE Var. 20	-4.297 m ²		

<i>AREE A STANDARD P.I. a seguito della variante 20</i>	<i>Superficie standard residenziale</i>	<i>Superficie standard produttivo</i>	<i>Superficie standard totale</i>
F1 – aree per l’istruzione	66.828 m ²	0 m ²	66.828 m ²
F2 – aree per attrezzature di interesse comune	104.421 m ²	14.174 m ²	118.595 m ²
F3 – aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport	192.983 m ²	7.331 m ²	200.314 m ²
F4 – aree a parcheggio	93.396 m ²	18.797 m ²	112.193 m ²
TOTALE	457.628 m ²	40.302 m ²	497.930 m ²

Nei calcoli sono stati trascurati gli standard che verranno creati con le nuove zone di espansione (z.t.o. C2per) introdotte dalla presente variante.

6.5 Consumo di suolo

La variante al P.A.T. ai sensi dell’art. 13 comma 10 della L.R. 14/2017 (con la procedura di cui all’art. 14 della medesima legge), in attuazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 668/2018, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 16 marzo 2019, ha individuato gli ambiti di urbanizzazione consolidata (di cui all’art. 2, comma 1, lettera e) della L.R. 14/2017) e ha quantificato (art. 4 comma 1 delle N.T.) in 12,13 ettari la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo fino all’anno 2050.

Il comma 2 dell’art. 4 delle N.T. della medesima variante al P.A.T. ha inoltre stabilito che:

“Qualora accertato che, ai sensi dell’art. 1 della L.R. 14/2017, non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente e risulti quindi necessario individuare in sede di P.I. interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al P.A.T.;

b) all’attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare, ai sensi del comma 4bis dell’art. 17 della L.R. 11/2004, i proprietari degli immobili nonché gli operatori

pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal P.A.T., risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.”

La variante 19 al P.I., la prima successiva alla variante al P.A.T. ai sensi dell’art. 13 comma 10 della L.R. 14/2017, ha “consumato” 0,665 ettari, portano la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che potrà essere interessata da consumo di suolo a: $12,13 - 0,665 = 11,465$ ettari.

La presente variante 20 al Piano degli Interventi del Comune di San Martino di Lupari riduce il consumo di suolo di 0,0635 ettari, come meglio quantificato nella seguente tabella.

CONSUMO DI SUOLO		
<i>Variante</i>	<i>Superficie</i>	<i>A.T.O.</i>
A2.13.4	+610 m ²	1
B2.6	-8.932 m ²	6
B2.14	+144 m ²	1
B2.19	+225 m ²	1
B2.38	+1.000 m ²	1
B2.42	+1.676 m ²	4
B2.43	+4.642 m ²	3
TOTALE Var. 20	-635 m ²	

A seguito dell’approvazione della presente variante al P.I., quindi la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che potrà essere interessata da consumo di suolo sarà: $11,465 + 0,0635 = 11,5285$ ettari.

Relativamente alle varianti B2.5 e B2.29, si ricordano i contenuti del comma 3 dell’art. 4 delle N.T. della variante al P.A.T.: “*Sono sempre consentiti, in deroga ai limiti di cui al precedente comma 1, gli interventi di cui all’art. 12 della L.R. 14/2017.*” In particolare per le due varianti puntuali citate vale quanto disposto dalla lettera c) del comma 1 dell’art. 12 della L.R. 14/2017, ossia: “*i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico*”.

L’individuazione delle aree che con la variante n. 20 al P.I. consumano/recuperano suolo è riportata nell’elaborato 10 del P.I. - tav. 4 “Verifica consumo di suolo”.

6.6 Registro Elettronico dei CRediti EDilizi (RECRED)

In ottemperanza alle indicazioni dell’art. 17 comma 5 lettera e) della L.R. 11/2004, tra gli elaborati del P.I. vigente figura il Registro Elettronico dei CRediti EDilizi (RECRED) (elaborato 16 del P.I.).

Come la presente variante, viene creata la sezione dedicata ai crediti edilizi da rinaturalizzazione e viene inserito il credito edilizio derivante dalla cessione bonaria di una

porzione di lotto di tipo “A”, pari a 204,57 m³, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 92/2024.

Si richiama il regolamento “Misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi”, che definisce a livello comunale la modalità di attuazione di quanto previsto dalla D.G.R. n. 263 del 02/03/2020. Si sottolinea che questo Regolamento non è un elaborato del P.I..

agosto 2025

Il Progettista capogruppo e coordinatore

Giuseppe Cappochin architetto