



ELABORATO

1

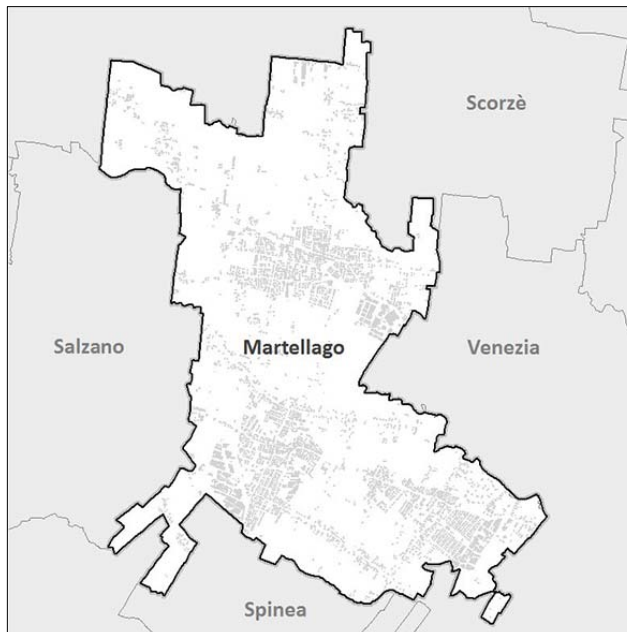
REGIONE DEL VENETO
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
COMUNE DI MARTELLAGO

PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 5.3

Relazione Tecnica

Allegato A - Varianti Puntuali Cartografiche

Allegato B - Adeguamenti Cartografici



**COMUNE DI
MARTELLAGO**

Sindaco

Andrea Saccarola

Assessore Edilizia Priv. e Pub.

Lavori pubblici - Urbanistica

arch. Luca Faggian

Segretario Comunale

Dott. Pierfilippo Fattori

Settore Assetto del Territorio

Servizio Urbanistica e S.I.T.

arch. Nadia Rossato - *Resp. Settore*

Dott. Urb. Lorenzo Torricelli

Geom. Raffaella Maran

Dott. Giovanni Rizzato

PROGETTAZIONE

"MRM PLUS"

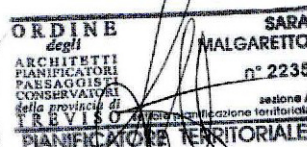
Dott. Urb. Gianluca Malaspina

Capogruppo

Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

Dott. Pian. Gianluca Ramo

Dott. Pian. Michele Miotello



ADOZIONE

DCC N.....DEL.....

APPROVAZIONE

DCC N.....DEL.....

LUGLIO 2022



INDICE

1. PREMESSA	4
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	5
3. IL PIANO DEGLI INTERVENTI	6
3.1IL “DOCUMENTO DEL SINDACO”	6
3.2LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	7
3.3LA PROCEDURA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E DELLE SUE VARIANTI	9
3.4GLI ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N.5.3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	9
4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N.5.3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	11
4.1LE VARIANTI PUNTUALI CARTOGRAFICHE.....	15
4.2GLI ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI	43
4.3LE VARIANTI ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE.....	49
5. VERIFICA DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DEL SUOLO	50
6. DICHIARAZIONE NON NECESSITA’ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (ALLEGATO E D.G.R. N°1400/2017).....	53
7. VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITA’ A VAS	54
8. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA’ IDRAULICA (VCI)	55
ALLEGATO A “ VARIANTI PUNTUALI CARTOGRAFICHE”	56
ALLEGATO B “ ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI”	89

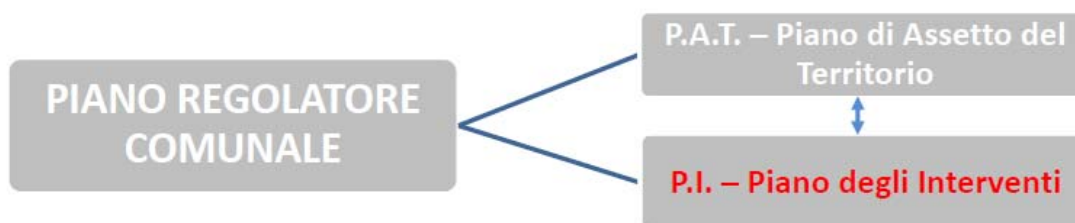


Comune di Martellago (VE)
Variante n.5.3 al Piano degli Interventi
Relazione Tecnica e Allegati



1. PREMESSA

La Legge Regionale 23/04/2004, n. 11: *“Norme per il governo del territorio”*, nell’innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).



Il **Piano di Assetto del Territorio**, soggetto all’approvazione regionale (ora provinciale), viene redatto sulla base di previsioni decennali e *“[...] delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale”*.

Il **Piano degli Interventi** è soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina *“in coerenza e in attuazione del P.A.T. [...] gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”*.



2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Martellago è dotato di **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, approvato in Conferenza dei Servizi con la Provincia di Venezia in data 26.06.2012 e successiva deliberazione di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012, pubblicata sul BUR n. 66 del 17.08.2012.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 30.07.2020, è stata adottata la **Variante Parziale n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT)** in adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (ex art. 14 della L.R. n. 14/2017).

A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale vigente (Variante Generale al P.R.G. approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 2005 del 30.06.2000), per le parti compatibili con il PAT, ai sensi dell'art. 48 comma 5bis della LR 11/2004, è divenuto il **Piano degli Interventi**.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 10.04.2013 e successiva n. 55 del 25.09.2013, è stato approvato, ai sensi dell'articolo 18 della LR 11/2004, un **Primo Piano degli Interventi**. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 02.12.2015 e successiva n. 11 del 30.03.2016, è stato approvato, ai sensi dell'art 18 della LR 11/2004, il **Piano degli Interventi n. 2**.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29.01.2021, è stata approvata la **Variante Parziale n. 3 al Piano degli Interventi** per coordinamento con il Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo, Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGRV 22 novembre 2017, n. 1896. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 12.11.2021, il Consiglio Comunale ha approvato la **Variante Parziale n. 4 al Piano degli Interventi** per la riclassificazione di aree edificabili, ai sensi della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 - "Variante verde".

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 151 del 15.12.2021, il Consiglio Comunale ha approvato la **Variante Parziale n. 5.1 al Piano degli Interventi** per " Ricognizione e aggiornamento ZTO". Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 18.02.2022, il Consiglio Comunale ha approvato la **Variante Parziale n. 5.2** al Piano degli Interventi per "Riclassificazione area a standard del plesso scolastico di via Trento e revisione scheda per la zona b.32 olmo (ex centro civico).



3. IL PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1 Il "Documento del Sindaco"

Il documento programmatico preliminare, o "*Documento del Sindaco*", è lo strumento strategico propedeutico alla definizione e redazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti per attuare il disegno del P.A.T.

La legge regionale 11/2004, all'art. 18, introduce l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di predisporre il "*Documento del Sindaco*").

Dato atto che nel Documento del Sindaco (presa d'atto DCC n.52 del 31.05.2021), **data la varietà e la complessità dei temi oggetto di variante è stato previsto che la modalità di approvazione della variante stessa possa essere fatta oggetto di provvedimenti separati e consequenziali** e pertanto un primo passo è stato fatto con la Variante Parziale n. 5.1 per il tema specifico della ricognizione e aggiornamento delle Z.T.O. per la ricognizione e aggiornamento delle Zone Territoriali Omogenee (adottata con D.C.C. n. 76 del 30.09.2021 e approvata con D.C.C. n. 101 del 15.12.2021) e con la Variante Parziale n. 5.2 per la riclassificazione area a standard del plesso scolastico di via Trento e per la revisione della scheda Zona B.32 Olmo | ex centro civico (adottata con D.C.C. n. 89 del 12.11.2021 e approvata con D.C.C. n. 12 del 18.02.2022).

Tale documento rappresenta il punto di partenza della presente Variante al P.I promuovendo nel contempo la partecipazione della cittadinanza, delle categorie economiche e sociali e, più in generale, dei "portatori di interesse" nella definizione degli obiettivi e dei contenuti del nuovo Piano secondo principi di trasparenza e partecipazione.

La **Variante 5.3** al Piano degli Interventi traduce gli obiettivi riportati nel Documento del Sindaco in cui si indica, per il sistema insediativo, l'obiettivo, nell'ottica del contenimento del consumo di suolo, di **rigenerare il territorio attraverso l'utilizzo del suolo già edificato, attraverso interventi di riqualificazione, riconversione o di trasformazione del tessuto edilizio e urbanistico, contenendo le nuove espansioni, in armonia con l'esistente e con la promozione della qualità del costruito**. Inoltre, la possibilità di ricorrere ad opportuni strumenti urbanistici declinati dalla normativa regionale come gli Accordi Pubblico Privato permette di valutare, in modo sostenibile e prudente, le trasformazioni che incidono sulla quantità di consumo di suolo residua assegnata dalla Variante n.1 al PAT redatta ai sensi della LR 14/2017.



3.2 Le Manifestazioni di interesse

A seguito della presa d'atto da parte del consiglio Comunale del documento del Sindaco in data 31.05.2021 con DCC 52/2021, nel quale si sono evidenziati le priorità e gli obiettivi da attuare per le trasformazioni urbanistiche del territorio del Comune di Martellago, è stata data avvio alla fase partecipativa propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi. Si sono svolti poi tre incontri pubblici nelle principali località del territorio, al fine di illustrare alla cittadinanza gli obiettivi e le procedure della Variante al PI riconoscendo un ruolo significativo alle forme di partecipazione e concertazione quale contributo efficace per la redazione del nuovo strumento urbanistico.

Gli incontri si sono svolti nel capoluogo e nelle frazioni nelle seguenti date:

- ⇒ Martellago 7 giugno 2021
- ⇒ Maerne 8 giugno 2021
- ⇒ Olmo 10 giugno 2021

Al termine di ciascun incontro è stato indicato il periodo per la presentazione delle manifestazioni di interesse, dal 04.06.2021 al 30.08.2021, tramite il modello predisposto dall'Amministrazione. A fronte delle richieste di cittadini, presso l'Ufficio Tecnico, per avere più tempo per presentare le proprie istanze l'Amministrazione Comunale ha prorogato al 30.09.2021 il tempo utile per la protocollazione delle manifestazioni d'interesse.

Nel dettaglio sono pervenute 103 manifestazioni di interesse e n. 2 fuori termine, in data 29.12.2021 e in data 31.12.2021, ma ugualmente esaminate.

Durante la fase istruttoria della manifestazioni d'interesse pervenute, l'Amministrazione Comunale ha adottato e approvato due Varianti (vedasi paragrafo precedente) e valutato ancora attuali, come da relazione dello studio di progettisti alla redazione della Variante di cui al protocollo 13291/2022, i contenuti tecnico-economici già assunti in sede di redazione del Piano degli Interventi n. 2 (Elaborato n. 11 –Registro perequativo) da assumere come riferimento per la valutazione di proposte di Accordo Pubblico Privato conseguenti le Manifestazioni d'interesse pervenute.



L'Amministrazione comunale ha infine deciso di procedere alla definizione tecnica delle modifiche al PI connesse alle Manifestazioni di interesse per le quali è stato dato riscontro favorevole, di cui all'elaborato protocollo 13291/2022 "Valutazione Tecnica delle Manifestazioni di Interesse" e allegato alla DGC n.149 del 10/06/2022, e comunicare un'espressione di gratitudine per l'impegno a quanti hanno presentato manifestazioni d'interesse non coerenti con gli obiettivi del Documento Preliminare.

Da un'analisi delle Manifestazione d'Interesse pervenute emerge come buona parte di queste, circa quasi la metà, interessino trasformazioni che comportano consumo di suolo e quindi in contrasto con gli obiettivi del Documento del Sindaco

Un altro aspetto che va sottolineato è che diverse Manifestazioni d'Interesse, pur avendo una valutazione tecnica favorevole, non hanno trovato una loro definizione a seguito dei costi perequativi derivante dalla possibile Variante tecnica puntuale.

La presente Variante 5.3 al Piano degli interessi prende spunto dal contributo delle suddette manifestazioni nel rispetto di quanto indicato specificatamente nel Documento del Sindaco e in conformità al Piano di Assetto del Territorio vigente (PAT) nonché alla normativa regionale di recente attuazione in particolare la LR n. 14/2017 "Disposizioni sul contenimento di consumo di suolo" e la LR n. 14/2019 "Veneto 2050".



3.3 La procedura del Piano degli Interventi e delle sue Varianti

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi, e delle sue varianti, sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale n.11/2004 ed articolati nelle seguenti fasi:

- 1) il Sindaco predispose il Documento Programmatico Preliminare (“Documento del Sindaco”) e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- 2) dopo la presentazione del “Documento del Sindaco” viene attivata la fase di consultazione, partecipazione e concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate e con tutta la cittadinanza, sugli obiettivi del Piano, al fine dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle relative modalità operative;
- 3) il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
- 4) entro otto giorni dall’adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- 5) decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30;
- 6) nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- 7) il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell’albo pretorio del Comune.

3.4 Gli elaborati della Variante Parziale n.5.3 al Piano degli Interventi

La Variante Parziale n.5.3 al Piano degli interventi del Comune di Martellago (VE) è costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1 - Relazione Tecnica
 - Allegato A : Varianti Puntuali Cartografiche | Estratti scala 1: 2.000
 - Allegato B: Adeguamenti Cartografici | Estratti scala 1:2.000
- Elaborato 2 – Estratto Norme Tecniche Operative
- Elaborato 3 - Estratto Repertori delle Zone Territoriali Omogenee
- Elaborato 4 - Estratto Schede degli Interventi Edilizi Unitari
- Elaborato 6 - Estratto Schede B
- Elaborato 9 - Repertorio degli Accordi Pubblico Privati ex art.6 e Allegato
- Elaborato 10 – Estratto Registro del Consumo di SAU
- Elaborato 12 - Registro Elettronico dei Crediti Edilizi RECRE



- Elaborato 21 a/b – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in scala 1:5.000
- Elaborato 22 Registro Fondiario del Consumo di Suolo

Sono fatti salvi tutti gli altri elaborati, i contenuti e le disposizioni normative non in contrasto con la presente Variante Parziale e afferenti a studi specialistici per la Variante parziale n. 5.3 come la Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) la Verifica di Assoggettabilità a VAS e la VInCA.



4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N.5.3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

A fronte delle premesse e di quanto riportato nei precedenti paragrafi, si riassumono di seguito i contenuti della Variante Parziale n.5.3 al Piano degli Interventi:

• *Varianti Puntuali Cartografiche*

Le varianti cartografiche disciplinano in buona parte quanto espresso dalle relative manifestazioni d'interesse e alcune da indicazioni dell'ufficio tecnico. I contenuti delle varianti sono di varia natura e possono essere così raggruppati:

- ridefinizione di ambiti di zona o fasce di rispetto (Variante n. 1, Variante n. 2, Variante n. 3, Variante n. 4, Variante n. 6, Variante n. 12, Variante n. 14, Variante n. 15, Variante n. 16, Variante n. 28);
- revisione Schede B (Variante n. 5, Variante n. 9, Variante n. 10, Variante n. 11);
- ridefinizione di volumetrie nel tessuto consolidato secondo il principio della densificazione urbanistica rispetto al consumo di suolo (Variante n. 7, Variante n. 8, Variante n. 13, Variante n. 19, Variante n. 20, Variante n. 22, Variante n. 25);
- redazione di Accordi Pubblici Privati al fine di migliorare infrastrutture, servizi, spazi pubblici e/o parcheggi a servizio della cittadinanza avendo attenzione al contenimento del consumo di suolo (Variante n. 18, Variante n. 21, Variante n. 23, Variante n. 24, Variante n. 26, Variante n. 27);
- individuazione di tratti di piste ciclabili di progetto (Variante n. 17, Variante n. 29).

• *Adeguamenti Cartografici*

Le varianti che interessano gli adeguamenti cartografici derivano principalmente dalla decadenza di Accordi Pubblici e Privati non attuati, dato che sono decorsi i 5 anni dalla loro individuazione con la Variante n. 2 al Piano degli Interventi. La Variante pertanto ha lo scopo di ri-attribuire una disciplina urbanistica per gli ambiti in oggetto dato che sono considerati zone non pianificate.

Dal punto di vista della rappresentazione grafica, la presente variante segna un momento di discontinuità con la pianificazione attualmente vigente. Infatti viene assunta una nuova base cartografica nel formato più evoluto e coerente con la normativa nazionale e regole tecniche vigenti (decreti ministeriali del 10/11/2011 sul Sistema di riferimento geodetico nazionale e sulla definizione delle specifiche di contenuto dei database geotopografici - DBGT) per la rappresentazione della Varianti Cartografiche puntuali e per gli Adeguamenti cartografici.



- ***Varianti alle Norme Tecniche Operative***

La varianti normative introdotte riguardano limitate modifiche agli art. 5 *Definizioni Urbanistiche ed edilizi e loro contenuti*, art. 9 *Zone Territoriali Omogenee B Residenziali di Completamento*, art. 10 *Zone Territoriali Omogenee C1 Residenziali di Completamento*, in cui viene precisato il calcolo del volume totale di un fabbricato e la nuova altezza massima, gli art. 18 *Zone Territoriali Omogenee D1b Industriali ed Artigianali di espansione*, art. 22 *Zone Territoriali Omogenee D2b Commerciali e Direzionali di espansione*, per la coerenza al Regolamento Edilizio Approvato, e l'Art. 34 *Definizione degli Interventi*, per la coerenza al Prontuario per la qualità e mitigazione ambientale vigente.

- ***Elaborati afferenti al Contenimento del Consumo di Suolo***

La Variante Parziale al PI n. 5.3, in coerenza alla Variante tecnica di adeguamento al PAT di cui alla LR 14/2017, introduce gli elaborati 21 a/b *Ambiti di Urbanizzazione Consolidata* (scala 1: 5.000) e l'Elaborato 22 *Registro Fondiario del Consumo di Suolo* in modo tale da poter monitorare il consumo di suolo a seguito delle Varianti Urbanistiche.

- ***Adeguamento del Registro dei Crediti Edilizi (RECRED)***

A seguito della LR14/19 Veneto 2050 e dalla successiva DGR n. 263 del 02.03.2020 viene aggiornato il Registro dei Crediti Edilizi con l'introduzione della sezione afferente ai Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione.







4.1 Le Varianti Puntuali Cartografiche

Di seguito si riporta una breve descrizione di ciascuna varianti puntuali cartografica che costituisce variante puntuale al PI.

Si rimanda alla consultazione dell' **Allegato A | Varianti Puntuali Cartografiche** per gli estratti cartografici in scala 1:2.000 in sui sono rappresentate le varianti stesse.



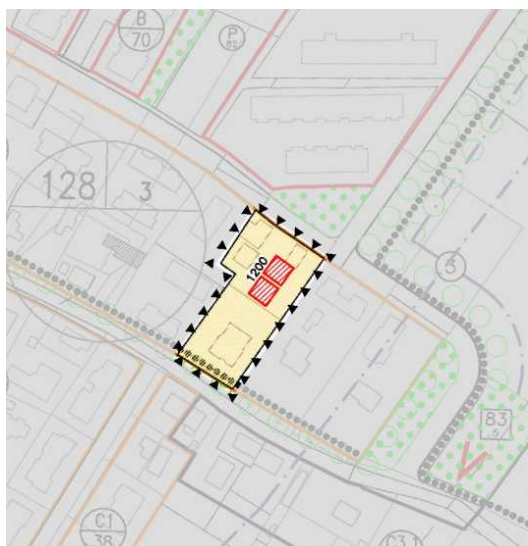
ELENCO

“VARIANTI PUNTUALI CARTOGRAFICHE”

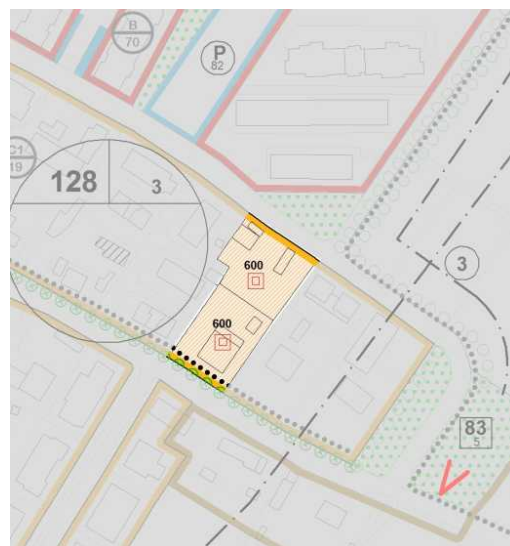
VARIANTE PUNTUALE N.1	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 2
VARIANTE PUNTUALE N.2	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 6
VARIANTE PUNTUALE N.3	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 12
VARIANTE PUNTUALE N.4	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 27
VARIANTE PUNTUALE N.5	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 54
VARIANTE PUNTUALE N.6	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 75
VARIANTE PUNTUALE N.7	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 82
VARIANTE PUNTUALE N.8	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 63
VARIANTE PUNTUALE N.9	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 94
VARIANTE PUNTUALE N.10	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 53
VARIANTE PUNTUALE N.11	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 58
VARIANTE PUNTUALE N.12	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 7
VARIANTE PUNTUALE N.13	UFFICIO TECNICO N. 102.1
VARIANTE PUNTUALE N.14	UFFICIO TECNICO N. 102.2
VARIANTE PUNTUALE N.15	UFFICIO TECNICO N. 102.7
VARIANTE PUNTUALE N.16	UFFICIO TECNICO N. 102.8
VARIANTE PUNTUALE N.17	UFFICIO TECNICO
VARIANTE PUNTUALE N.18	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 81
VARIANTE PUNTUALE N.19	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 20
VARIANTE PUNTUALE N.20	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 8
VARIANTE PUNTUALE N.21	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 39
VARIANTE PUNTUALE N.22	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 5
VARIANTE PUNTUALE N.23	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 97
VARIANTE PUNTUALE N.24	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 87
VARIANTE PUNTUALE N.25	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 90
VARIANTE PUNTUALE N.26	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 73
VARIANTE PUNTUALE N.27	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 13
VARIANTE PUNTUALE N.28	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 34
VARIANTE PUNTUALE N.29	UFFICIO TECNICO



VARIANTE PUNTUALE N.1 | MAN. INT. N.2 LOCALITÀ MAERNE



PI Vigente



PI Variante

Si provvede alla separazione della cubatura puntuale (1.200 mc) assegnata dal PRG del 1998, localizzato a Maerne, in via Frassinelli n.25, nella misura del 50% per ogni porzione, assegnando 600 mc per ogni porzione di lotto.

VARIANTE PUNTUALE N.2 | MAN. INT. N.6 LOCALITÀ MAERNE



PI Vigente

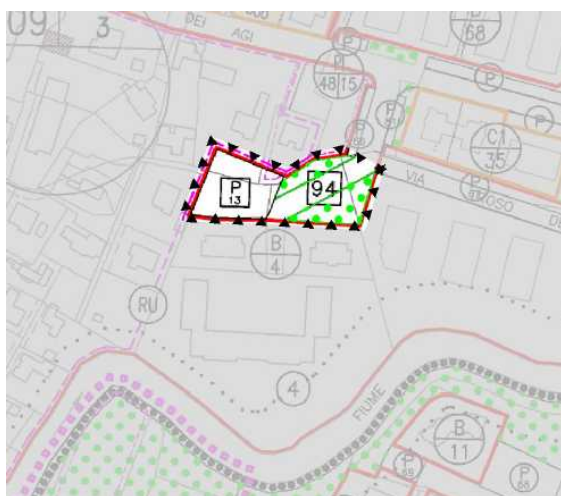


PI Variante

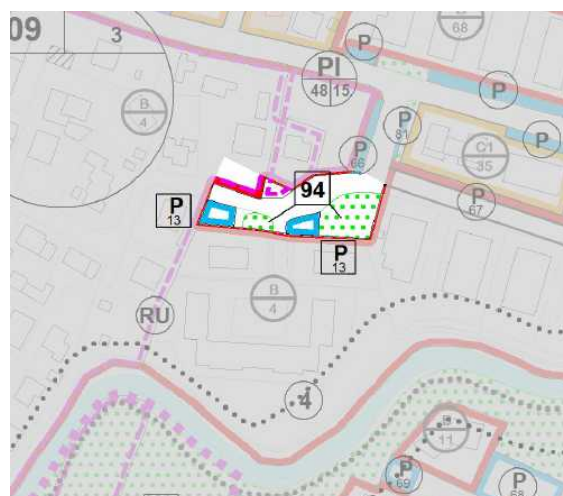
Si provvede all'adeguamento della ZTO D1a.2 e D1a.3 di Maerne verso ovest fino ai limiti dell'ambito di urbanizzazione consolidato (AUC) per includere la strada esistente a ovest. Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee".



VARIANTE PUNTUALE N.3 | MAN. INT. N.12 LOCALITÀ MAERNE



PI Vigente



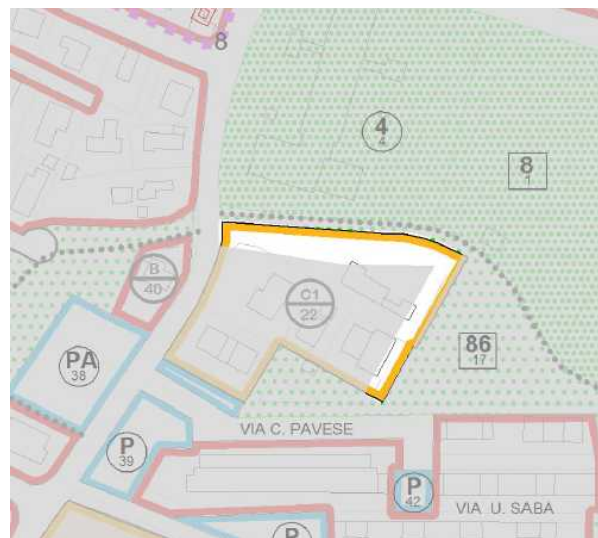
PI Variante

Si provvede alla correzione cartografica di un parcheggio (P13) e dell'area a verde (94) a Maerne in via Rialto al fine di rispettare lo stato dei luoghi. Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee".

VARIANTE PUNTUALE N.4 | MAN. INT. N.27 LOCALITÀ MAERNE



PI Vigente



PI Variante

Si provvede ad aggiornare la cartografia modificando un'area da verde pubblico a ZTO C1 (includendola nell'esistente C1/22) per riconoscimento dello stato dei luoghi. Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee".



VARIANTE PUNTUALE N.5 | MAN. INT. N.54 LOCALITÀ MARTELLAGO



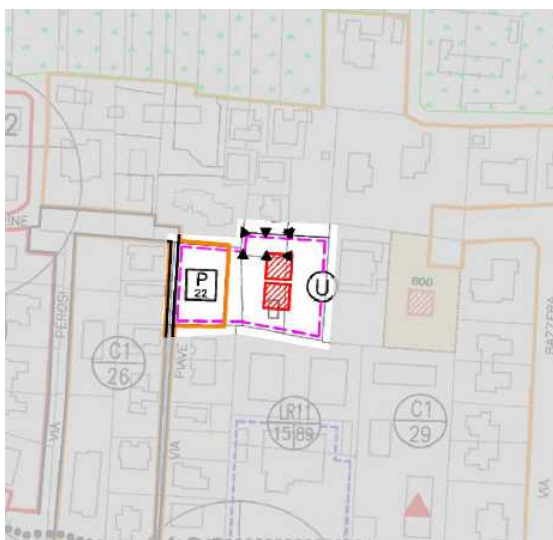
PI Vigente



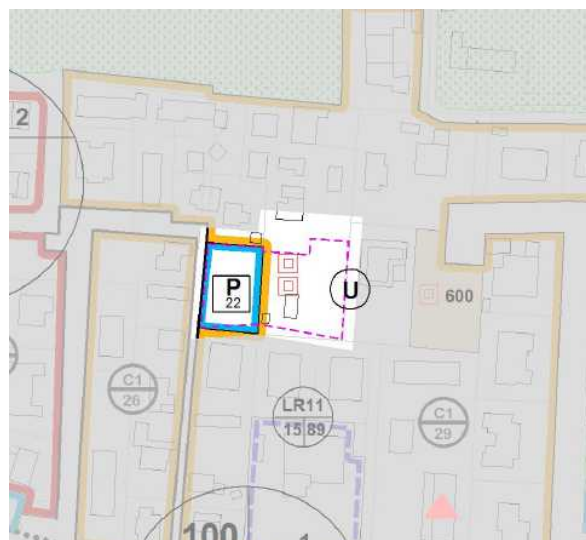
PI Variante

Si provvede ad eliminare il grado di protezione all'edificio sito in via Cà Nove 1, 3B e 3C a Martellago, in quanto dopo la ristrutturazione del 1984 e la successiva del 1997 non si ritiene ci siano più le condizioni di storicità, di conseguenza viene eliminata la Scheda B n.18 dall'Elaborato 6 "Schede B".

VARIANTE PUNTUALE N.6 | MAN. INT. N.75 LOCALITÀ MARTELLAGO



PI Vigente

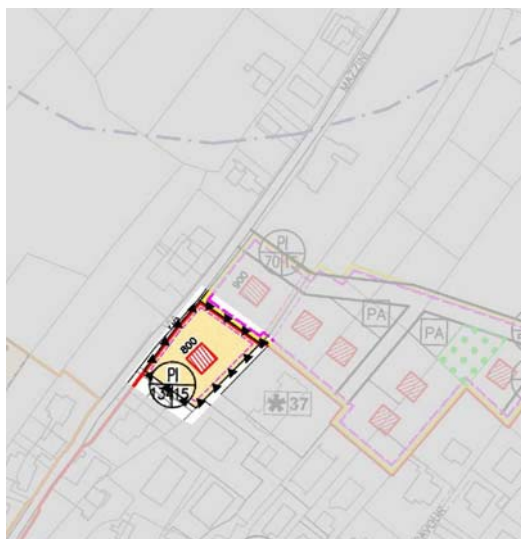


PI Variante

Si provvede a modificare il perimetro dell'area soggetta a intervento unitario sita in Via Piave a Martellago (NCT Foglio 5 mappali 470-991-1035) escludendo la porzione del mappale 469 di 171 mq in quanto di altra proprietà. Contestualmente si provvede ad aggiornare l'Elaborato 4 "Schede Interventi Edilizi Unitari".



VARIANTE PUNTUALE N.7 | MAN. INT. N.82 LOCALITÀ OLMO



PI Vigente



PI Variante

La Variante puntuale riguarda un area ad Olmo lungo Via Mazzini , su cui è in costruzione un edificio (PC n.20/2021) in attuazione dell'Accordo Pubblico Privato n.134/15 nella quale si propone di far atterrare un Credito edilizio già iscritto nel Registro per 1.000 mc. nei limiti della capacità di accoglimento del lotto. Contestualmente si provvede ad aggiornare l'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee", l'Elaborato 9 " Repertorio degli Accordi ex art.6" e l'Elaborato 12 "Registro Elettronico dei Crediti Edilizi".



VARIANTE PUNTUALE N. 8 | MAN. INT. N. 63 LOCALITA' OLMO



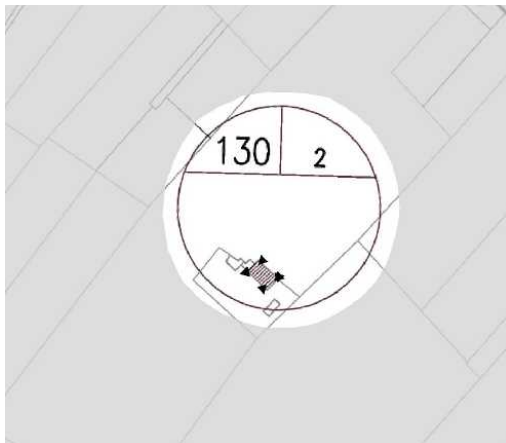
PI Vigente



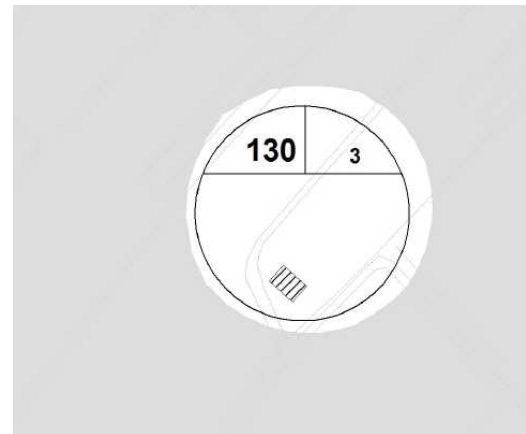
PI Variante

La Variante fa atterrare il credito edilizio di 1.000 mc, di cui al Credito 01 iscritto nel registro dei C.E., nell'ambito dell'Accordo n. 88/15. Contestualmente si provvede ad aggiornare l'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 12 "Registro Elettronico dei Crediti Edilizi".

VARIANTE PUNTUALE N.9 | MAN. INT. N.94 LOCALITÀ OLMO



PI Vigente

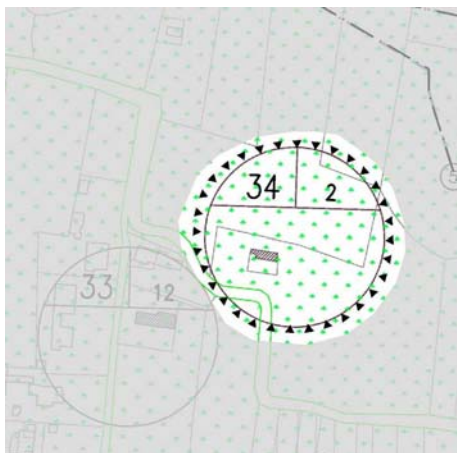


PI Variante

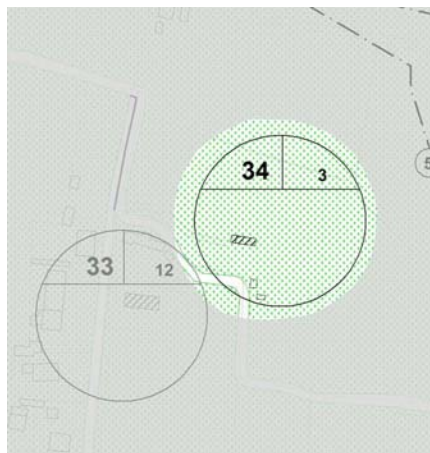
Si provvede a modificare l'attuale grado di protezione 2 dell'edificio sito in via Frassinelli a Olmo, per portarlo a grado 3 al fine di consentirne di concludere il suo recupero funzionale sulle opere di coibentazione. Contestualmente si provvede ad aggiornare l'Elaborato 6 " Schede B" per modificando il grado e inserendo la seguente dicitura: "*Visto che il fabbricato è stato notevolmente modificato nel corso degli anni, è possibile solo la demolizione con ricostruzione di pari volume esistente senza ulteriori aumenti*".



VARIANTE PUNTUALE N.10 | MAN. INT. N.53 LOCALITÀ MARTELLAGO



PI Vigente

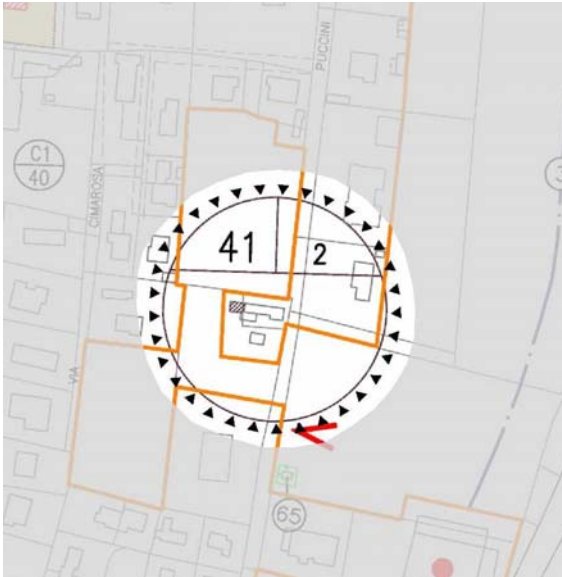


PI Variante

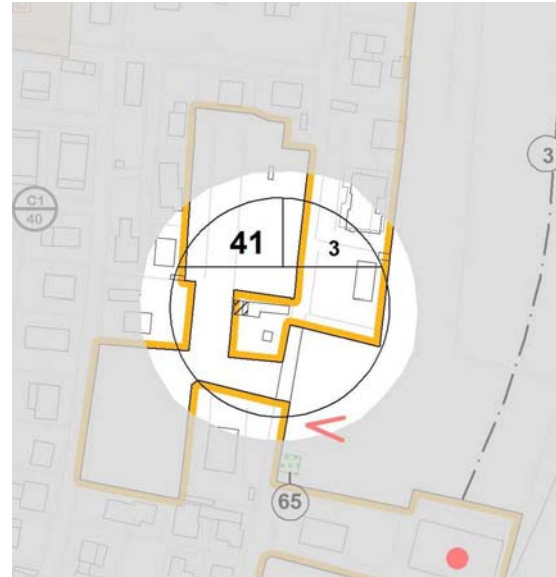
Si provvede a modificare il grado di protezione dell'immobile in via Calandrine a Martellago, da 2 a 3, in considerazione della caratteristica del bene. Contestualmente si provvede ad aggiornare l'Elaborato 6 " Schede B" per modificando il grado e inserendo la seguente dicitura: "*Visto che il fabbricato è stato notevolmente modificato nel corso degli anni, è possibile solo la demolizione con ricostruzione di pari volume esistente senza ulteriori aumenti*".



VARIANTE PUNTUALE N.11 | MAN. INT. N.58 LOCALITÀ MARTELLAGO



PI Vigente



PI Variante

Si provvede a modificare il grado di protezione dell'immobile in via Frassinelli a Maerne, da 2 a 3, in considerazione della caratteristica del bene. Contestualmente si provvede ad aggiornare l'Elaborato 6 " Schede B" modificando il grado e inserendo la seguente dicitura: "*Visto che il fabbricato è stato notevolmente modificato nel corso degli anni, è possibile solo la demolizione con ricostruzione di pari volume esistente senza ulteriori aumenti*".



VARIANTE PUNTUALE N.12 | MAN. INT. N.7 LOCALITÀ OLMO SUD



PI Vigente



PI Variante

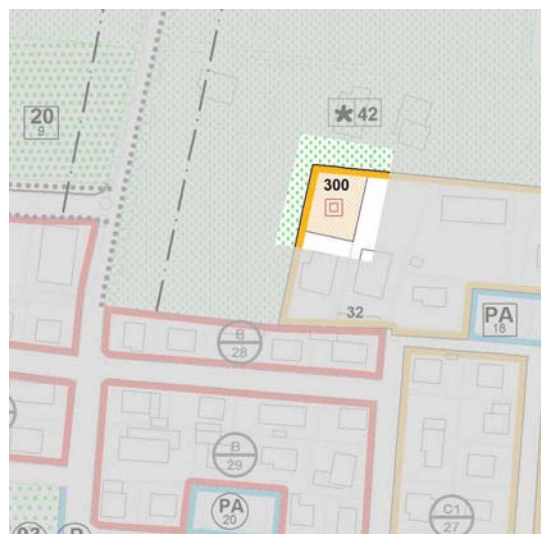
Viene stralciata la fascia di rispetto fluviale afferente a 50 mt per lo scolo consortile Dosa come da parere del Genio Civile, nei limiti di quanto prescritto dal RD 25 luglio 1904 n.523 art.96 lett.f), nonché a seguito della precisazione del Consorzio Acque Risorgive e in coerenza alla fasce di rispetto fluviale di tale ambito come da PRC del Comune limitrofo di Spinea



VARIANTE PUNTUALE N.13 | U.T. N.102.1 LOCALITÀ MARTELLAGO



PI Vigente



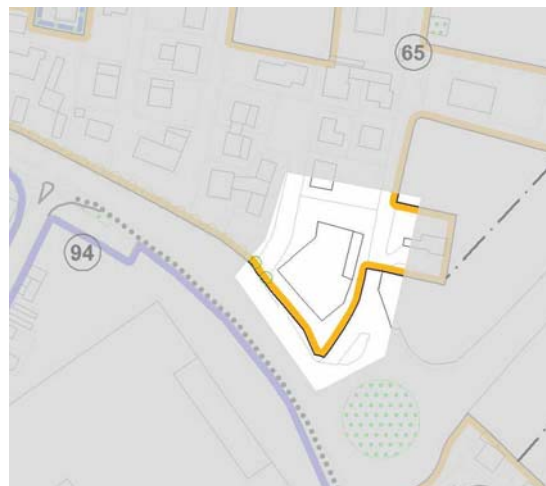
PI Variante

Si prevede ad individuare un lotto puntuale a volumetria assegnata di 300 mc all'interno della ZTO C1.28, riducendo l'area a standard esistente. Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 3 "Repertorio delle Zone Territoriali Omogenee".

VARIANTE PUNTUALE N.14 | U.T. N.102.2 LOCALITÀ MARTELLAGO



PI Vigente

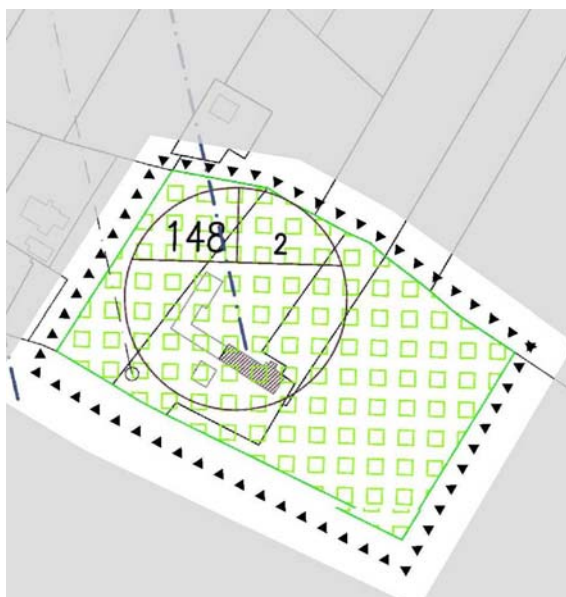


PI Variante

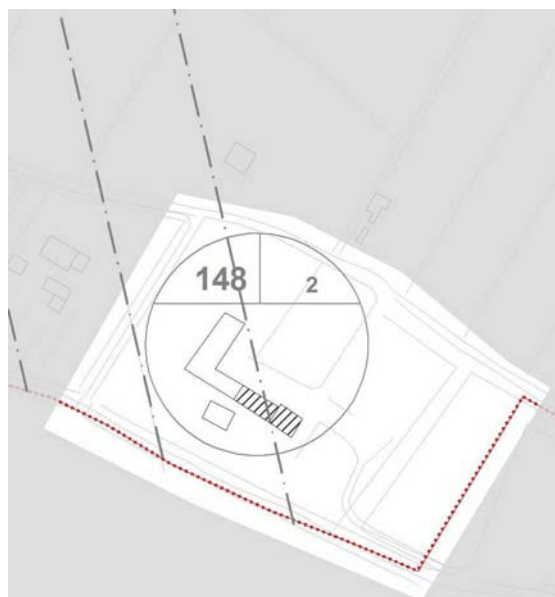
Si prevede ad eliminare la zona a standard (F.20), il lotto viene compreso all'interno della ZTO C1.40. Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 3 "Repertori delle Zone Territoriali Omogenee".



VARIANTE PUNTUALE N.15 | MAN. INT. N.102.7 LOCALITÀ OLMO



PI Vigente



PI Variante

Si provvede a modificare la zona a standard per attività ricreative di iniziativa privata in zona agricola di tipo E.

VARIANTE PUNTUALE N.16 | MAN. INT. N.102.8 LOCALITÀ MARTELLAGO



PI Vigente



PI Variante

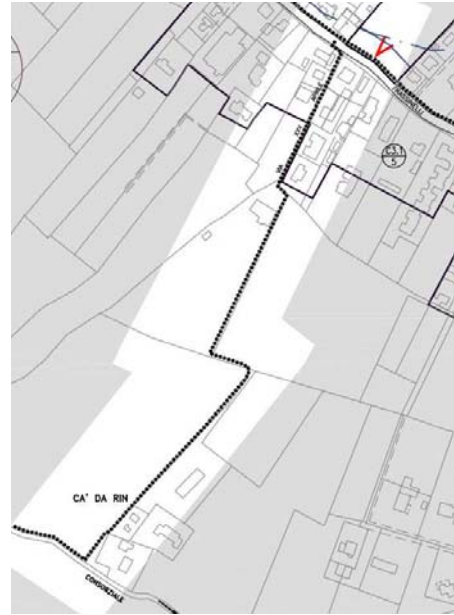
Si provvede a modificare lo standard da tipo Fc “Aree per attrezzature a parco gioco e sport” a Fb “27 Centro diurno per anziani / Residenza Sanitaria Assistenziale”. Contestualmente viene aggiornato l’Elaborato 3 “Repertori delle Zone Territoriali Omogenee”.



VARIANTE PUNTUALE N.17 A | U.T.



PI Vigente



PI Variante

VARIANTE PUNTUALE N.17 B | U.T.



PI Vigente



PI Variante



VARIANTE PUNTUALE N.17 C | U.T.



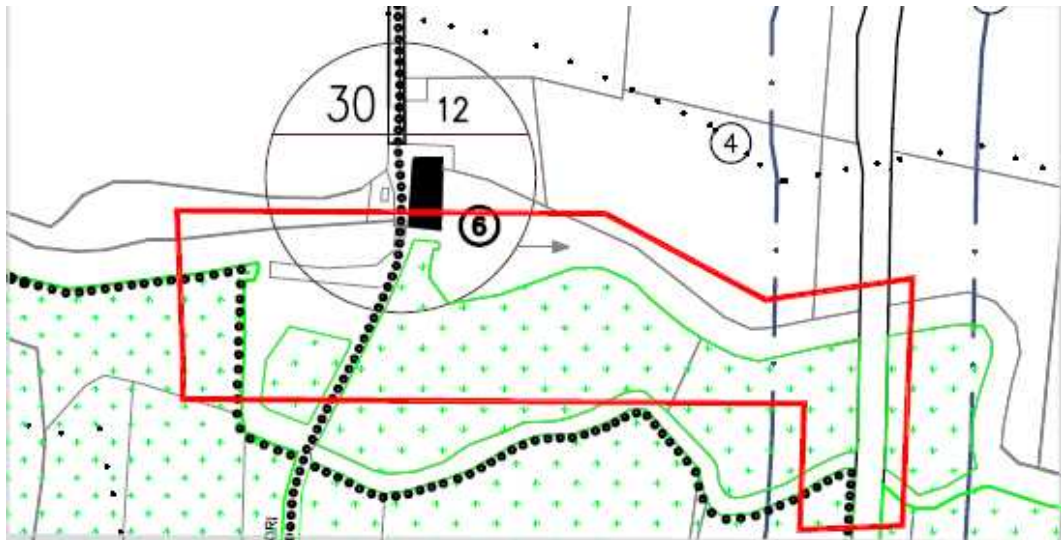
PI Vigente



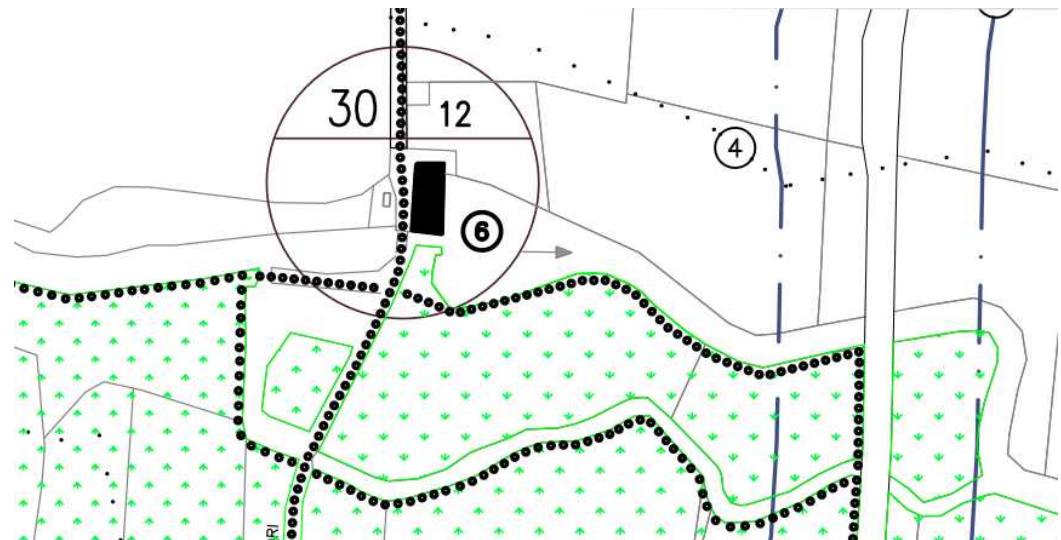
PI Variante



VARIANTE PUNTUALE N.17 D | U.T.



PI Vigente



PI Variante



VARIANTE PUNTUALE N.17 E / U.T.



PI Vigente

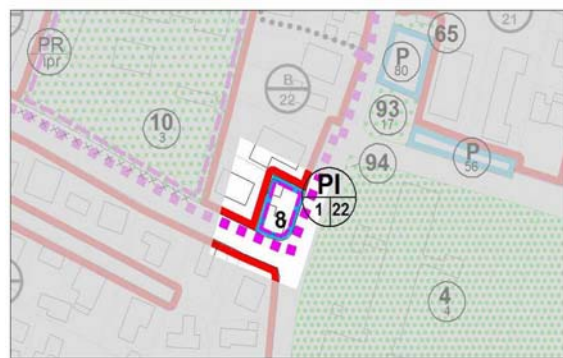
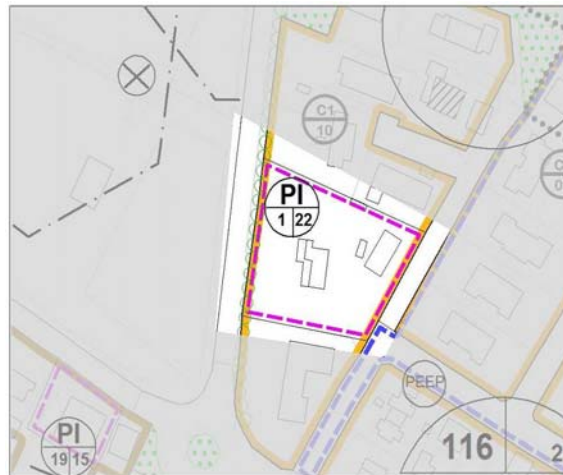


PI Variante

La Variante 17 A/E riconferma e nuova previsione di pista ciclabile in relazione al tracciato di "Progetto di fattibilità tecnico-economica del percorso ciclabile di collegamento tra Venezia e la Treviso - Ostiglia" della Città Metropolitana di Venezia.



VARIANTE PUNTUALE N.18 | ACCORDO PP N.1-22/ MAN. INT. N.81



PI Vigente

PI Variante

L'Accordo prevede di trasferire il volume concesso dall'Elab. 03 "Repertori delle Zone Omogenee" per la ZTO B.22 di Maerne di 1.500 mc sul lotto in ZTO C1.10 (Via Einaudi a Maerne) con cessione all'Amministrazione Comunale dell'area antistante la Scuola Media di via Manzoni a Maerne, per realizzare un parcheggio pubblico di mq 340.

Si rimanda all'Accordo PP n. 1-22 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli.

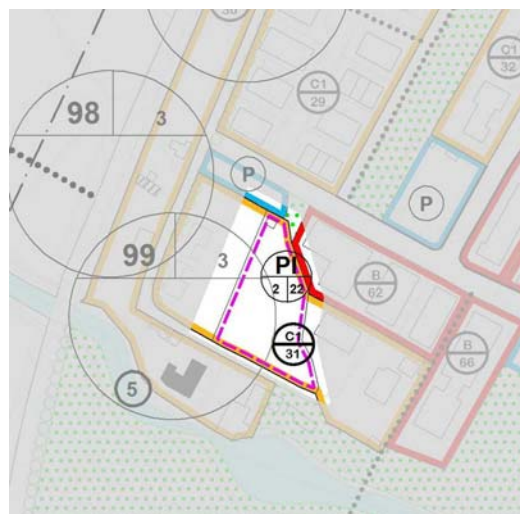
Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 03 "Repertori delle Zone Omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.19 | ACCORDO PP N.2-22/ MAN. INT. N.20



PI vigente



PI Variante

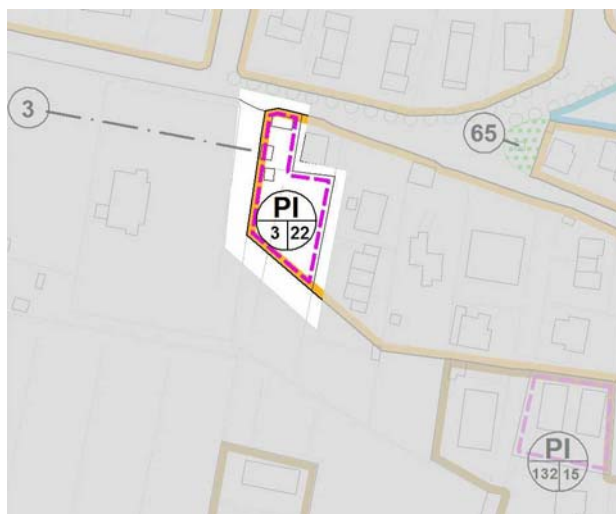
L'Accordo è finalizzato alla densificazione del lotto sito in via Mulino a Maerne, si prevede l'aumento della volumetria di 1.774 mc rispetto a quella già prevista di 526 mc, con cessione gratuita all'AC di aree della superficie necessaria per la realizzazione di una nuova area a parcheggi, pari a mq 115. Si rimanda all'Accordo PP n.2-22 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli. Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 3 "Repertori delle zone omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.20 | ACCORDO PP N.3-22/ MAN. INT. N.8



PI Vigente



PI Variante

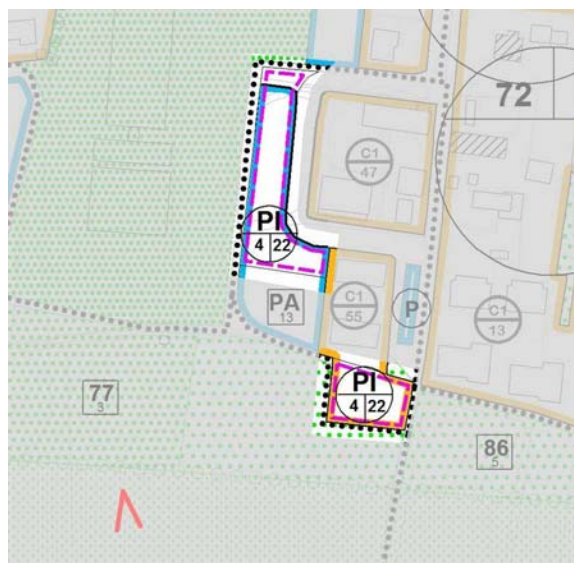
L'Accordo è finalizzato alla riqualificazione e densificazione di un lotto in ZTO C1.7 (Martellago) in via delle Motte , si prevede la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti (302 mc) con aumento di volumetria per 1.552 mc e cessione gratuita all'AC di una porzione di terreno prospiciente via delle Motte, di circa 340 mq per realizzare un parcheggio ad uso pubblico con degli spazi a verde o, nella stessa superficie, realizzare un parco/giardino pubblico attrezzato. Si rimanda all'Accordo PP n.3-22 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli. Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 3 "Repertori delle zone omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico Privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.21 | ACCORDO PP N.4-22/ MAN. INT. N.39



PI Vigente



PI Variante

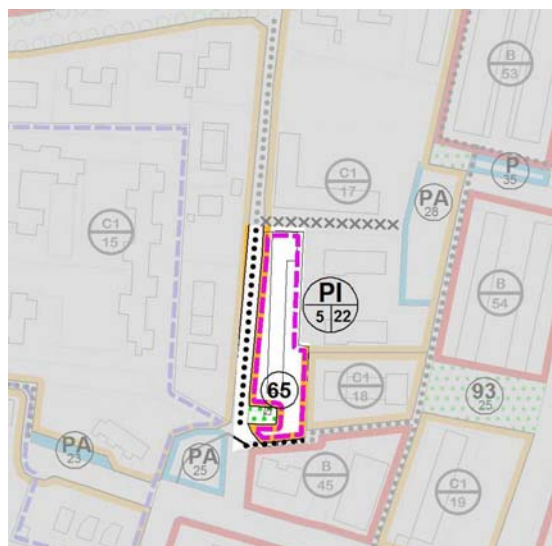
L'Accordo prevede la realizzazione di 400 mc sul lotto ubicato a sud dell'abitato esistente in prossimità della viabilità pubblica e dei sottoservizi Zto C1-55 con cessione volontaria dell'area in via Ronconi di mq 1767 a Martellago; a seguito dell'accordo l'AC può realizzare un parcheggio pubblico a servizio delle scuole e delle attrezzature sportive. Si rimanda all'Accordo PP n.4-22 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli. Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 3 "Repertori delle zone omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico Privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.22 | ACCORDO PP N.5-22/ MAN. INT. N.5



PI Vigente



PI Variante

L'Accordo prevede lo stralcio del Piano di Recupero, la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti di 2.104,35 mc (secondo gli usi ammessi dalla ZTO C1.17) con volumetria aggiuntiva di 495,65 mc con cessione al Comune di un'area di 130 mq al fine di riqualificare il prospiciente via Cazzari, con riferimento alla sistemazione del marciapiede sul lato est della strada e allargamento della sezione stradale sul lato ovest.

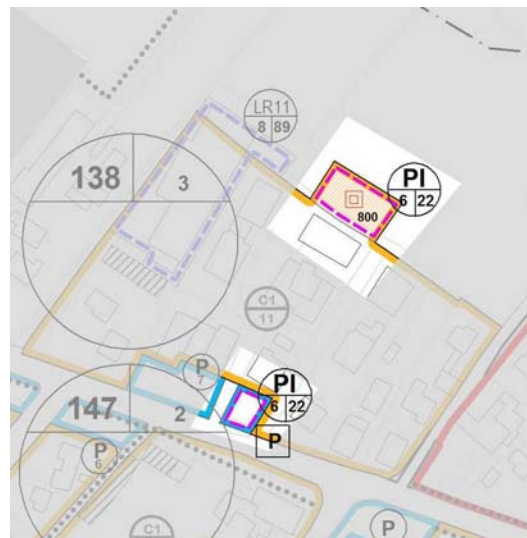
Si rimanda all'Accordo PP n. 5-22 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli. Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 3 "Repertori delle zone omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico Privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.23 | ACCORDO PP N.6-22/ MAN. INT. N.97



PI Vigente



PI Variante

L'Accordo prevede, a fronte dell'ampliamento di 750 mq della ZTO C1/11 e poter così edificare 800 mc residenziali, la cessione gratuita di uno spazio a parcheggio pubblico di mq 300, in via Olmo, per riqualificare il tessuto urbano e aumentare la dotazioni di spazi a parcheggio a servizio del vicino plesso scolastico.

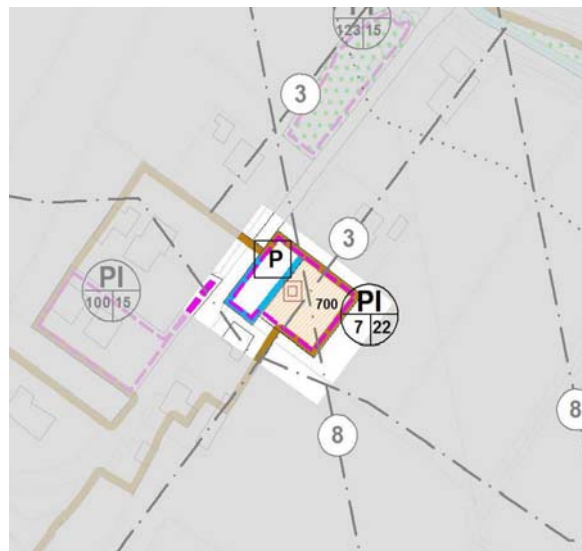
Si rimanda all'Accordo PP n.6-22 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli. Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 3 "Repertori delle zone omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico Privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.24 | ACCORDO PP N.7-22/ MAN. INT. N.87



PI Vigente



PI Variante

L'Accordo prevede l'indicazione di un lotto edificabile per la realizzazione di un edificio residenziale di 700 mc in allineamento del fronte strada con l'edificio esistente a nord, a fronte dell'implementazione delle dotazioni territoriali a servizio lungo via Frassinelli mediante la cessione gratuita di un'area di 482 mq per la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico, inoltre, essendo l'area inserita nel corridoio ecologico principale del Rio Roviego, potrebbe essere in futuro oggetto di cessione gratuita all'AC per "attivare" il corridoio stesso.

Si rimanda all'Accordo PP n.7-22 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli. Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 3 "Repertori delle zone omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico Privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.25 | ACCORDO PP N.8-22/ MAN. INT. N.90



PI Vigente



PI Variante

L'Accordo prevede la densificazione dell'ambito con aumento di un ulteriore piano, nel rispetto dei parametri edilizi, dell'erigendo fabbricato in ZTO C1/4 a Maerne per un volume aggiuntivo di 2.120 mc, a fronte dell'attuazione di opere della programmazione per l'interesse pubblico.

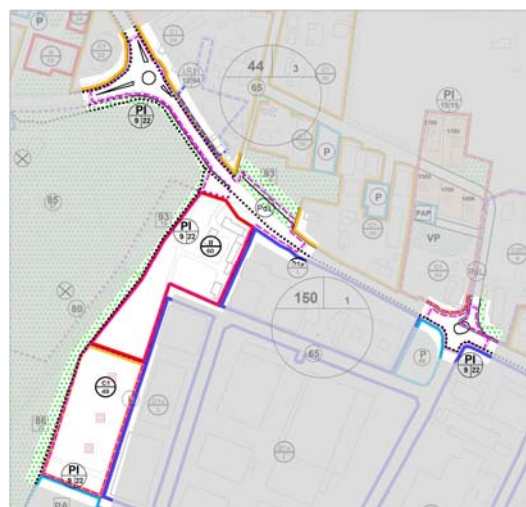
Si rimanda all'Accordo PP n.8-22 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli. Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 3 "Repertori delle zone omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico Privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.26 | ACCORDO PP N.9-22/ MAN. INT. N.73



PI Vigente



PI Variante

L'Accordo prevede la riclassificazione della ZTO C1/21, di una porzione della ZTO C1/49 e di una porzione di area a standard al fine di individuare una nuova ZTO B/60 avente una superficie territoriale pari mq 9.160 su cui poter edificare circa 18.000 mc (comprensivi della volumetria esistente) per una media struttura di vendita tra 1.500 mq e non superiore ai 2.500 mq. La ZTO C1/49 vede una leggera diminuzione del proprio ambito territoriale rimanendo invariata la volumetria assegnata pari a 7.500 mc. A fronte dell'Accordo Pubblico Privato sono previste la realizzazione di due rotatorie al posto degli incroci esistenti in prossimità dell'area al fine di facilitare la viabilità di ingresso e uscita all'area commerciale/residenziale e la realizzazione delle pista ciclabile lungo il bordo ovest dell'intervento unitario.

Si rimanda all'Accordo PP n. 9-22 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli. Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 3 "Repertori delle zone omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico Privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.27 | ACCORDO PP N.10-22/ MAN. INT. N.13



PI Vigente



PI Variante

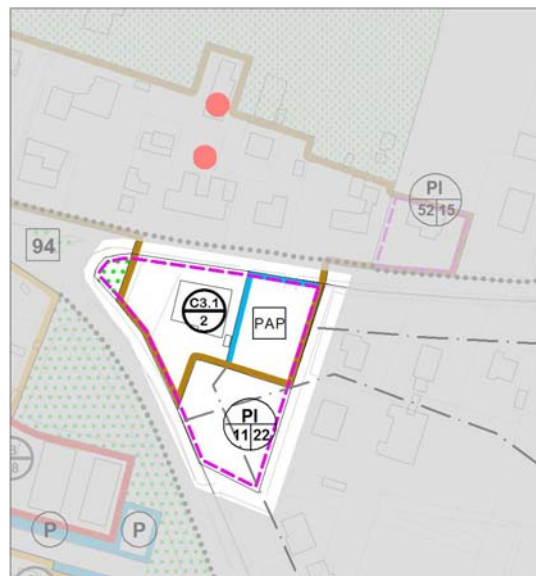
Si provvede all'aggiornamento cartografico per indicare un'area di manovra a "cul de sac" in prossimità del termine verso nord di via Tintoretto n.19 a Maerne, eliminando l'indicazione di parcheggio pubblico. La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area di manovra con ampliamento della ZTO B.38 viene definita con Atto Unilaterale d'Obbligo allegato alla presente Variante. Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 3 "Repertori delle zone omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico Privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.28 | ACCORDO PP N.11-22/ MAN. INT. N.34



PI Vigente

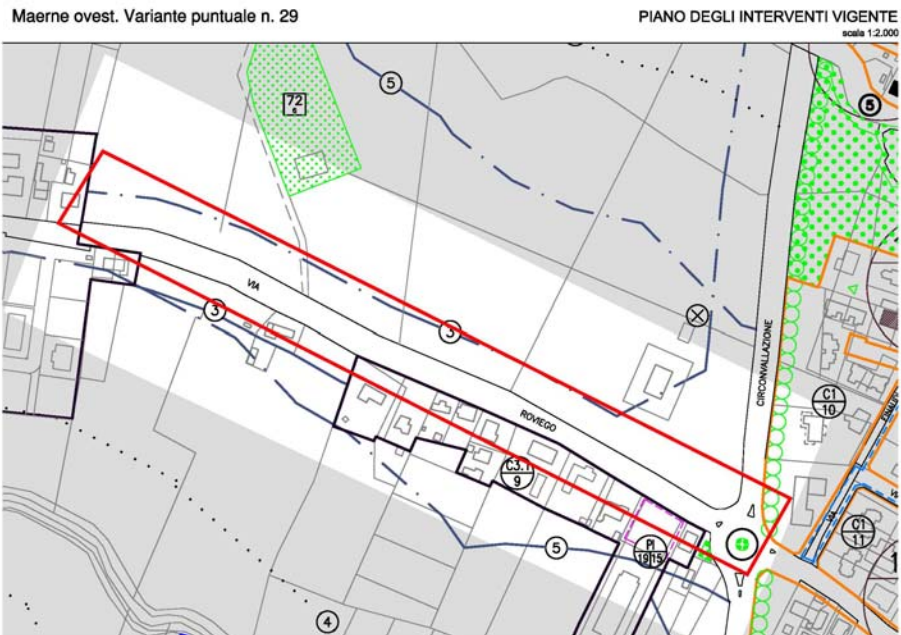


PI Variante

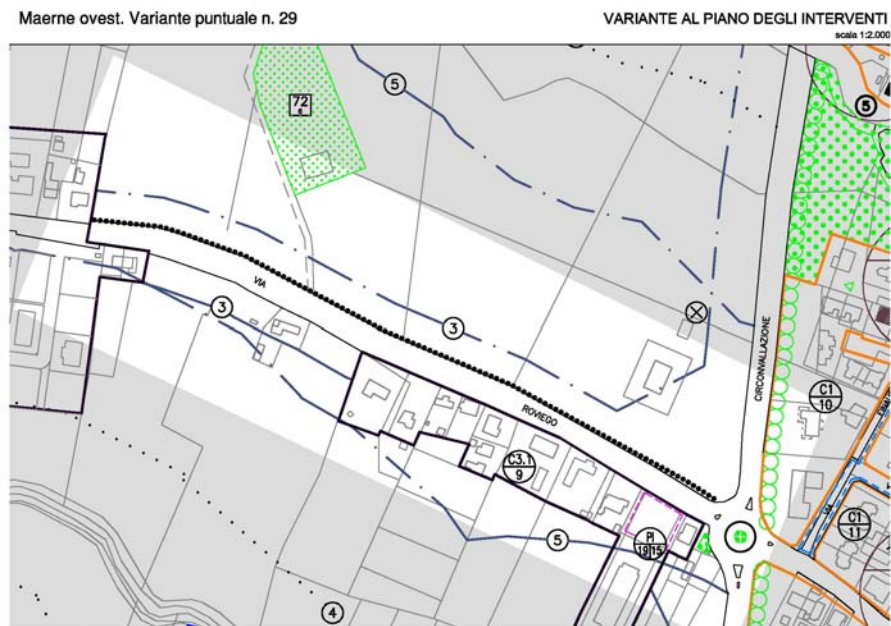
Si procede tramite Accordo Pubblico Privato a indicare il lotto in via Cà Bembo n.38 a Maerne come scoperto pertinenziale con destinazione d'uso a parcheggio alberato privato (PAP). L'area era oggetto di Accordo Pubblico Privato N. 64/15 individuato nel P.I. N. 2 con la possibilità di realizzare una volumetria pari a 600 mc ora non più realizzabile. All'interno del perimetro del precedente APP 83/15 è previsto un volume in ampliamento di 921 mc al fine di realizzare spazi destinati a magazzini, cucina, e sala polifunzionale. Si rimanda all'Accordo PP n.11-22 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli. Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 3 "Repertori delle zone omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico Privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.29 | UFFICIO TECNICO



PI Vigente



PI Variante

Si provvede all'aggiornamento cartografico con l'individuazione della pista ciclopedonale in via Rovigo.



4.2 Gli adeguamenti cartografici

Di seguito si riporta una breve descrizione di ciascuna ciascun adeguamento cartografico, derivante principalmente dalla decadenza di Accordi Pubblici e Privati non attuati, che costituisce variante al PI. La venuta meno della destinazione urbanistica di queste aree, 5 anni dalla loro individuazione con la Variante n. 2 al Piano degli Interventi, fa sì che ora siano considerate aree bianche, ovvero aree non pianificate. La Variante pertanto ha lo scopo di ri-attribuire una disciplina urbanistica per gli ambiti in oggetto.

Si rimanda alla consultazione dell' **Allegato B | Adeguamenti Cartografici** per gli estratti cartografici in scala 1:2.000 in cui sono rappresentate le varianti stesse.



ELENCO
“ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI”

ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.1	ACCORDO PP DECADUTO N.57/15
ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.2	ACCORDO PP DECADUTO N.75/15
ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.3	ACCORDO PP DECADUTO N.89/15
ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.4	ACCORDO PP DECADUTO N.99/15
ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.5	ACCORDO PP DECADUTO N.139/15
ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.6	ACCORDO PP DECADUTO N.147/15
ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.7	ACCORDO PP DECADUTO N.149/15
ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.8	MAERNE ZTO C2/9 DECADUTA



ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.1 | APP DECADUTO N.57/15 LOCALITÀ MAERNE



Individuazione APP decaduto PI vigente



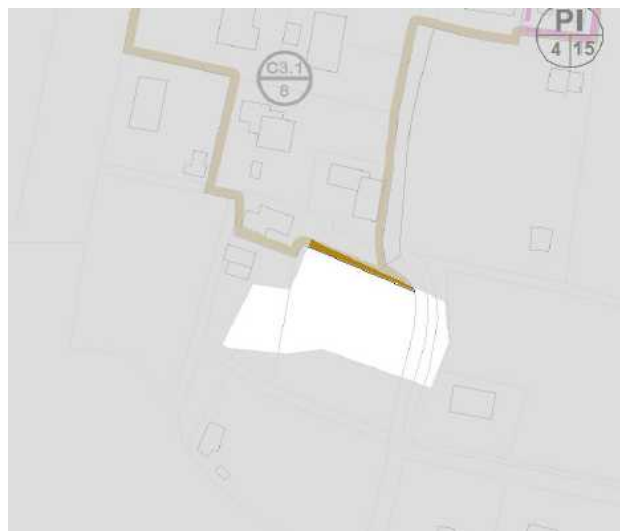
Adeguamento cartografico PI

La variante di adeguamento riguarda la riclassificazione dell'area non pianificata, a seguito della decadenza dell'Accordo Pubblico Privato n. 57/15 non attuato, in Zona Territoriale Omogenea Agricola.

ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.2 | APP DECADUTO N.75/15 LOCALITÀ MARTELLAGO



Individuazione APP decaduto PI vigente



Adeguamento cartografico PI

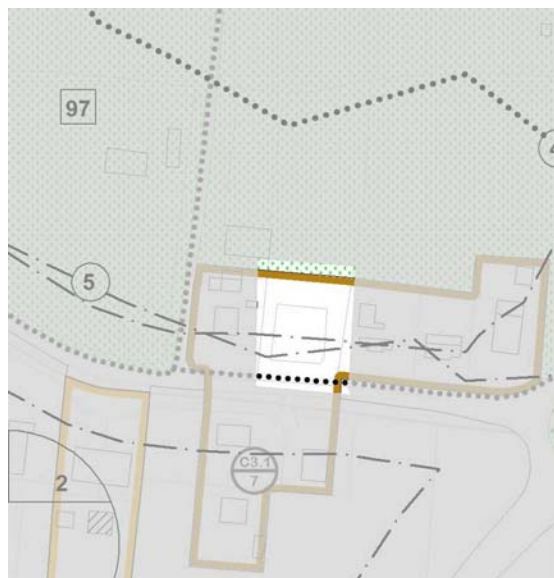
La variante di adeguamento riguarda la riclassificazione dell'area non pianificata, a seguito della decadenza dell'Accordo Pubblico Privato n. 75/15 non attuato, in Zona Territoriale Omogenea Agricola con conseguente ridisegno dell'ambito della ZTO C3.1 n. 8.



ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.3 | APP DECADUTO N.89/15 LOCALITÀ MARTELLAGO



Individuazione APP decaduto PI vigente



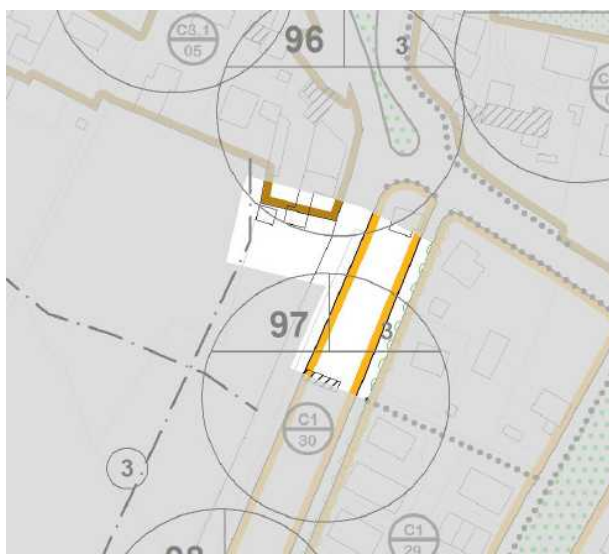
Adeguamento cartografico PI

La variante di adeguamento riguarda lo stralcio dell'ambito dell'Accordo Pubblico Privato n. 89/15 non attuato.

ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.4 | APP DECADUTO N.99/15 LOCALITÀ MAERNE



Individuazione APP decaduto PI vigente



Adeguamento cartografico PI

La variante di adeguamento riguarda la riclassificazione dell'area non pianificata, a seguito della decadenza dell'Accordo Pubblico Privato n. 99/15 non attuato, in Zona Territoriale Omogenea Agricola con conseguente ridisegno dell'ambito della ZTO C3.1 n. 5 e stralcio della previsione a Parcheggio di Progetto Alberato Privato nella ZTO C1 n. 30.



ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.5 | APP DECADUTO N.139/15 LOCALITÀ MAERNE



Individuazione APP decaduto PI vigente



Adeguamento cartografico PI

La variante di adeguamento riguarda la riclassificazione dell'area non pianificata, a seguito della decadenza dell'Accordo Pubblico Privato n. 75/15 non attuato, in parte a Zona Territoriale Omogenea Agricola e in parte a Zona Territoriale Omogenea "Aree per attrezzature di interesse comune" n. 22 – Area a servizi ad uso collettivo riconoscendo così lo stato di fatto dei luoghi.

ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.6 | APP DECADUTO N.147/15 LOCALITÀ OLMO



Individuazione APP decaduto PI vigente



Adeguamento cartografico PI

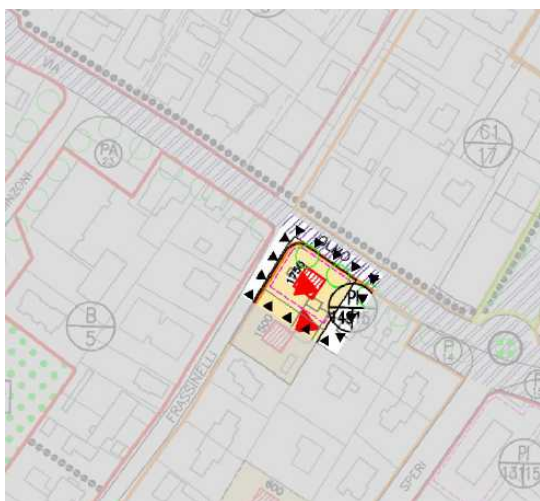
La variante di adeguamento riguarda la riclassificazione dell'area non pianificata, a seguito della decadenza dell'Accordo Pubblico Privato n. 147/15 non attuato, in Zona Territoriale Omogenea Agricola con conseguente ridisegno dell'ambito della ZTO C3.1 n. 4.

RTP "MRM PLUS" Malaspina (Capogruppo)

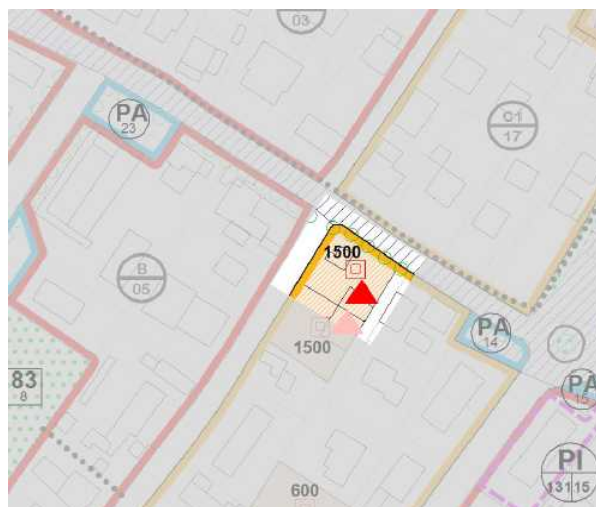
Ramo | Margaretto | Miotello



ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.7 | APP DECADUTO N.149/15 LOCALITÀ OLMO



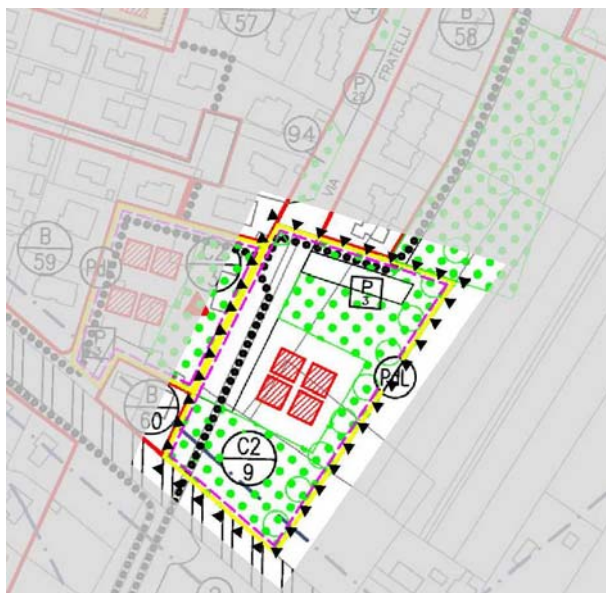
Individuazione APP decaduto PI vigente



Adeguamento cartografico PI

La variante di adeguamento riguarda l'aggiornamento dell'attribuzione volumetrica, a seguito della decadenza dell'Accordo Pubblico Privato n. 149/15 non attuato, dell'ambito oggetto di variante definendo la volumetria a 1.500 mc anziché a 1.750 mc.

ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO N.8 | ZTO C2/9 LOCALITÀ MAERNE



Individuazione ZTO C2 decaduta PI vigente



Adeguamento cartografico PI

La variante di adeguamento riguarda la riclassificazione dell'area non pianificata, a seguito della decadenza della C2/9 non attuata in località Maerne, in Zona Territoriale Omogenea Agricola.



4.3 Le Varianti alle Norme Tecniche Operative

Le varianti normative introdotte riguardano *l'art. 5 Definizioni Urbanistiche ed edilizi e loro contenuti, comma 6* per precisare il calcolo del volume totale del fabbricato, *l'art. 9 Zone Territoriali Omogenee B Residenziali di Completamento comma 5 Parametri edilizi* in cui viene precisata l'altezza massima, *l'art. 10 Zone Territoriali Omogenee C1 Residenziali di Completamento, comma 5 Parametri edilizi* in cui viene precisata l'altezza massima, *l'art. 18 Zone Territoriali Omogenee D1b Industriali ed Artigianali di espansione, comma 7, lettera c* in coerenza al Regolamento Edilizio Approvato, *l'art. 22 Zone Territoriali Omogenee D2b Commerciali e Direzionali di espansione, comma 3, punto 1 Attività commerciali* in coerenza al Regolamento Edilizio Approvato, *l'Art. 34 Definizione degli Interventi, punto 12* in coerenza al Prontuario per la qualità e mitigazione ambientale vigente.

Si rimanda alla consultazione dell'Elaborato 2 – Estratti Norme Tecniche Operative in cui con il colore rosso sono evidenziate le modifiche introdotte.



5. VERIFICA DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DEL SUOLO

La Variante n. 5.3 al PI è costituita principalmente da n. 29 Varianti puntuali cartografiche e da n. 8 Adeguamenti Cartografici che vanno ad incidere in modo contenuto sul dimensionamento e sul consumo di suolo dello strumento urbanistico.

Verifica del dimensionamento residenziale

A fronte delle modifiche relative a trasformazioni di carattere residenziale, le Varianti Puntuali n. 7 e n. 8 a Olmo attuano una cubatura già prevista dal previgente Piano (Elaborato 12 Registro dei Crediti Edilizi) e la Variante Puntuale n. 13 introduce 300 mc in un nuovo lotto libero a Martellago.

Gli Accordi Pubblico Privati sono i principali strumenti con i quali viene introdotta la nuova volumetria della Variante n. 5.3 al PI secondo i criteri della densificazione, al fine di ridurre il consumo di suolo, e al conseguimento da parte dell'Amministrazione di aree a parcheggio o nuove infrastrutture per il fabbisogno della popolazione come già espresso negli obiettivi del Documento Preliminare.

Altro aspetto da considerare è il venir meno di alcuni Accordi Pubblico Privati relativi alla precedente Variante al PI n. 2 / 2015 e la decadenza del PDL della ZTO C2/9 a Maerne: aspetti che riducono gli abitanti teorici complessivi del Piano e quindi il fabbisogno di standard relativi.

Nel dettaglio nella località di Martellago, a fronte di una riduzione di 3.160 mq di area a standard, le superfici totali delle aree a servizi (esistenti e progetto) risultano essere pari a 453.951 mq. Tale quantità soddisfa il fabbisogno di 30mq/abitante di area a standard (LR 11/2004) in quanto a fronte dei nuovi abitanti teorici pari a n. 13 la superficie minima da garantire risulta essere di 275.970 mq.

Per quanto riguarda la località di Maerne, a fronte di una riduzione di 8.993 mq di area a standard, le superfici totali delle aree a servizi (esistenti e progetto) risultano essere pari a 524.962 mq. Tale quantità soddisfa il fabbisogno di 30mq/abitante di area a standard (LR 11/2004) in quanto a fronte di una riduzione di abitanti teorici pari a n. 28 la superficie minima da garantire risulta essere di 255.962 mq.



La località di Olmo vede un incremento delle aree a standard, riconducibili ad nuove aree a parcheggio, che vanno ad incrementare le superfici totali pari a 199.448 mq garantendo così il fabbisogno di 30mq/abitante.

Verifica del Contenimento del Consumo di Suolo

La Variante Parziale al PI n. 5.3, in coerenza alla Variante tecnica di adeguamento al PAT di cui alla LR 14/2017, introduce gli elaborati 21 a/b Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (scala 1: 5.000) e l'Elaborato 22 Registro Fondiario del Consumo di Suolo in modo tale da poter monitorare il consumo di suolo a seguito delle Varianti Urbanistiche.

Nello specifico solo le Varianti puntuali n. 21 (APP 4-22), n. 23 (APP. 6-22) e n. 24 (APP 7-22) determinano un **consumo di suolo pari** a 2.360 mq ovvero **0,23 ha**.

La quantità massima assegnata di consumo di suolo ammesso per il Comune di Martellago dalla D.G.R. 668/2018 (Allegato C, capitolo 2 " Ripartizione della quantità massima di suolo per ogni Comune", tabella 1) è pari a 33,35 ha. Con DCC 59/2015 e 11/2016 il Comune di Martellago ha approvato la Variante al PI n.2: tra gli elaborati costituenti la variante vi è il **Registro del Consumo di SAU dove è indicato che la Superficie Trasformabile Residua è pari a 10,87 ha** che rappresenta, pertanto, la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune di Martellago.

A fronte degli adeguamenti cartografici attuati per la riclassificazione delle aree decadute introdotte dalla Variante al PI n. 2/2015 vengono recuperate 9.925 mq di aree a SAU. Il bilancio fra SAU recuperata e consumo di suolo attuato con la Variante n. 5.3 **determina la nuova quantità di consumo di suolo per il Comune di Martellago che risulta essere pari a 11,63 ha**.



Variante al P.I. n. 5.3

N.	Tipologia Variante	S.A.U. recuperata (mq)	Consumo di Suolo (mq)
A	Adeguamento Cartografico		
1	n. 2 APP 75/15	1.180	
2	n. 4 APP 99/15	108	
3	n. 5 APP 139/15	122	
4	n. 6 APP 147/15	1.215	
5	n. 8 C2/9 Maerne	7.300	
	A Totale	9.925	
B	Variante Puntuale		
6	n. 21 APP 4-22		750
7	n. 23 APP 6-22		750
8	n. 24 APP 7-22		860
	B Totale	0	2.360

Differenza tra SAU recuperata (A + B Totale) e Consumo di Suolo	mq: 7.565
---	------------------

Superficie trasformabile residua VAR PI n. 2	ha: 10,87
--	------------------

Superficie trasformabile residua VAR PI n. 5.3	ha: 11,63
--	------------------



6. DICHIARAZIONE NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

(Allegato E D.G.R. n°1400/2017)

In merito alle procedure valutative in materia ambientale con particolare riferimento a quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, il Piano degli Interventi è corredato dalla documentazione prevista dalla DGR n.1400 del 2017.

La Relazione Tecnica da far pervenire alla Regione del Veneto per l'approvazione della Variante al PI n. 5.3, a corredo dell' "Allegato E - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza" prevista dalla Direttiva 92/43/CE e dalla DGR n. 1400/2017 documenta come le singole varianti puntuali non interferiscono con il SIC/ZPS presente nel territorio comunale.

La documentazione è realizzata ai sensi della normativa vigente ed in particolare di quanto deliberato dalla Regione del Veneto con DGR n.1400 del 2017, in attuazione Direttiva "habitat" 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 e secondo quanto indicato nel documento "La Gestione dei Siti della Rete Natura 2002 – Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della direttiva habitat 92/43/CEE".

La Relazione Tecnica redatta a supporto dell'Allegato E di cui alla DGR n.1400/2017, è strutturata in 3 parti principali:

- **IL PROGETTO:** in cui si descrive il progetto, si identificano le caratteristiche e si evidenziano le modifiche apportate allo stato dei luoghi;
- **RETE NATURA 2000:** parte in cui si individuano e si descrivono le aree tutelate in relazione a quanto disposto dalle procedure e dalla normativa in materia di Valutazione di Incidenza, ed inoltre si evidenziano le relazioni e le connessioni tra l'area di intervento e la Rete Natura 2000;
- **CONCLUSIONI:** nella fase conclusiva si espone l'esito della Relazione Tecnica in cui si descrivono le valutazioni effettuate e le considerazioni che hanno portato a stabilire che per il piano, il progetto o l'intervento non vi sono possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000



7. VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS

Coerentemente con le disposizioni legislative in materia, sia di livello Regionale che Nazionale (D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 04/2008) nel procedere ad una Valutazione Ambientale Strategica si inizia, nel caso in cui vi siano modifiche minori di Piani o Programmi, mediante la predisposizione della Documentazione utile per la Verifica di Assoggettabilità il cosiddetto Rapporto Ambientale Preliminare.

Come previsto dal D.Lgs 152/2006 nell'art. 6, la valutazione Ambientale Strategica (VAS) "riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale" e deve essere predisposta per "una valutazione per tutti i piani e i programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli" fatto salvo per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi.

La legislazione prevede inoltre che sia necessaria la Verifica di Assoggettabilità ove le trasformazioni e gli interventi messi in atto dal Piano o dal Programma non abbiano avuto precedentemente una specifica valutazione all'interno di un Piano di carattere generale; questo aspetto è finalizzato a valutare se vi è il rischio o la possibilità che si possano manifestare alcune condizioni particolari capaci di impattare in modo significativo l'assetto del territorio nella sua visione complessiva.

La Valutazione è finalizzata alla Verifica del grado di compatibilità che intercorre tra le azioni di piano e le strategie di sviluppo elaborate del quadro pianificatorio vigente nonché nel rispetto dell'assetto ambientale considerando le dinamiche in atto e gli equilibri presenti; la Verifica si occupa di valutare, secondo le caratteristiche della Variante 5.3 al PI redatto, se vi possano sussistere impatti negativi significativi o eventuali condizioni di incompatibilità ambientale o rischio.



8. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA (VCI)

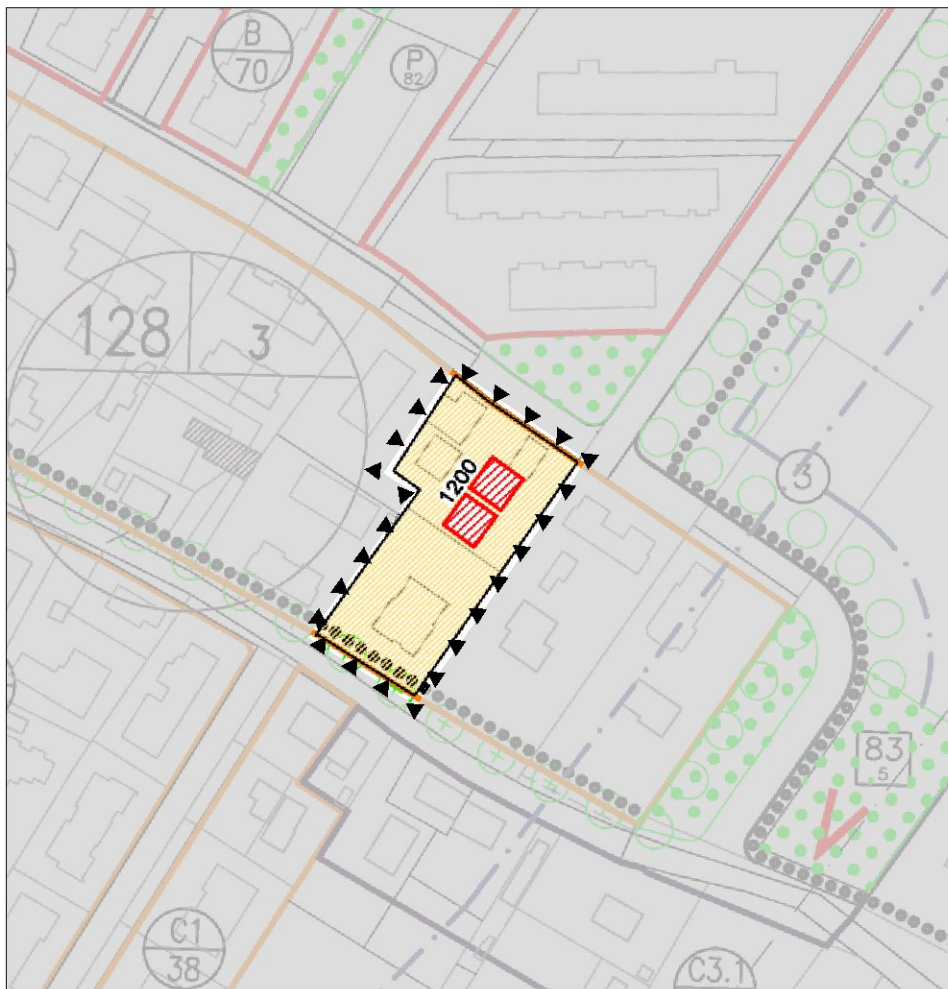
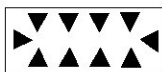
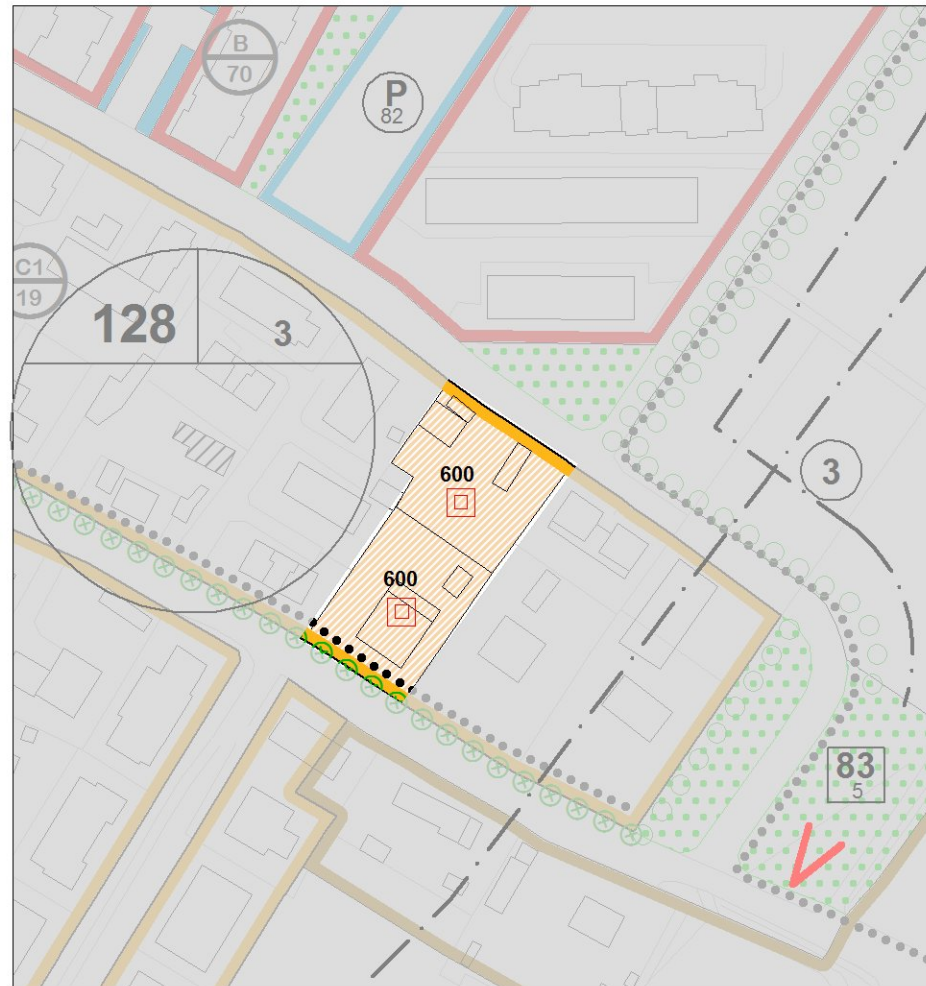
La relazione di Compatibilità Idraulica afferente alla Variante 5.3 al Piano degli Interventi del Comune di Martellago (VE) si pone come obiettivo lo studio idrogeologico ed idraulico per le trasformazioni che comportano consumo di suolo e aree di nuova edificabilità.

La Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2948 del 6 ottobre 2009, ai sensi della legge regionale 3 agosto 1998 n. 267, definisce le modalità operative e le indicazioni tecniche per lo studio di **"valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici"**.

La normativa prevede che ogni nuovo strumento urbanistico di pianificazione contenga la valutazione di compatibilità idraulica. L'allegato A della delibera della Giunta Regionale del Veneto prevede che *"ogni nuovo strumento urbanistico comunale (PAT/PATI o PI) deve contenere uno studio di compatibilità idraulica che valuti per le nuove previsioni urbanistiche le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti e le possibili alterazioni causate al regime idraulico"* al fine di consentire una più efficace prevenzione dei dissesti idraulici ed idrogeologici.



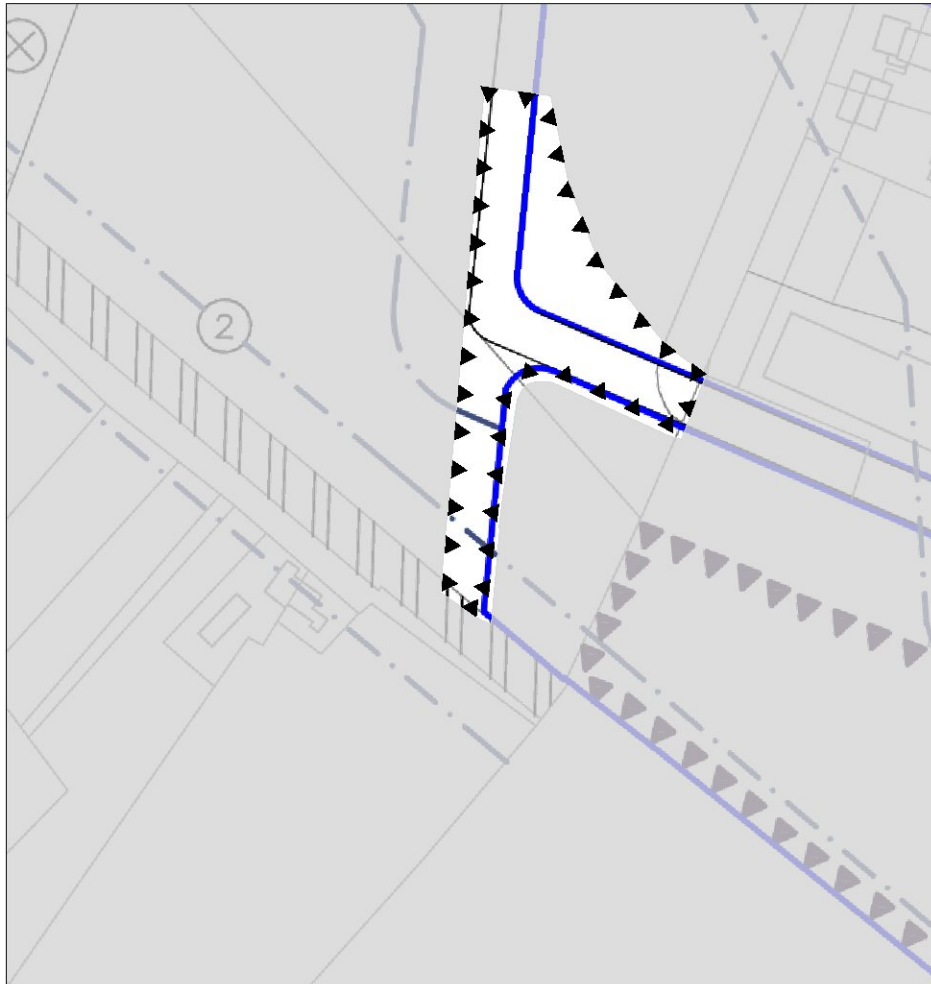
ALLEGATO A “ VARIANTI PUNTUALI CARTOGRAFICHE” | ESTRATTI

MAERNE. Variante puntuale n. 1 | M.I. n. 2**PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE****Ambito di Variante****VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

scala 1:2.000



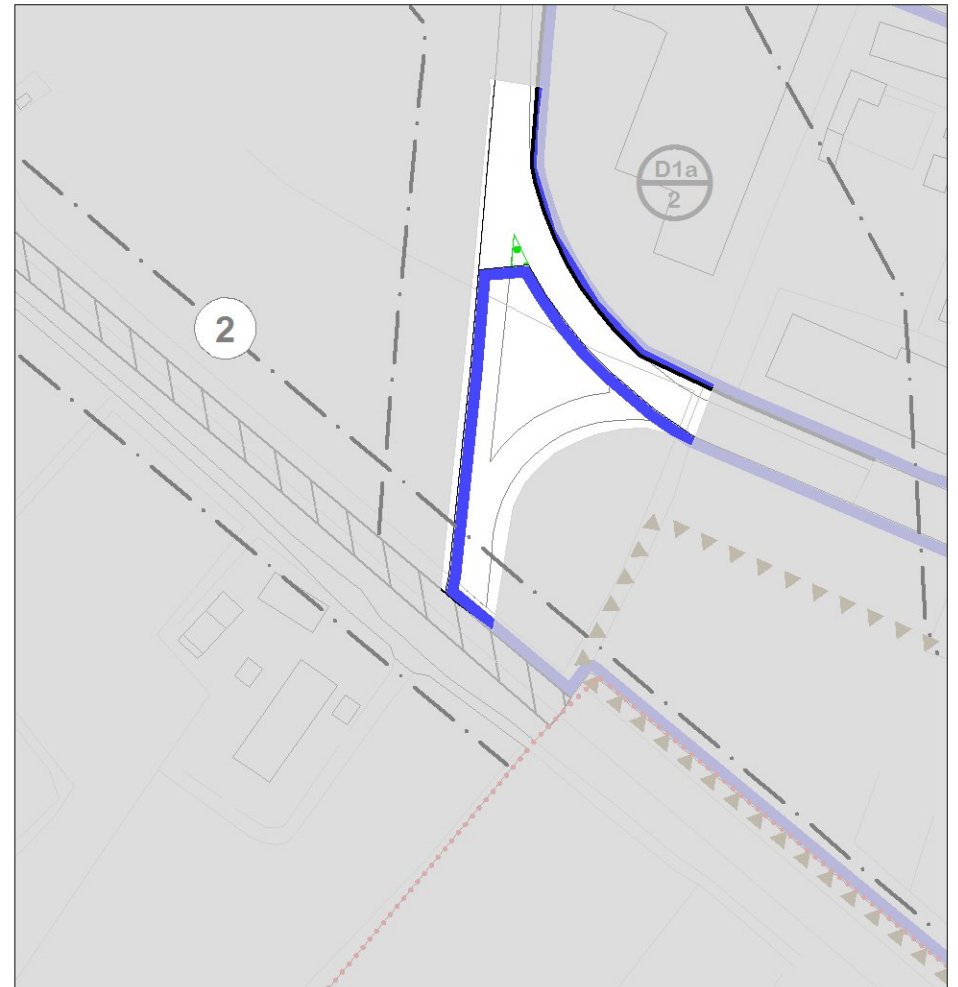
MAERNE. Variante puntuale n. 2 | M.I. n. 6



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante

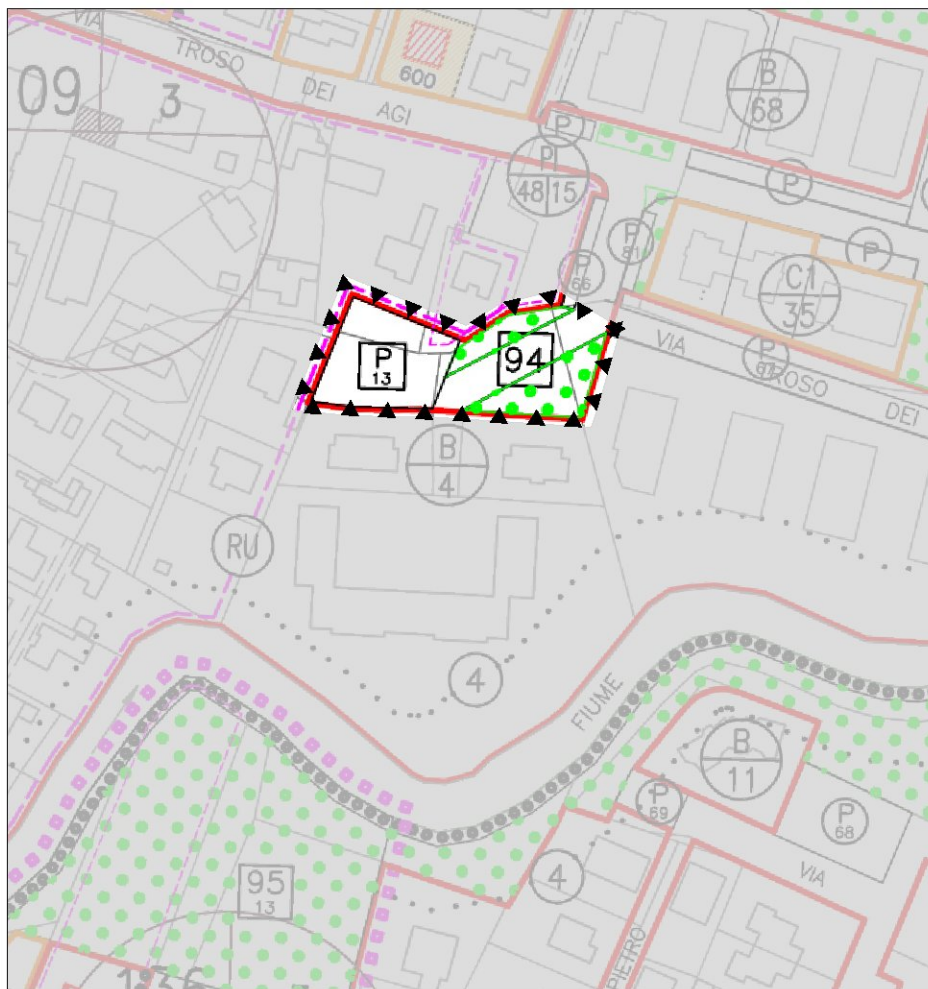


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

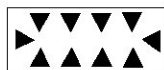
scala 1:2.000



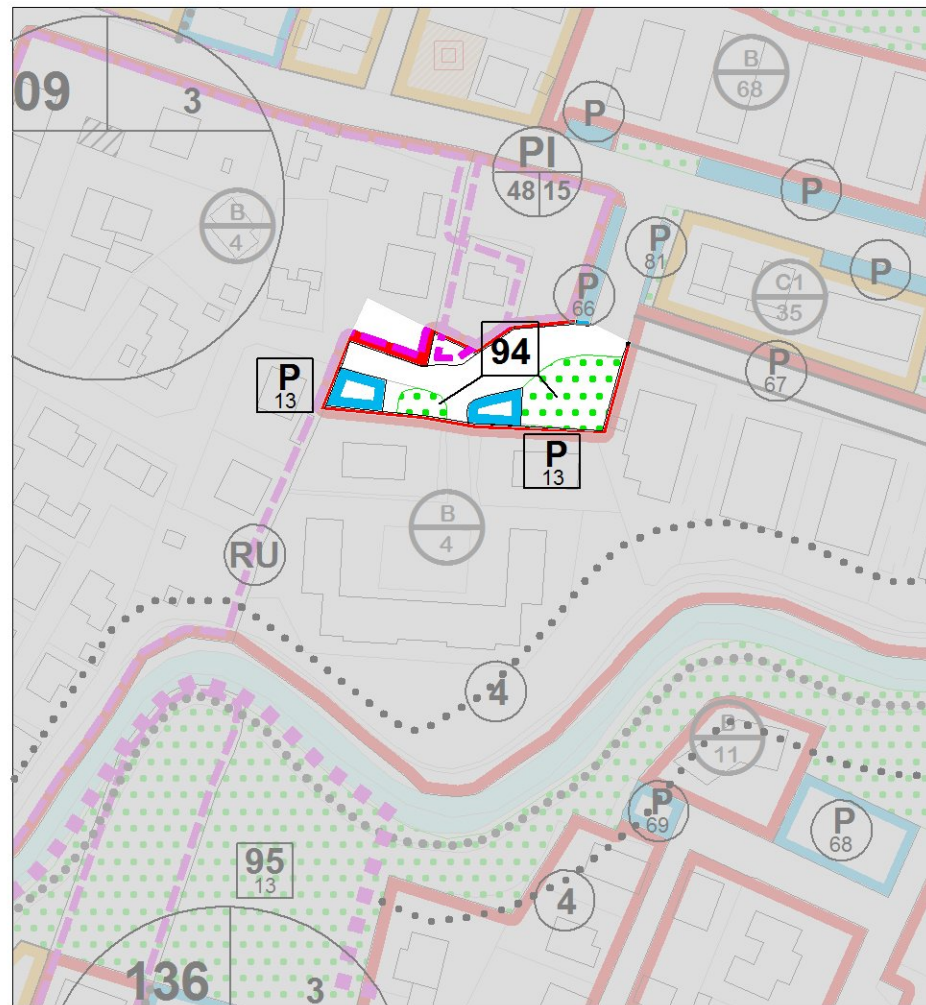
MAERNE. Variante puntuale n. 3 | M.I. n. 12



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



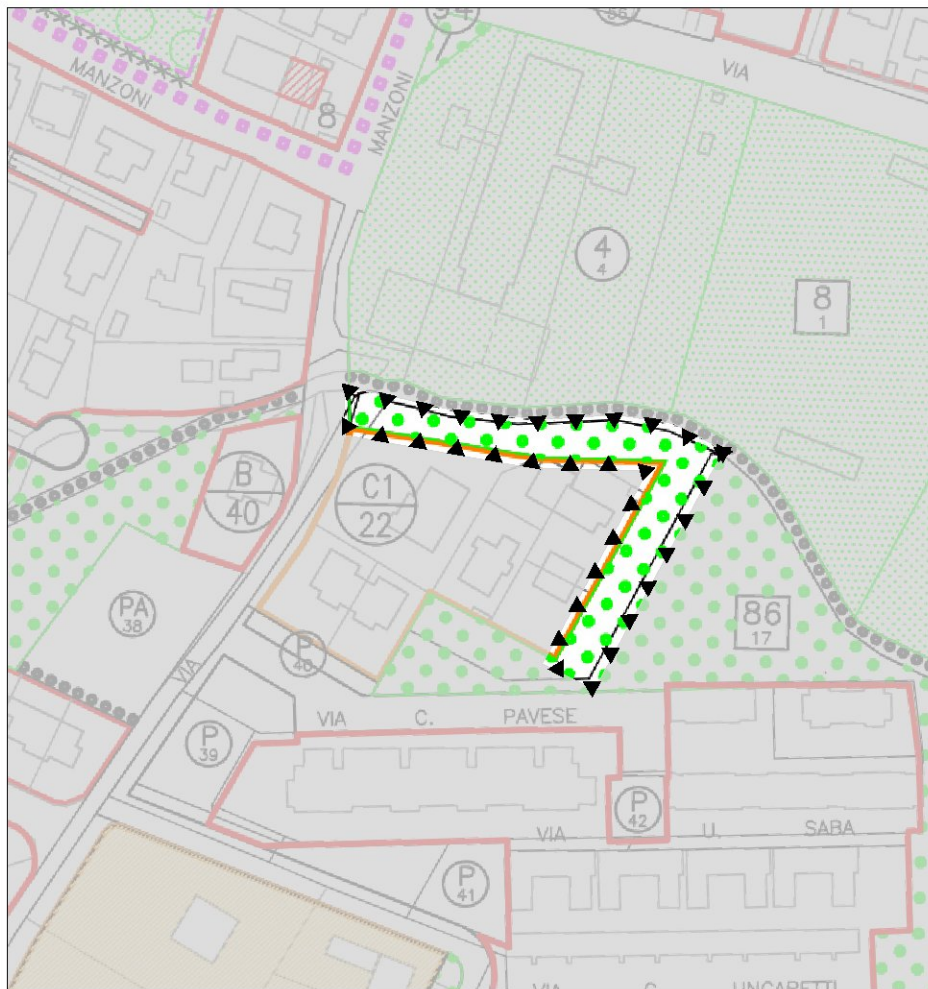
Ambito di Variante



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



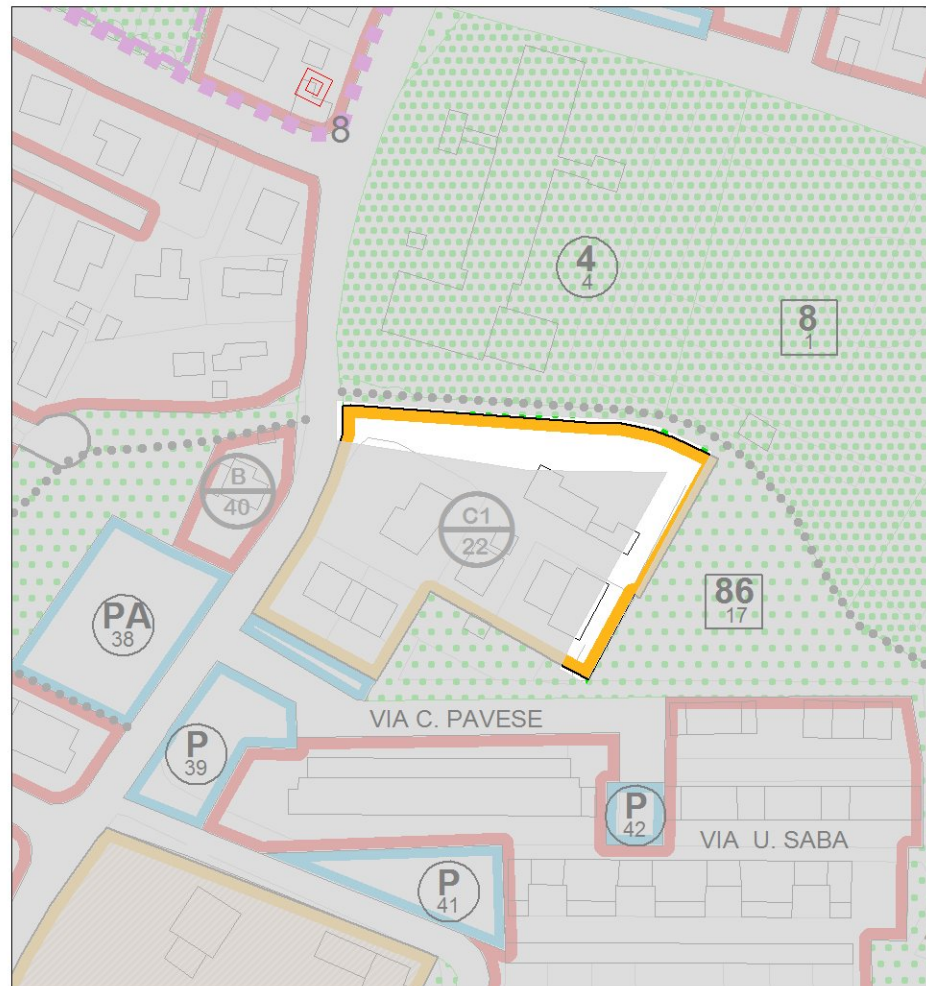
MAERNE. Variante puntuale n. 4 | M.I. n. 27



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante

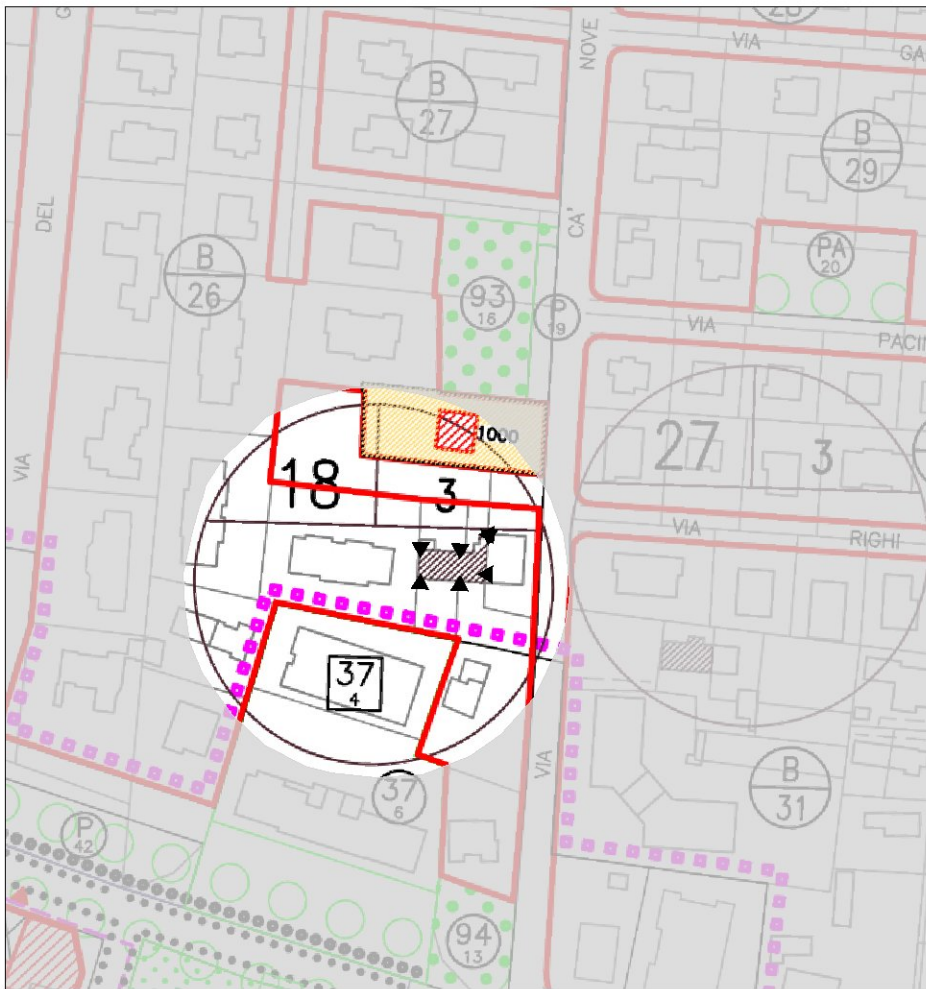


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

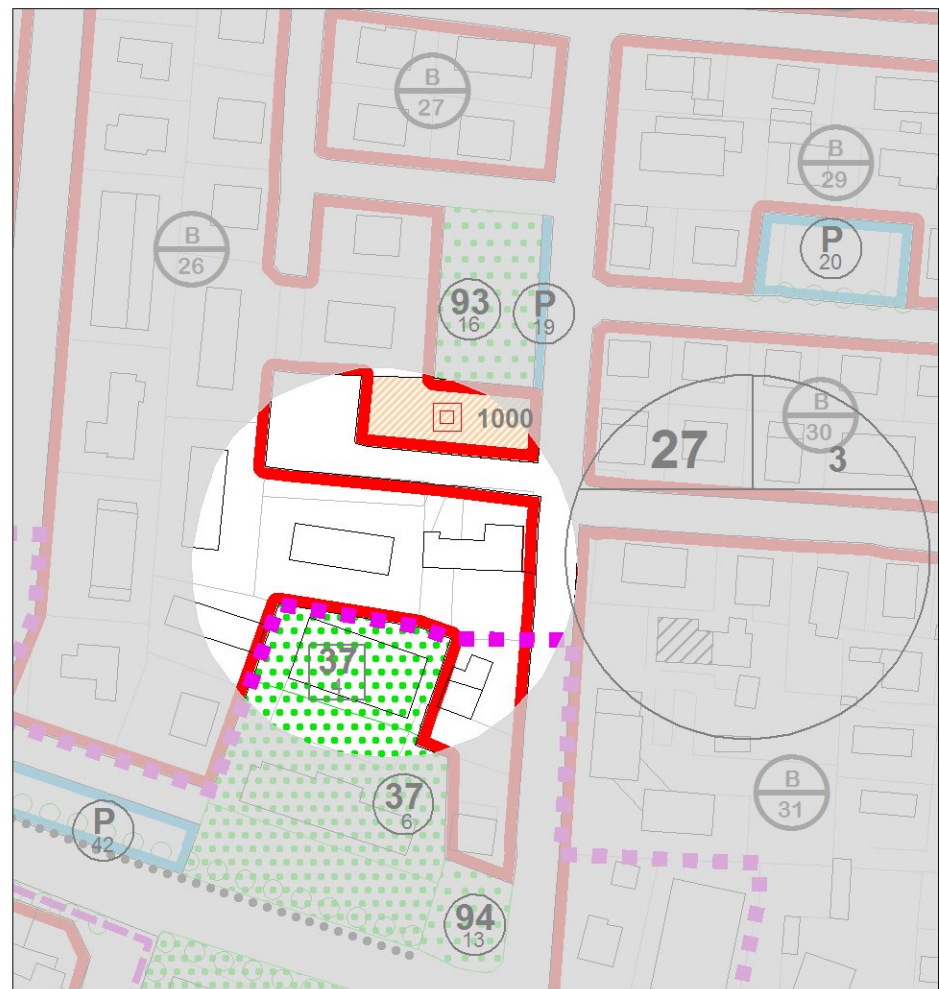
scala 1:2.000



MARTELLAGO. Variante puntuale n. 5 | M.I. n. 54



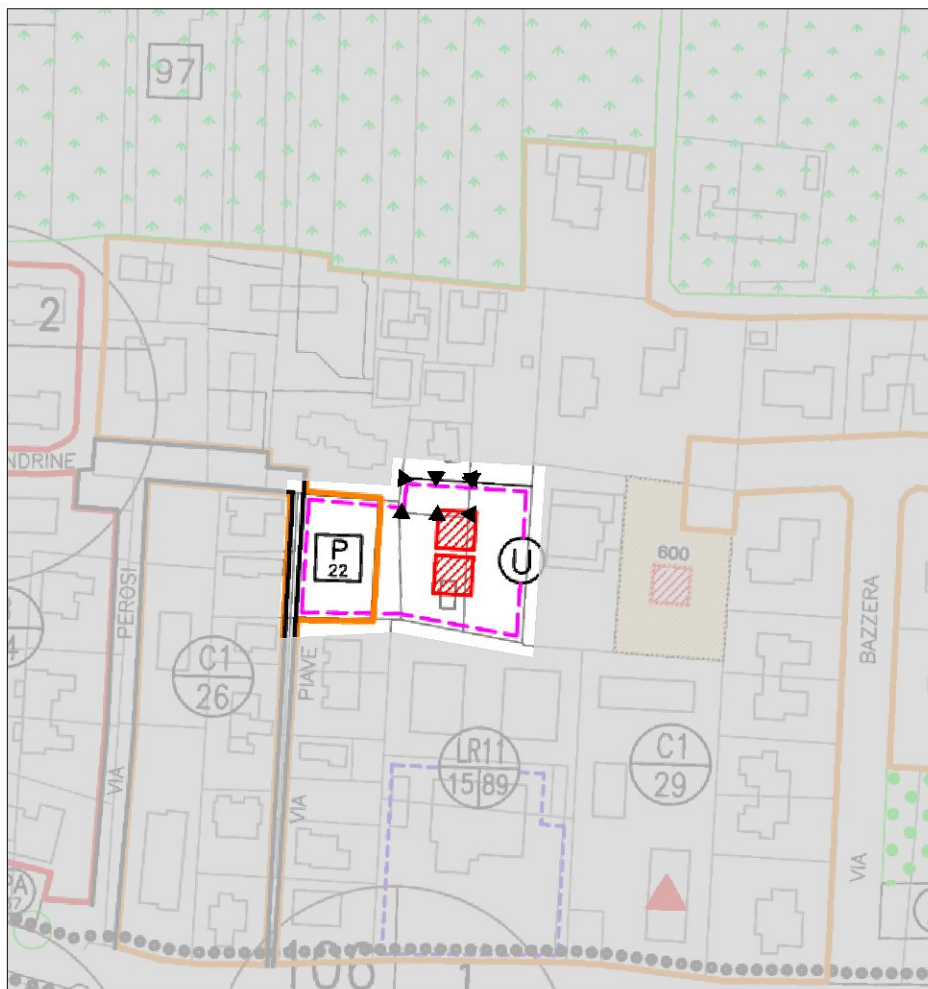
PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

 Ambito di Variante

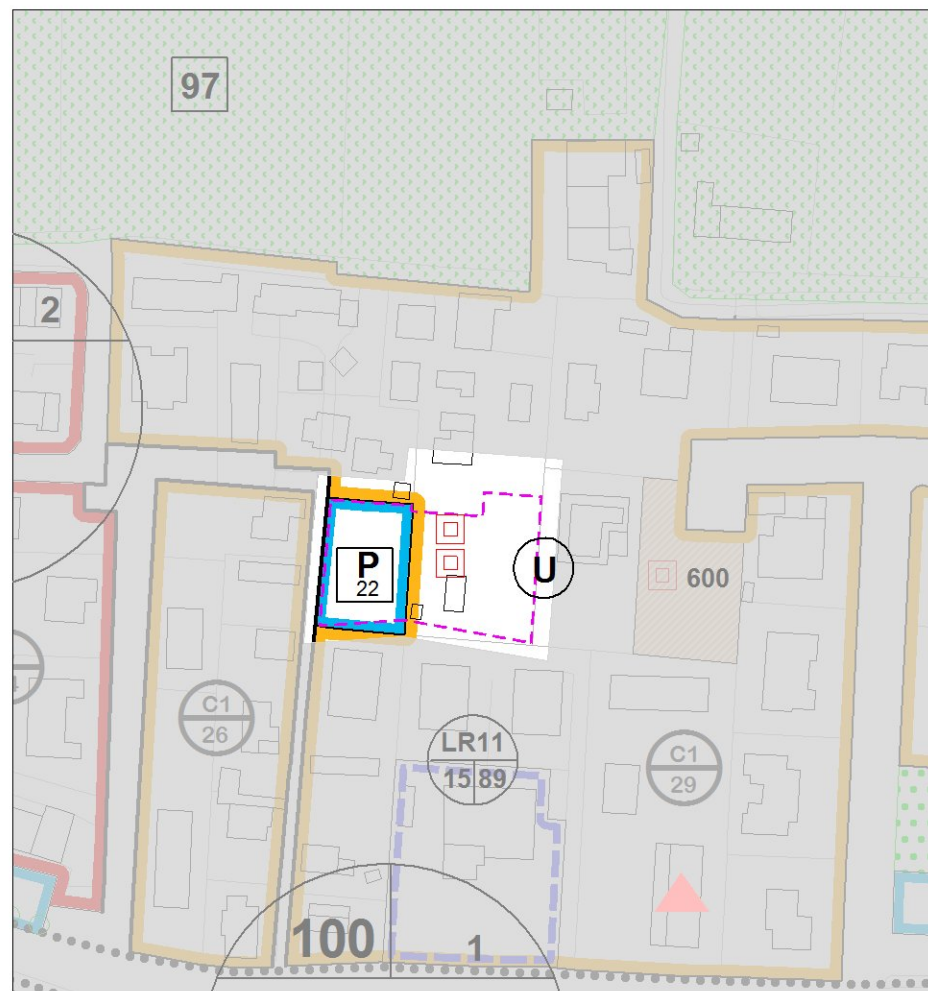
MARTELLAGO. Variante puntuale n. 6 | M.I. n. 75



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante

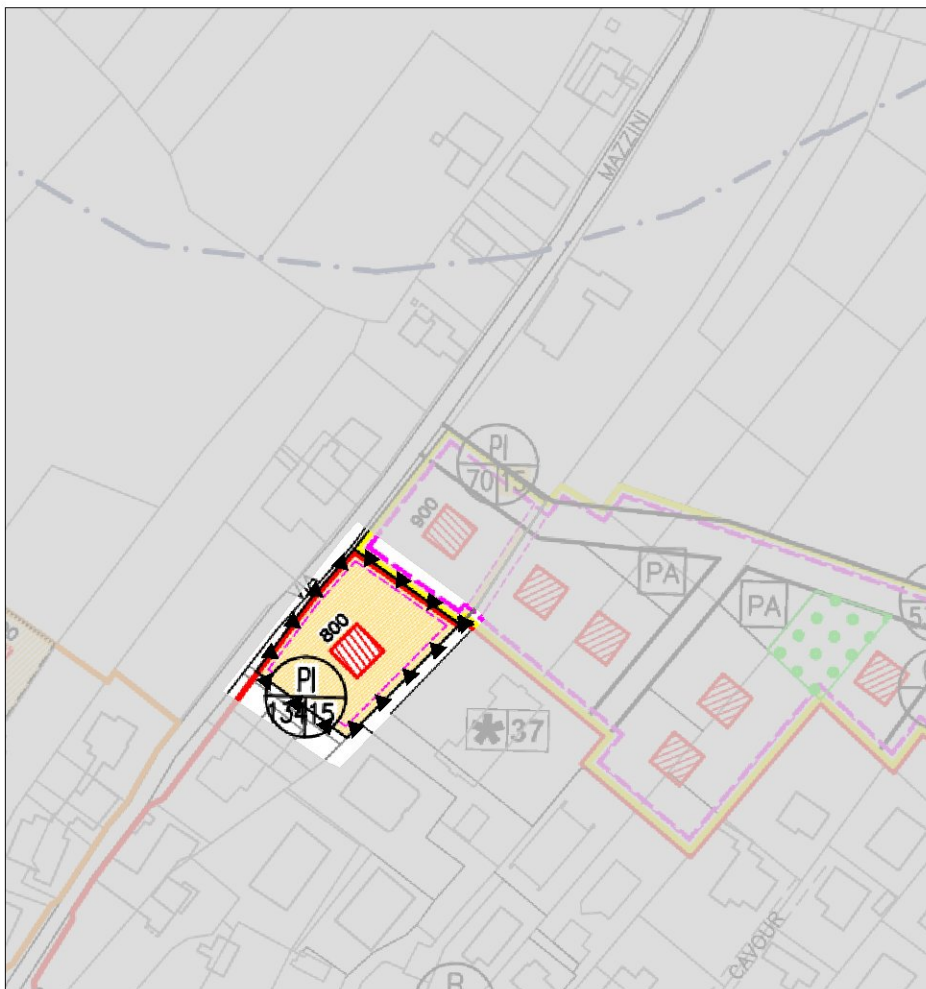


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

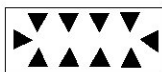
scala 1:2.000



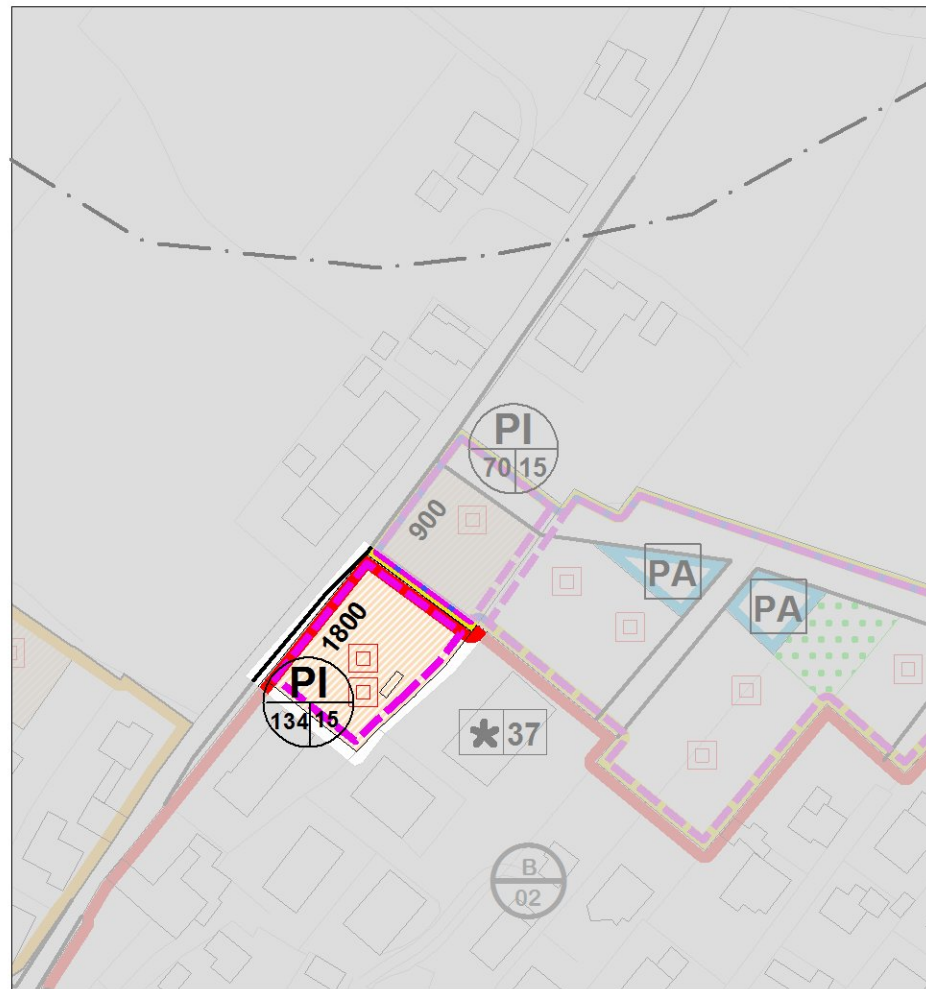
OLMO. Variante puntuale n. 7 | M.I. n. 82



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

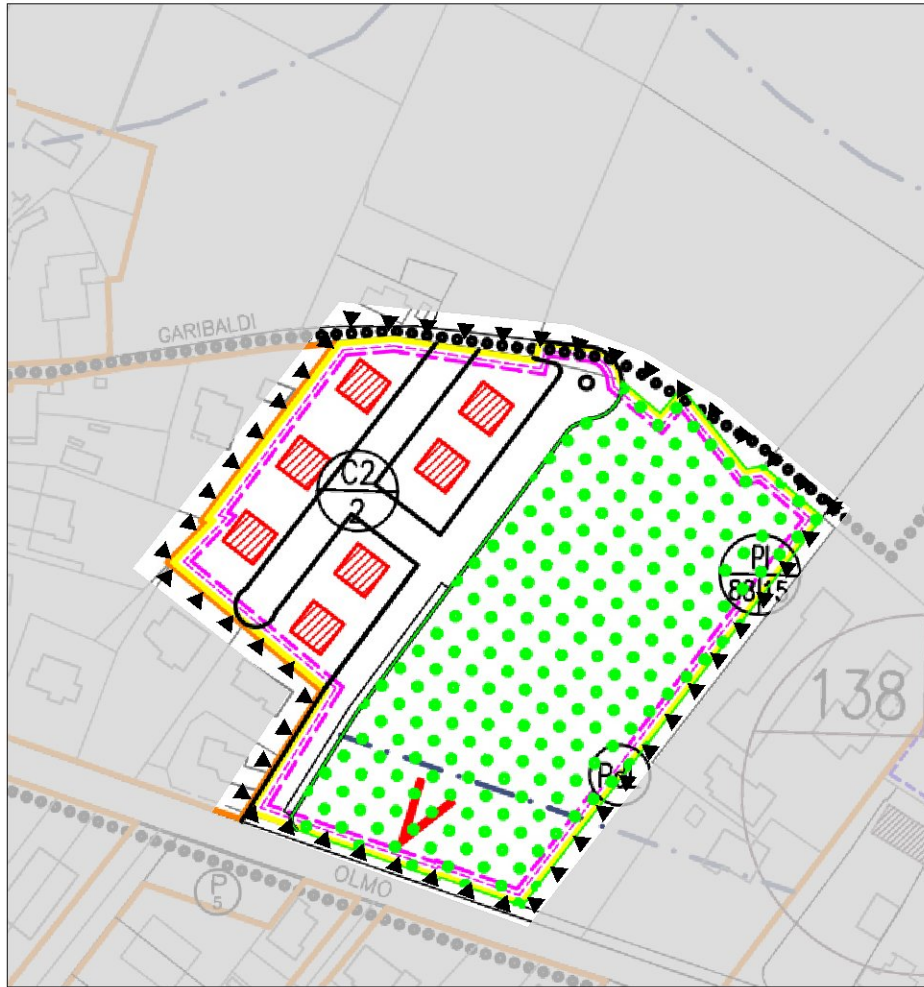
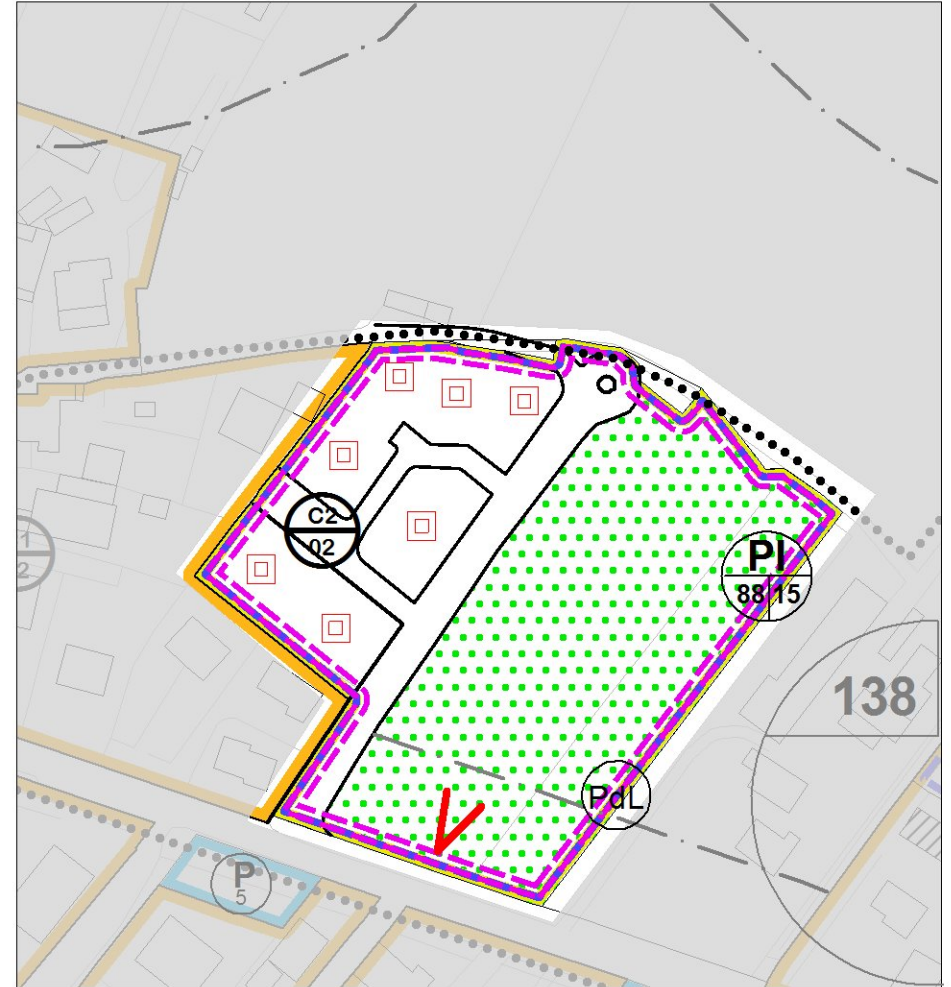


Ambito di Variante



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

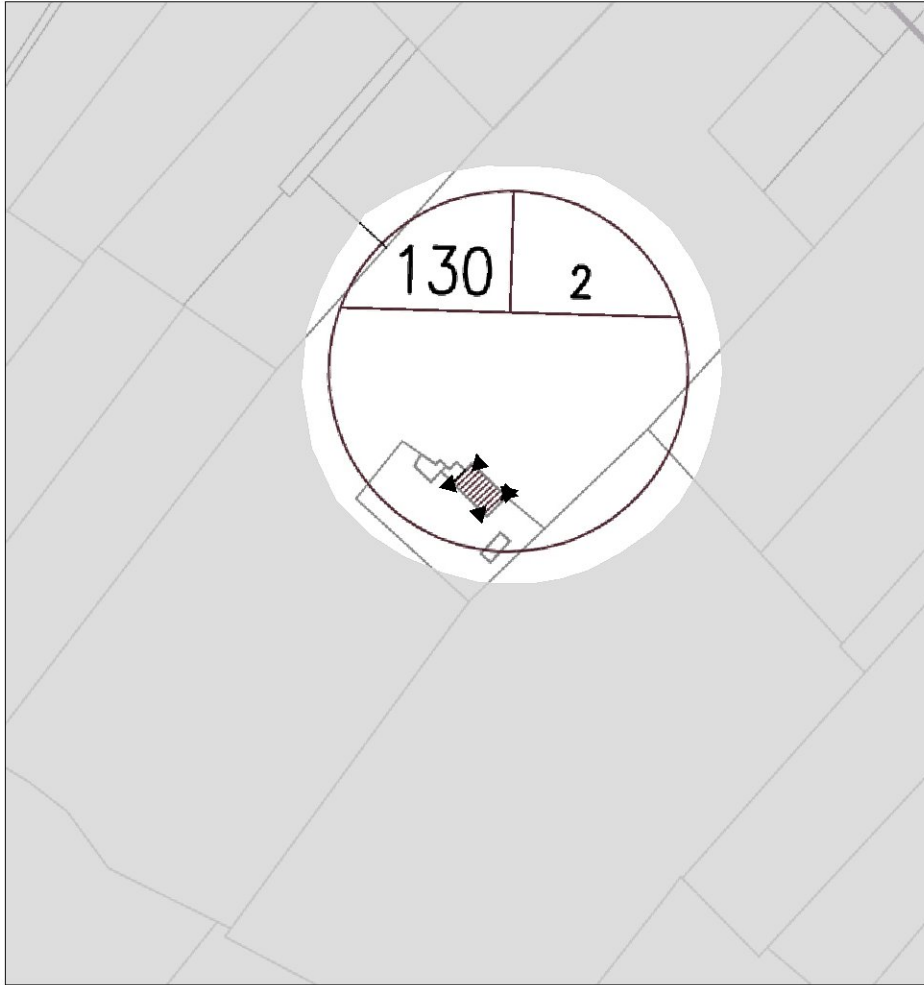


OLMO. Variante puntuale n. 8 | M.I. n. 63**PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE****Ambito di Variante****VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

scala 1:2.000



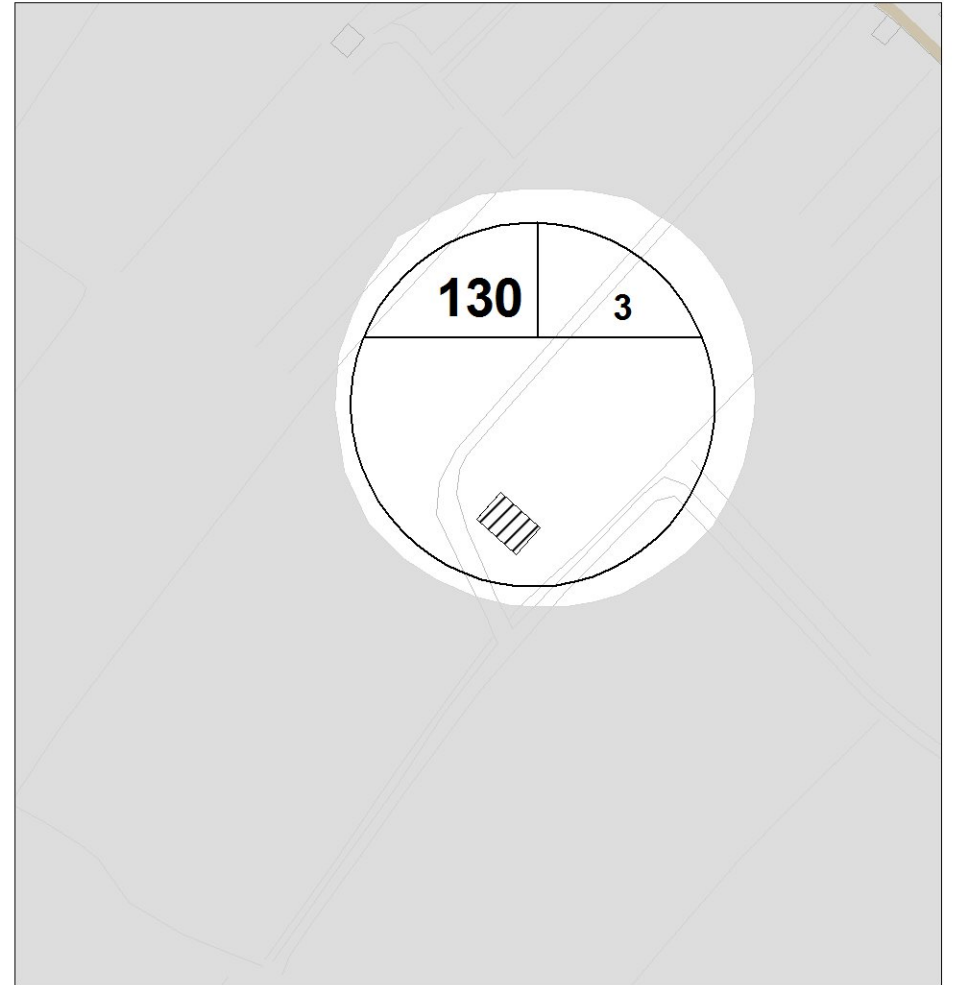
OLMO. Variante puntuale n. 9 | M.I. n. 94



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



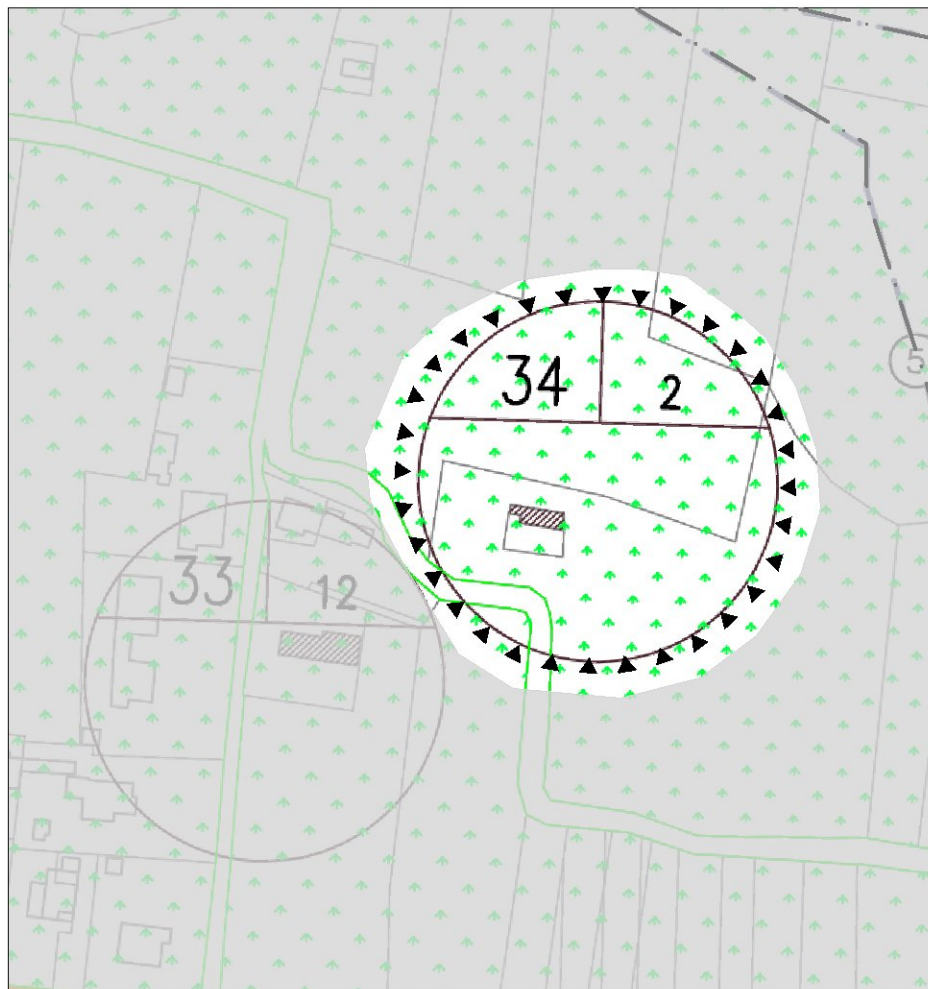
Ambito di Variante



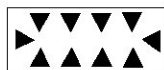
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



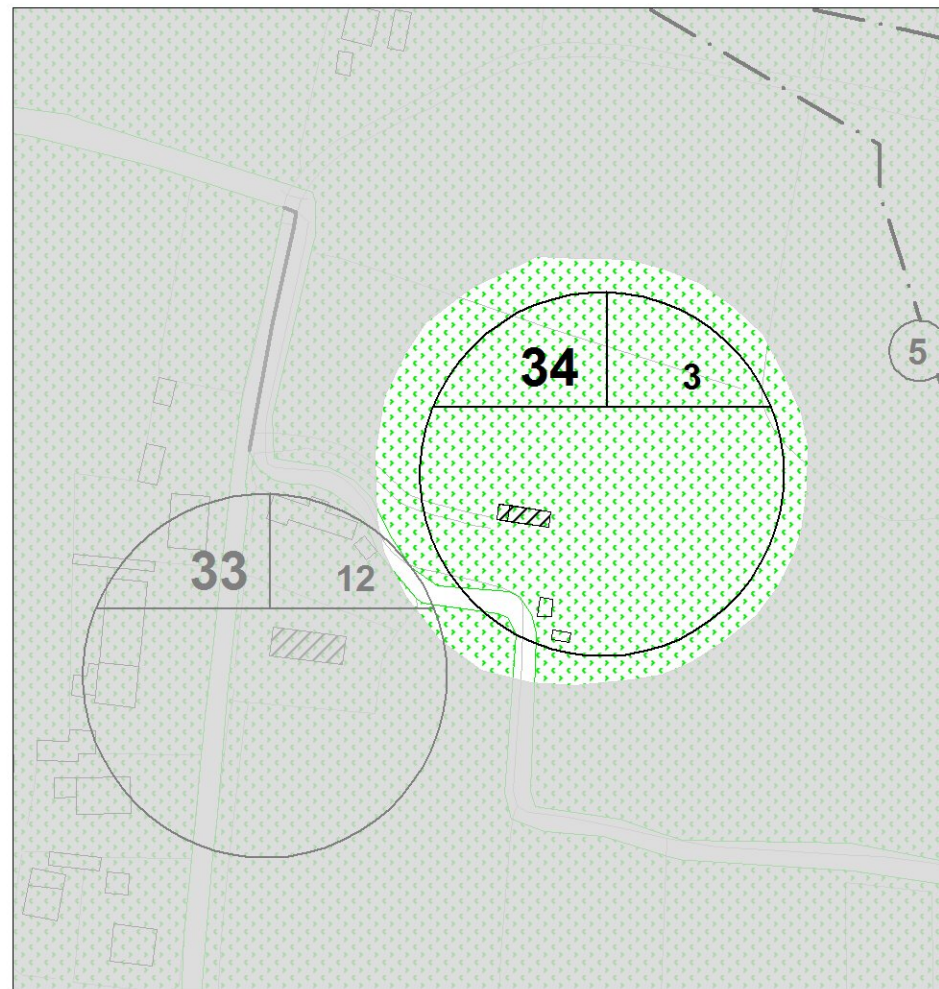
Martellago. Variante puntuale n. 10 | M.I. n. 53



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



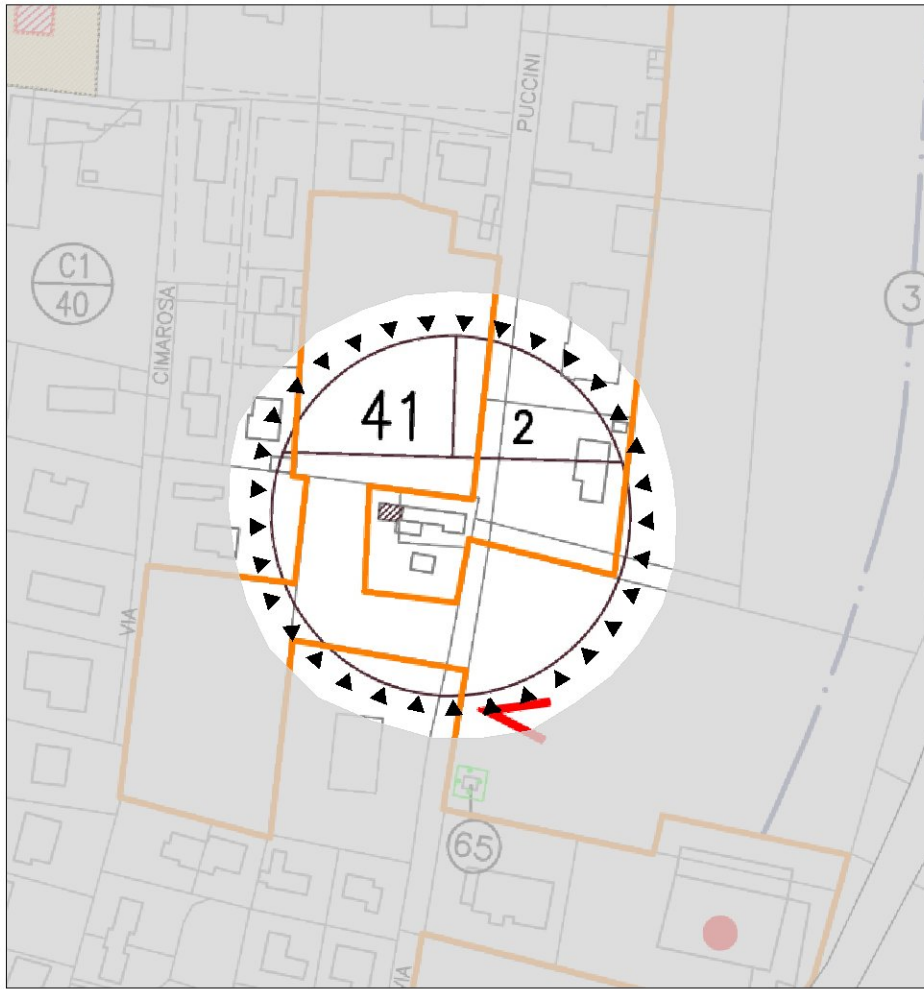
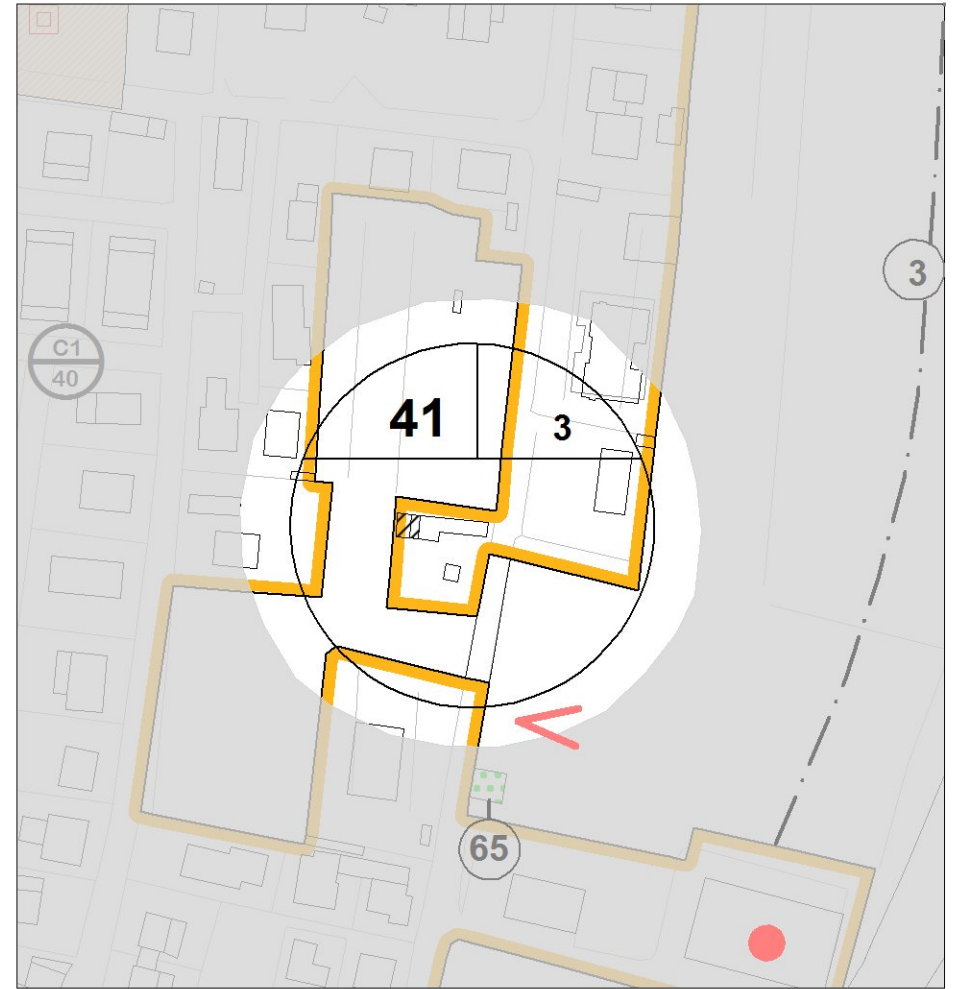
Ambito di Variante



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

scala 1:2.000

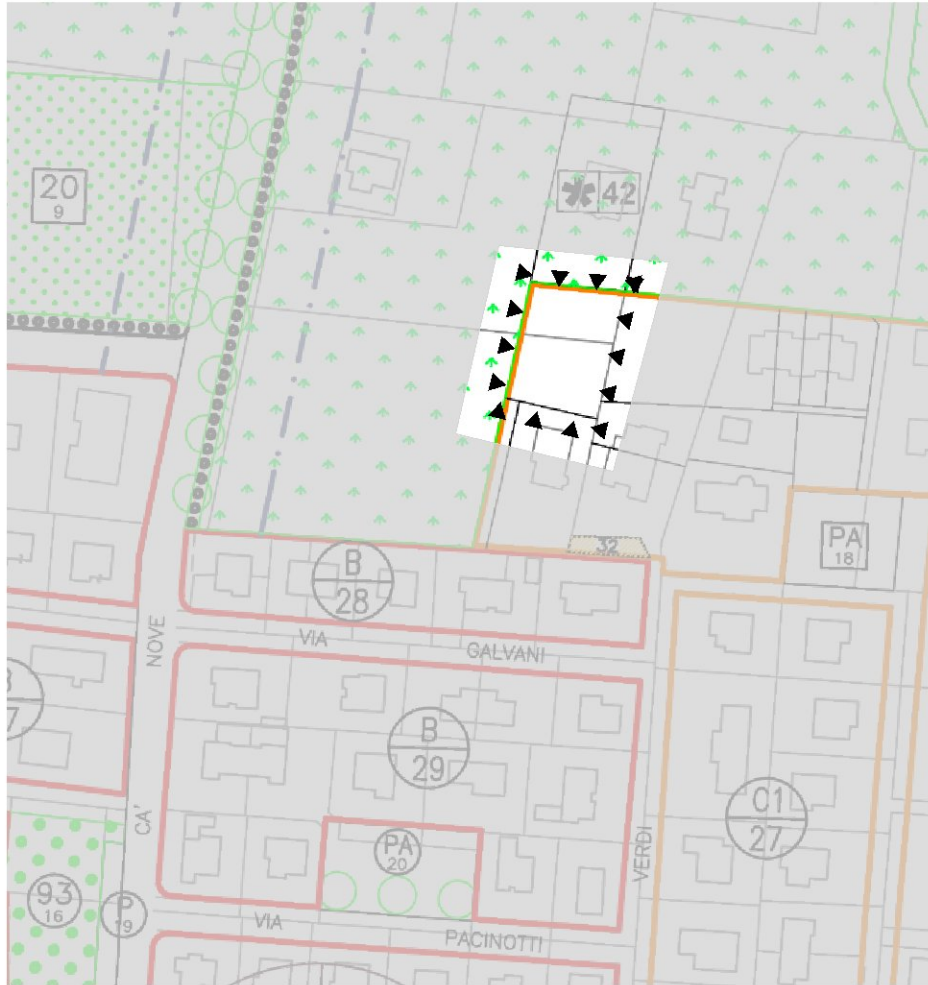


Martellago. Variante puntuale n. 11 | M.I. n. 58**PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE****Ambito di Variante****VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**





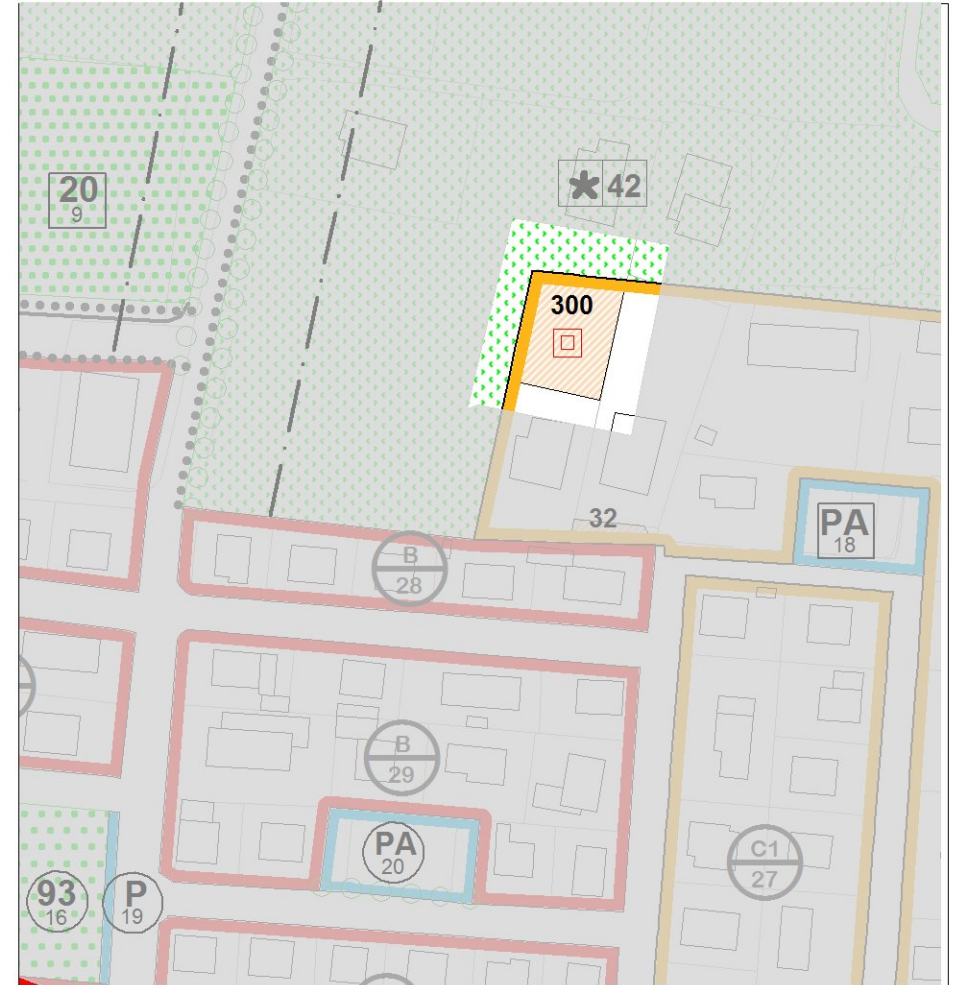
MARTELLAGO. Variante puntuale n. 13 | U.T. n. 102.1



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



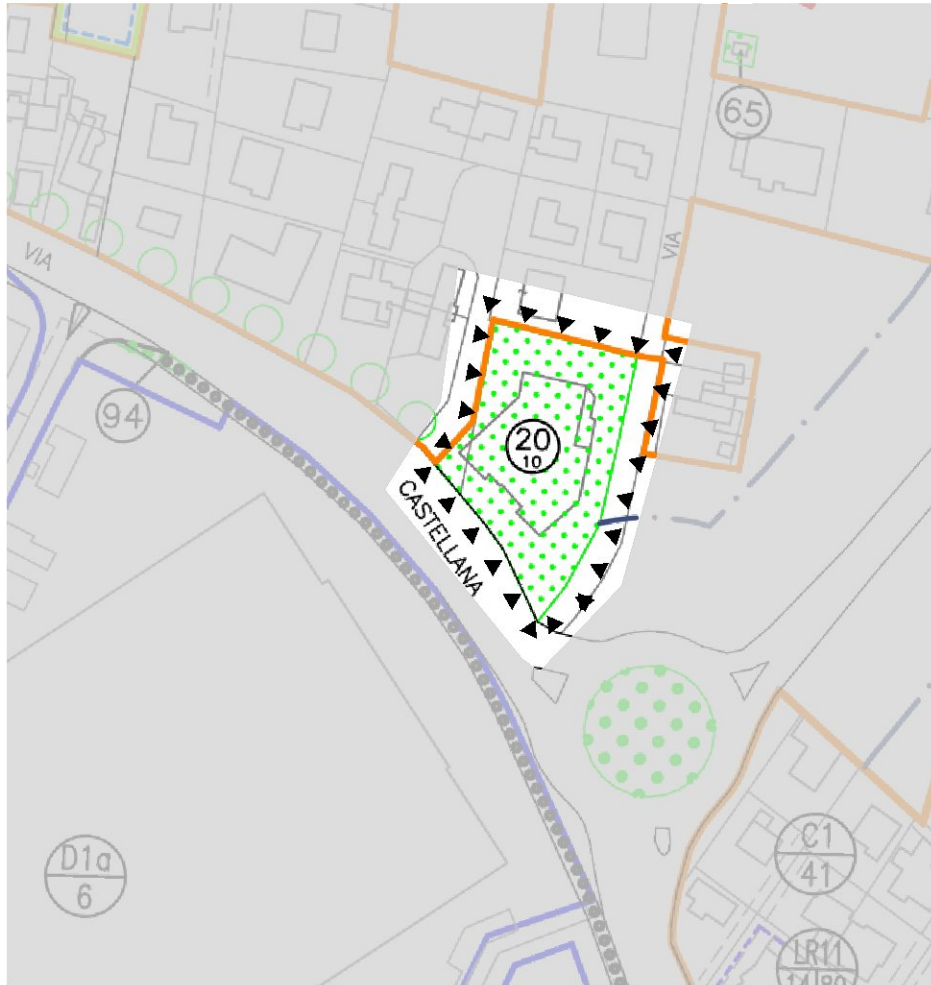
Ambito di Variante



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



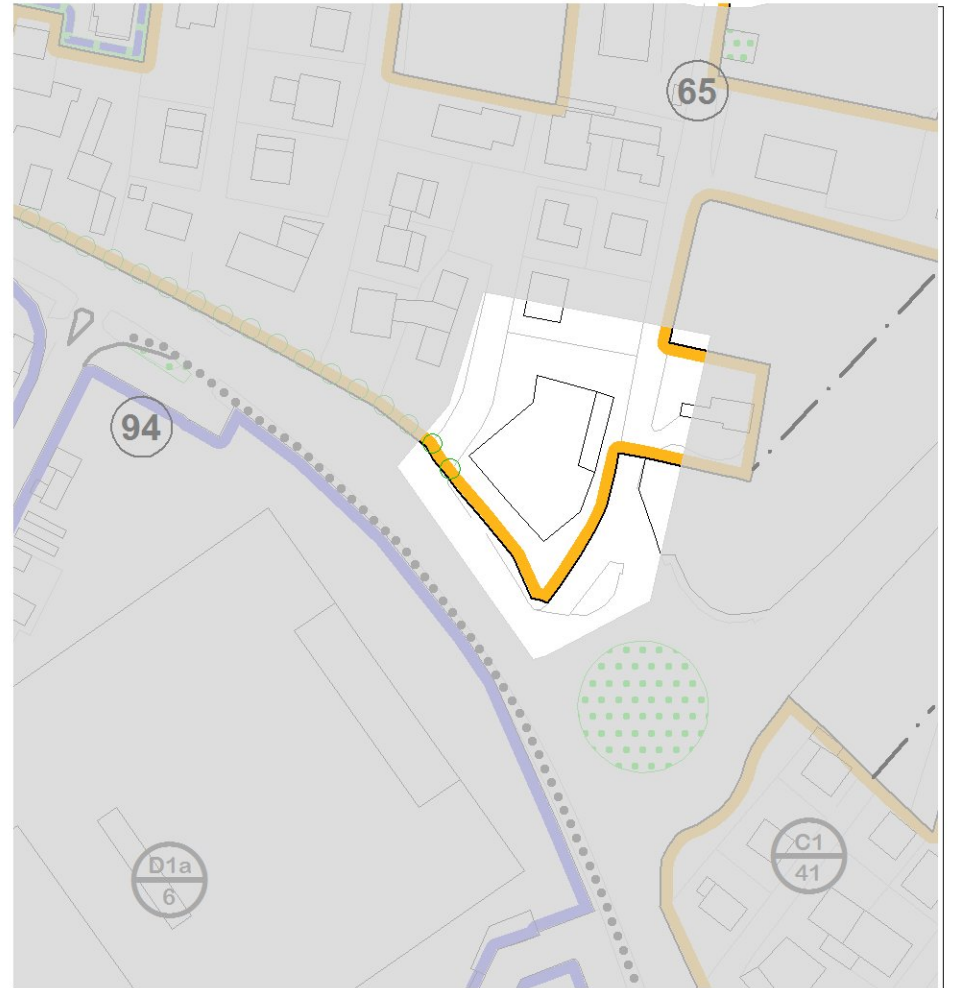
MARTELLAGO. Variante puntuale n. 14 | U.T. n. 102.2



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



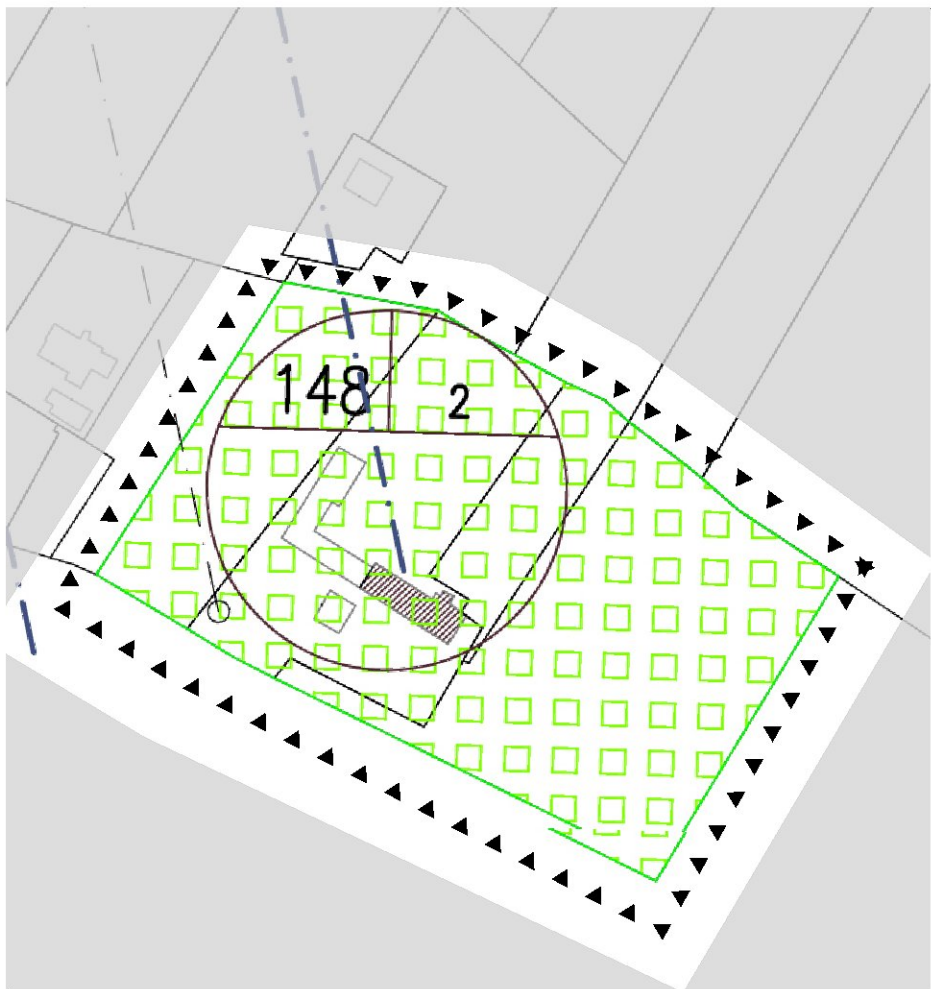
Ambito di Variante



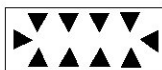
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



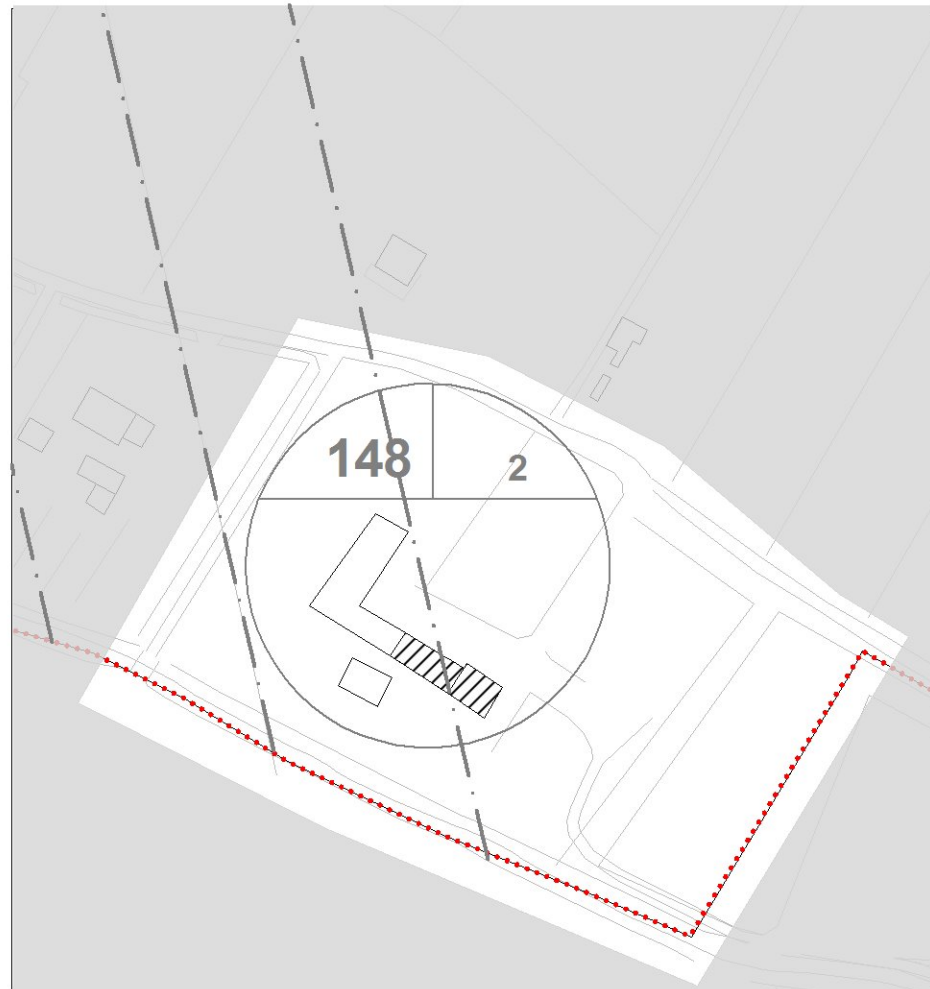
OLMO. Variante puntuale n. 15 | U.T. n. 102.7



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

scala 1:2.000



MARTELLAGO. Variante puntuale n. 16 | U.T. n. 102.8

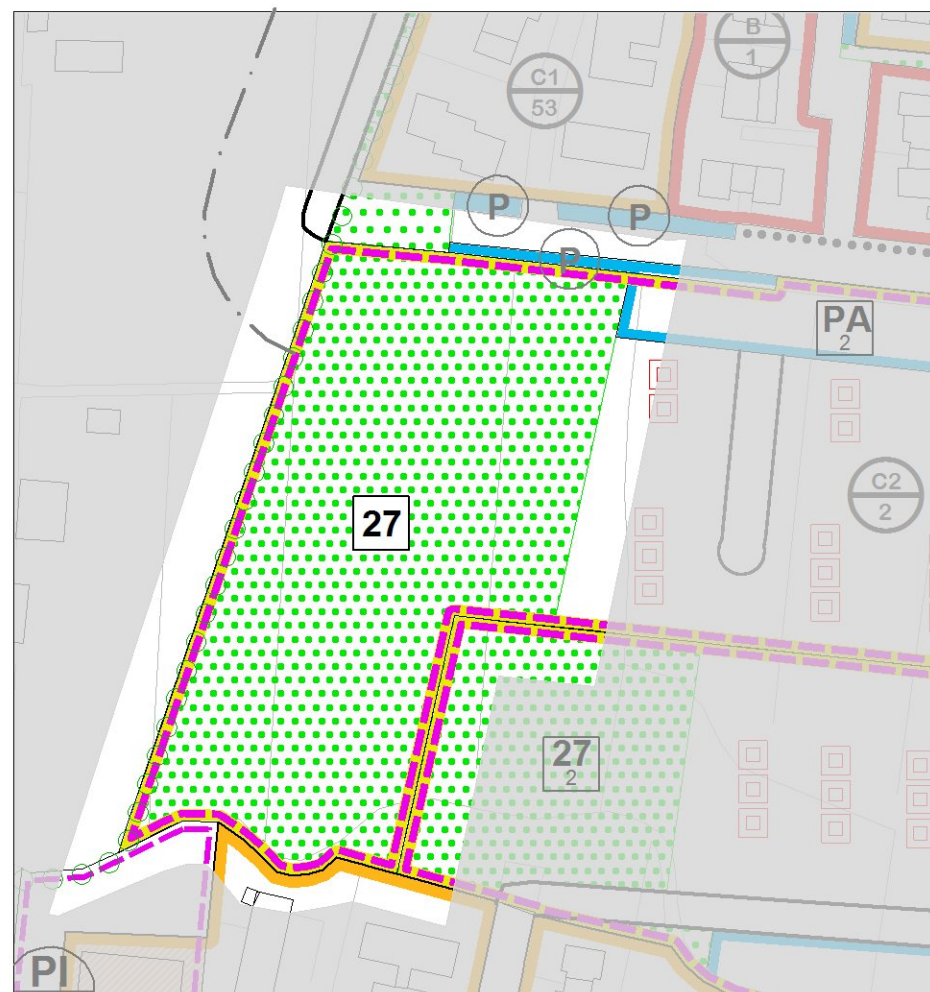


PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante

27 - Centro diurno per anziani



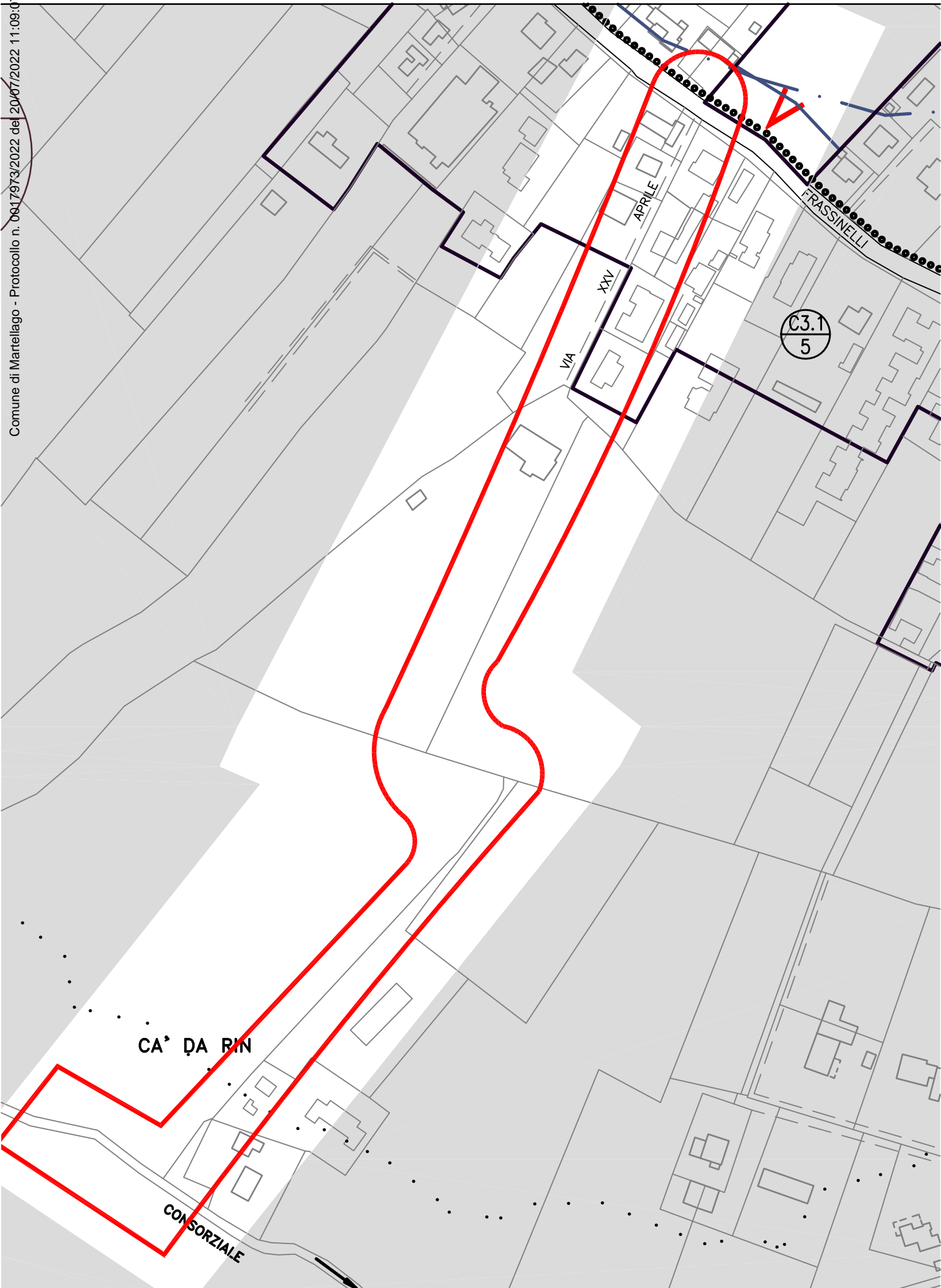
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

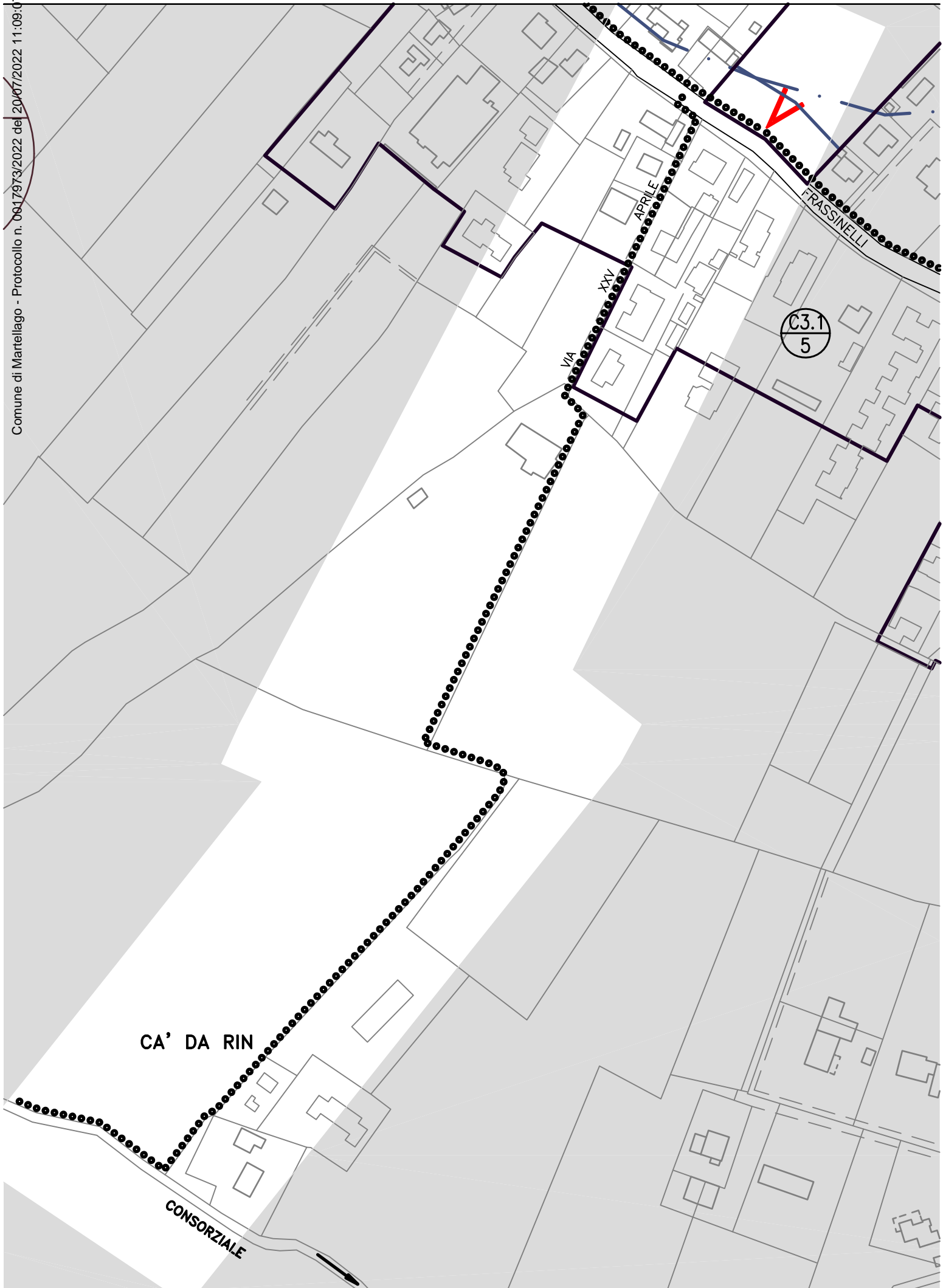
27 - Centro diurno per anziani / Residenza Sanitaria Assistenziale

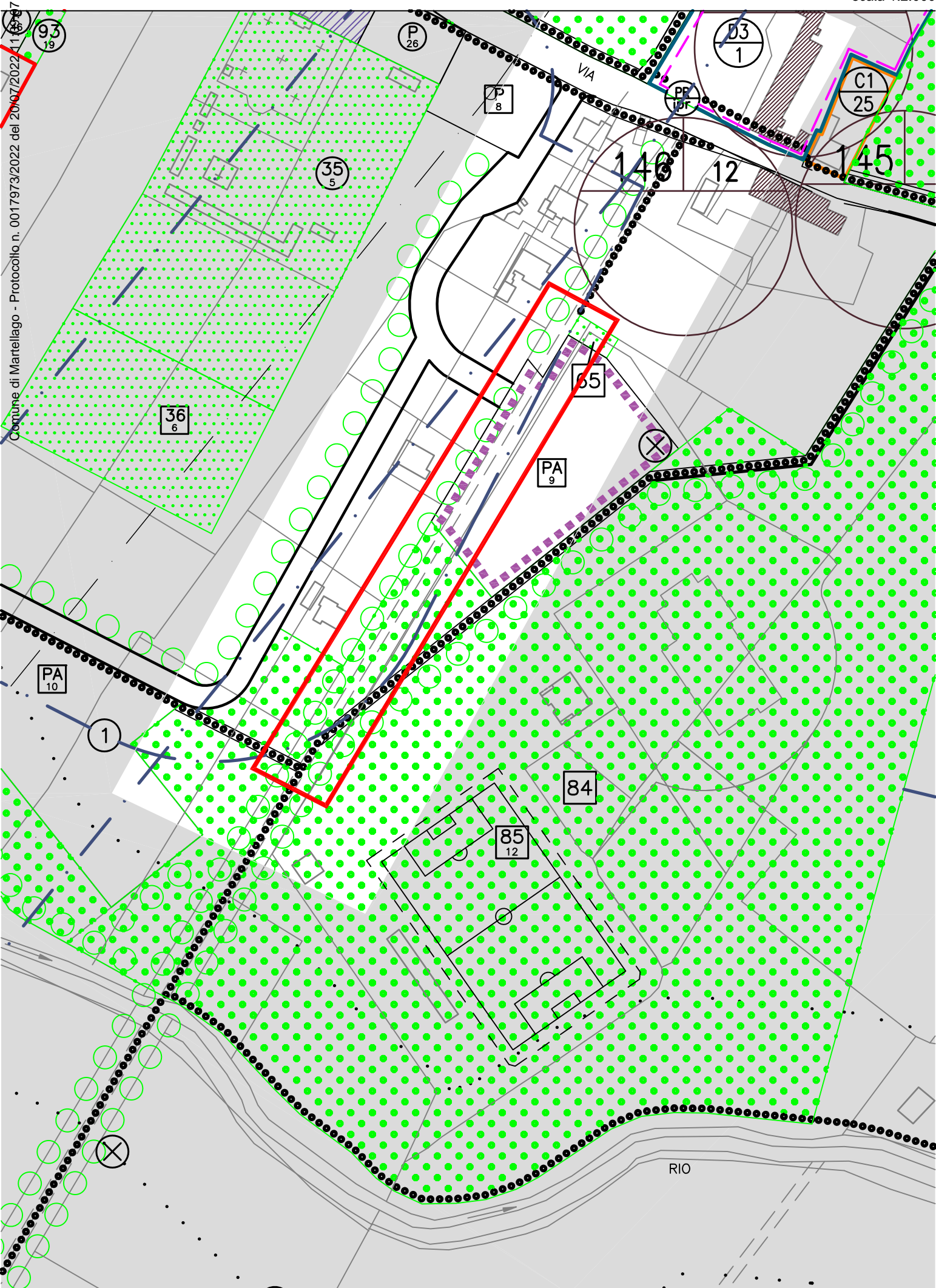
scala 1:2.000

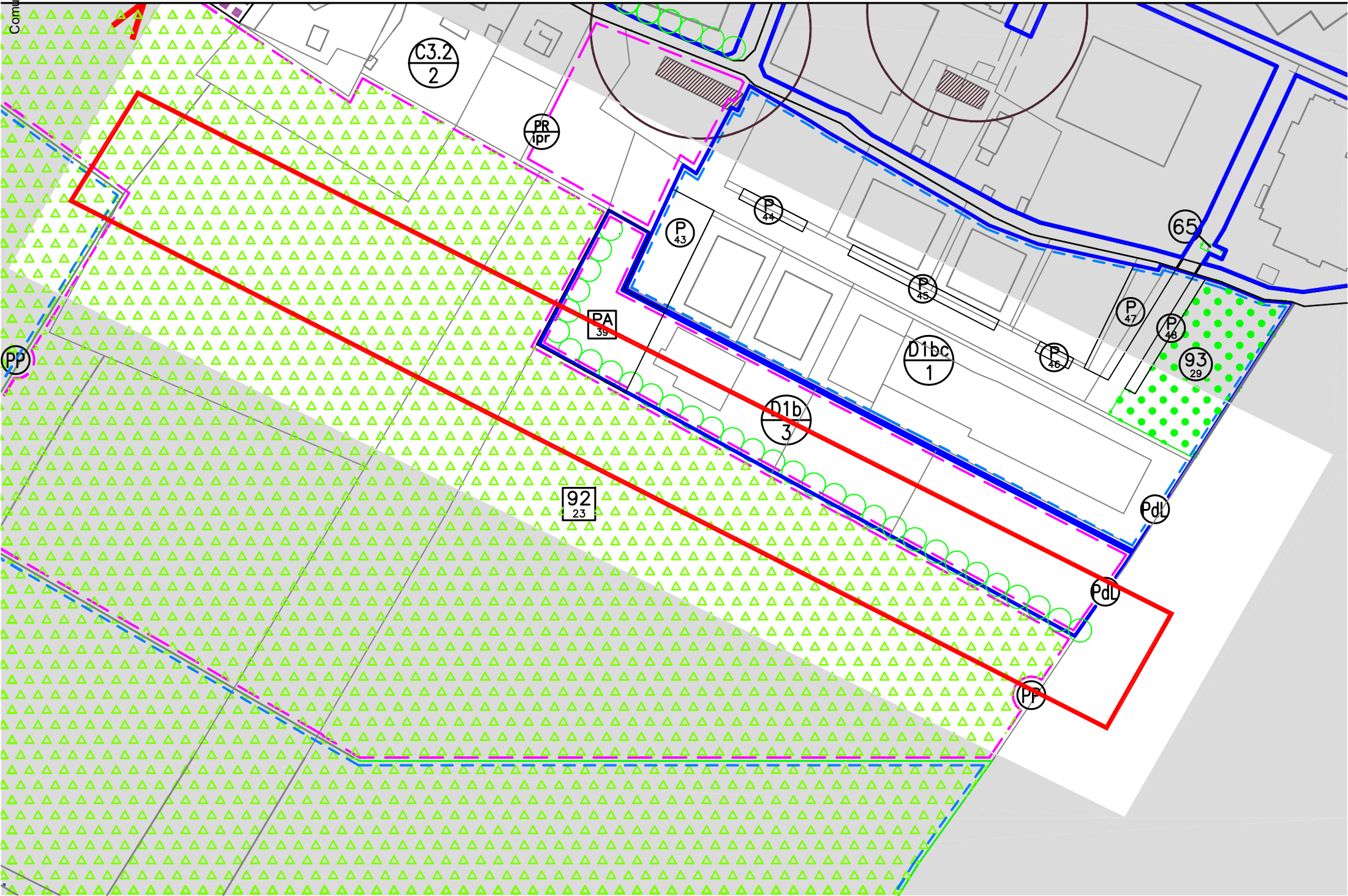


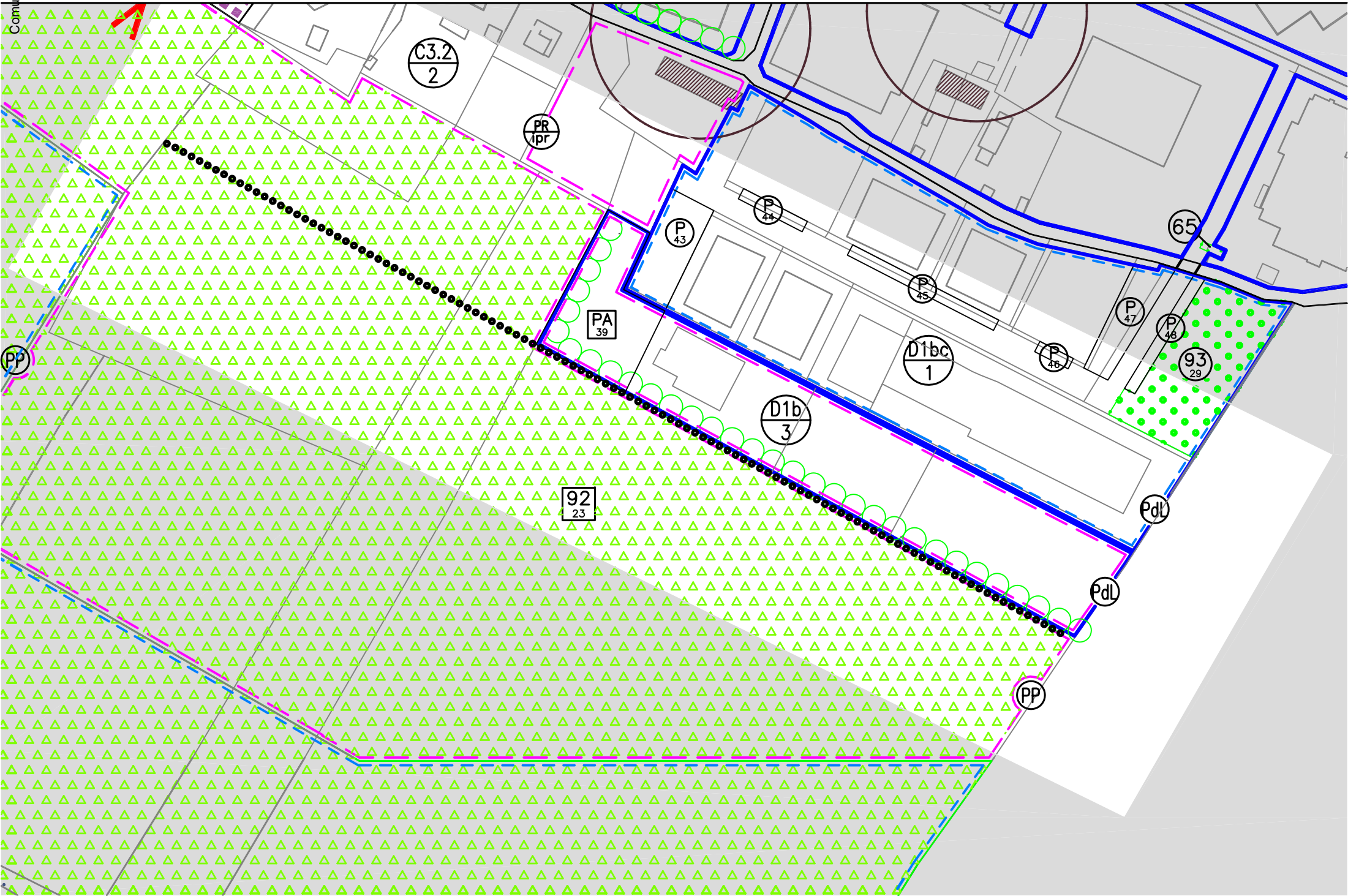
Comune di Martellago - Protocollo n. 0017973/2022 del 20/07/2022 11:09:07

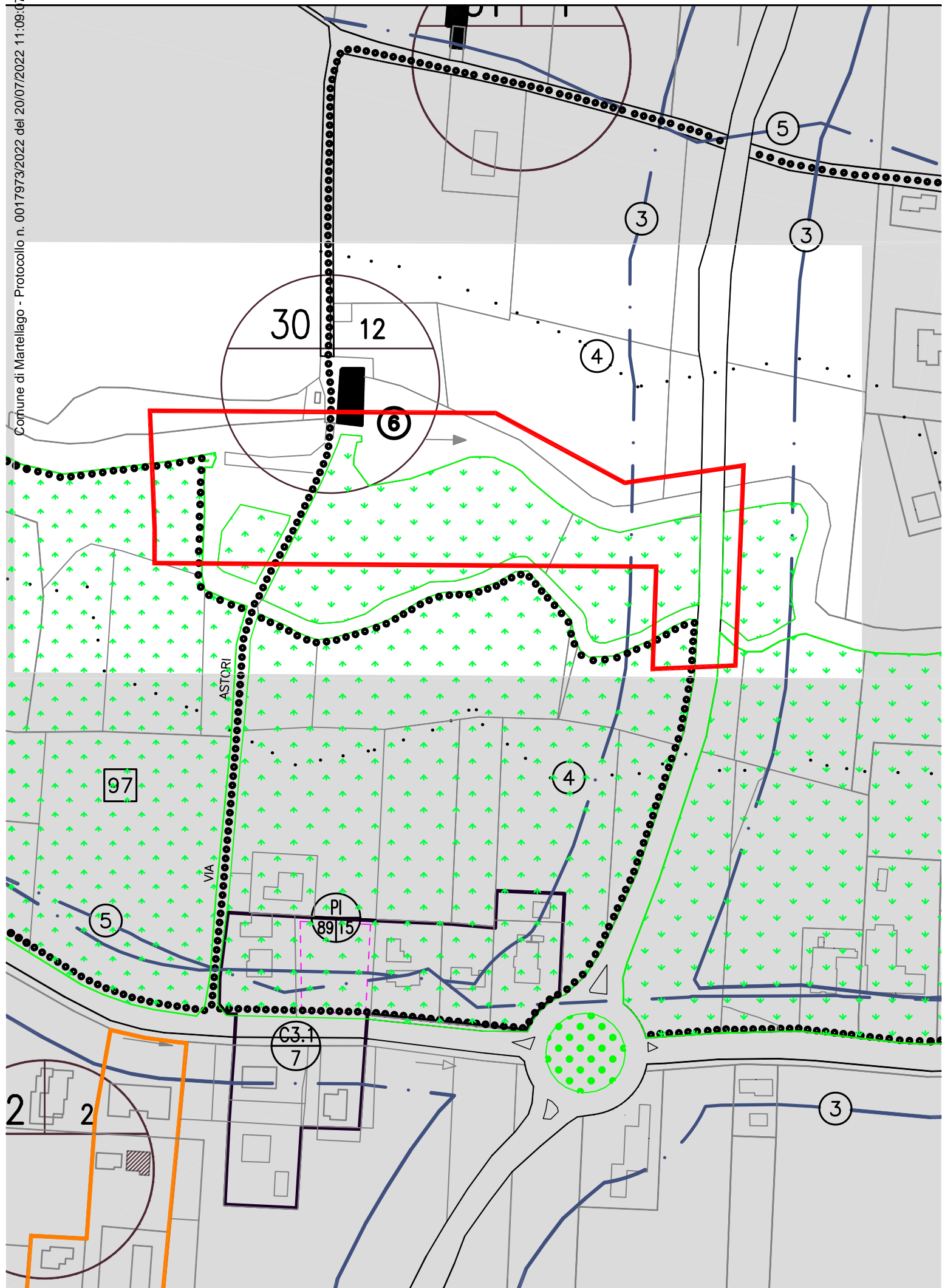




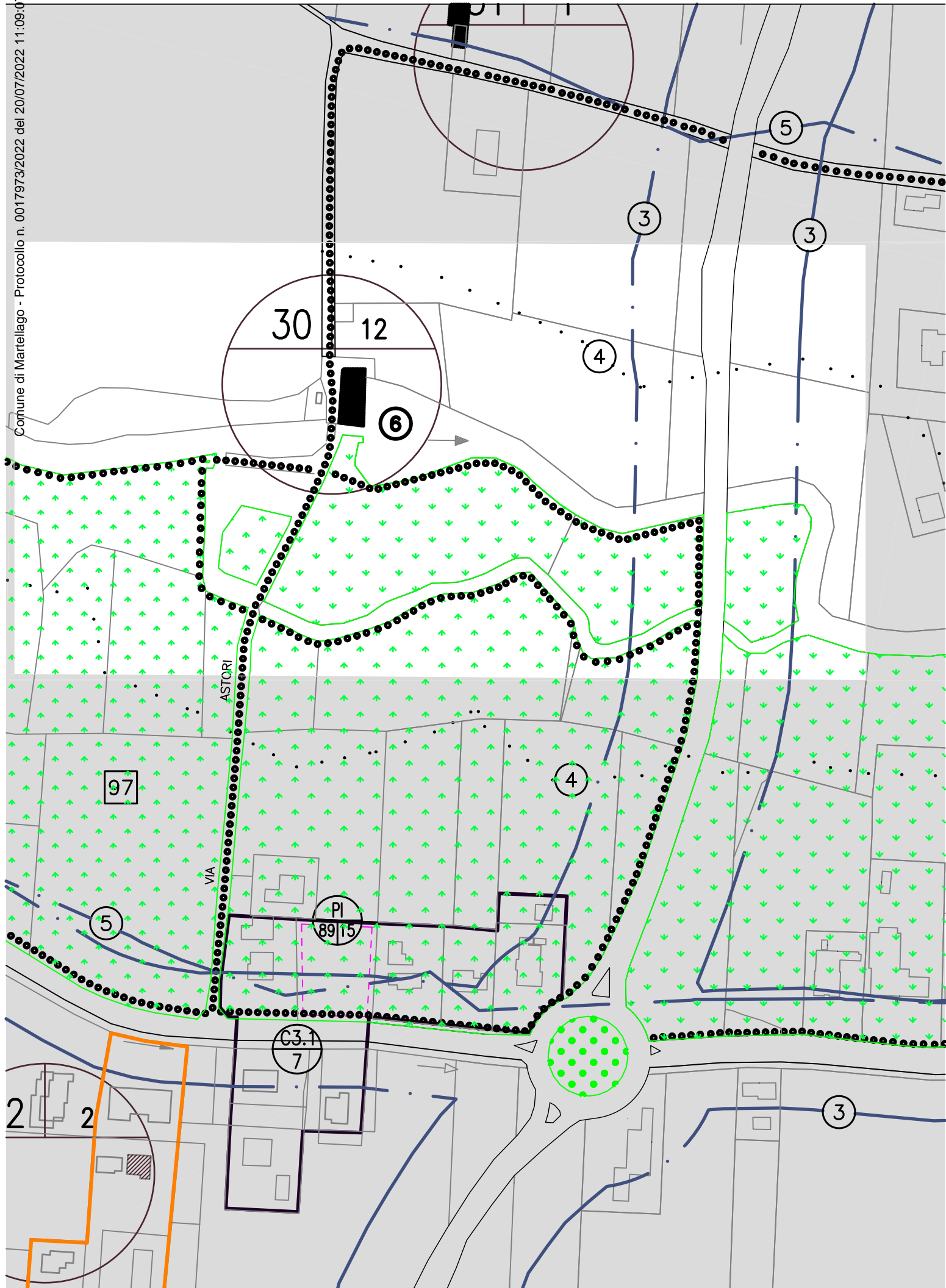


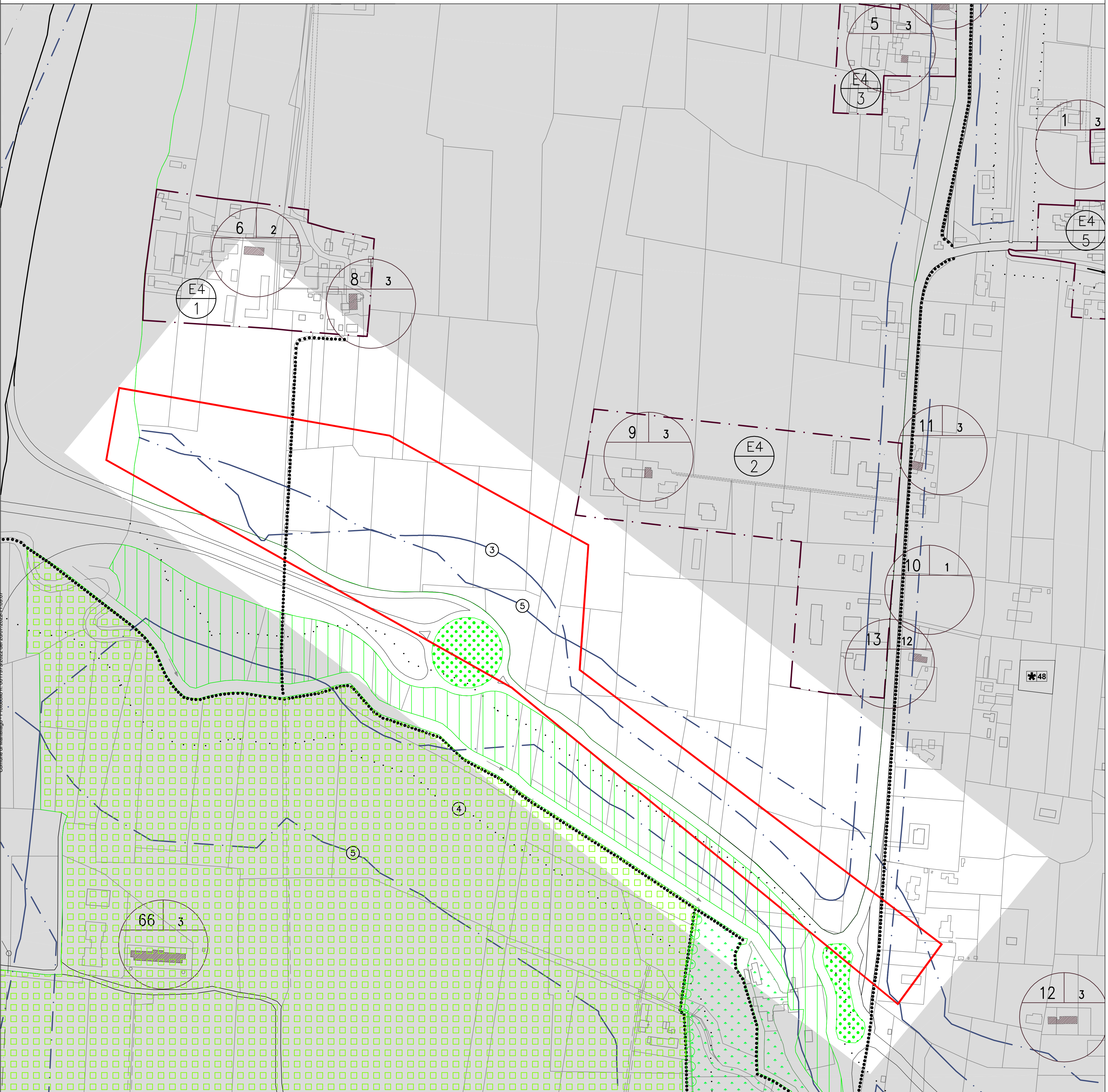




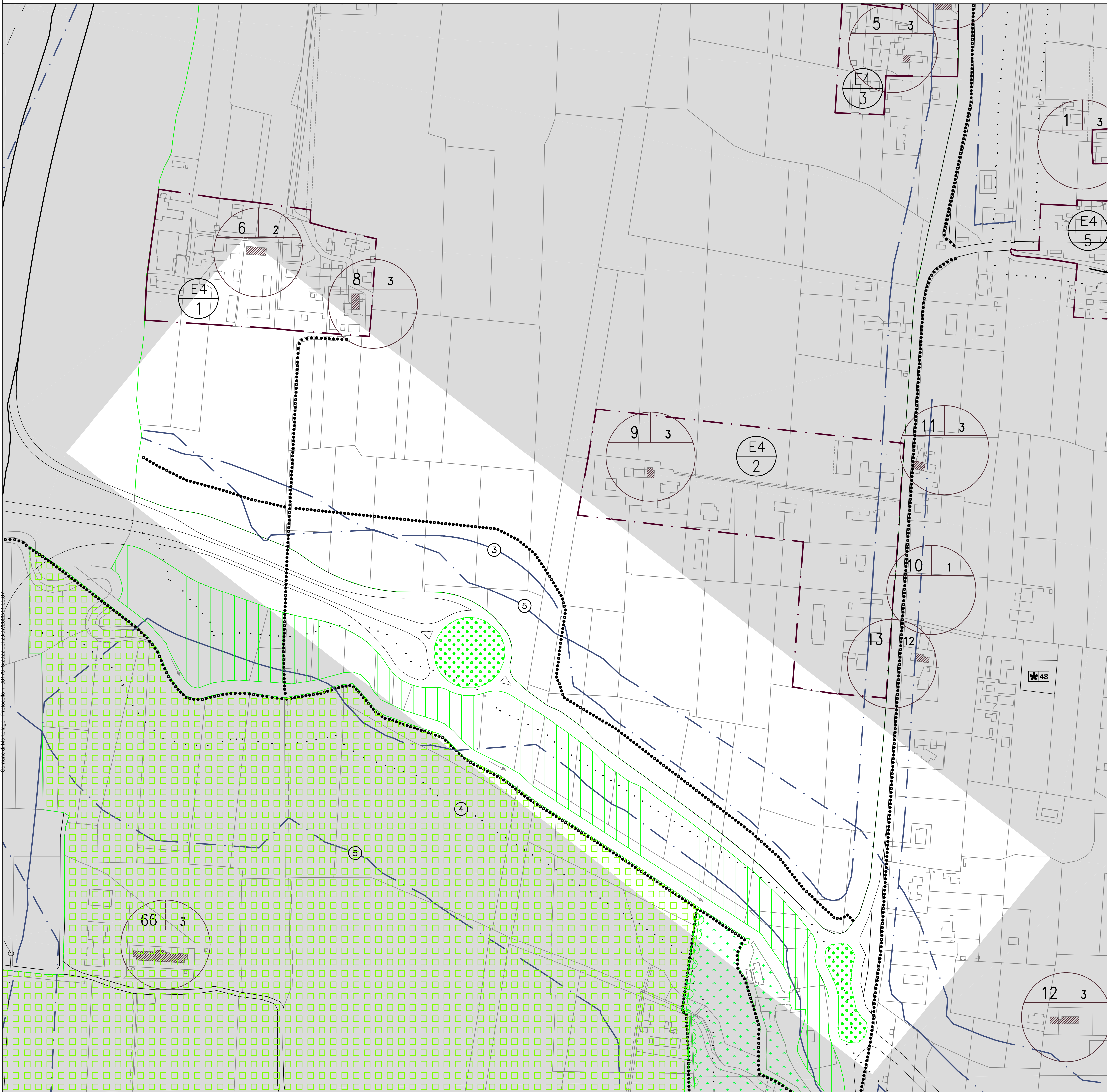


Comune di Martellago - Protocollo n. 0017973/2022 del 20/07/2022 11:09:07



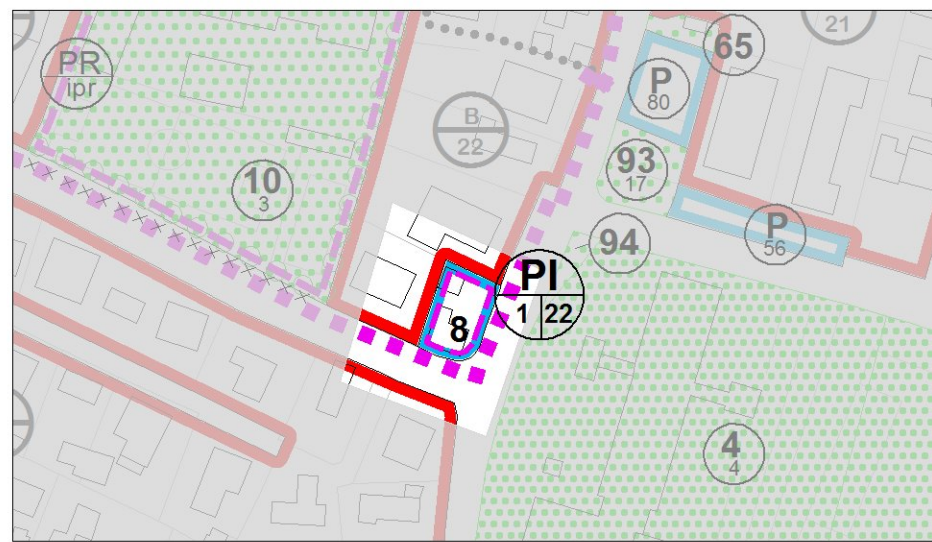
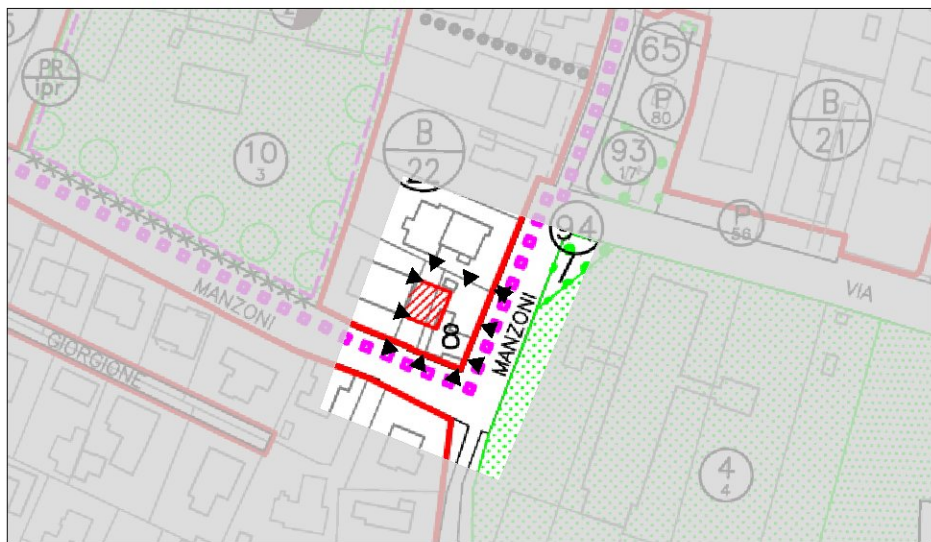
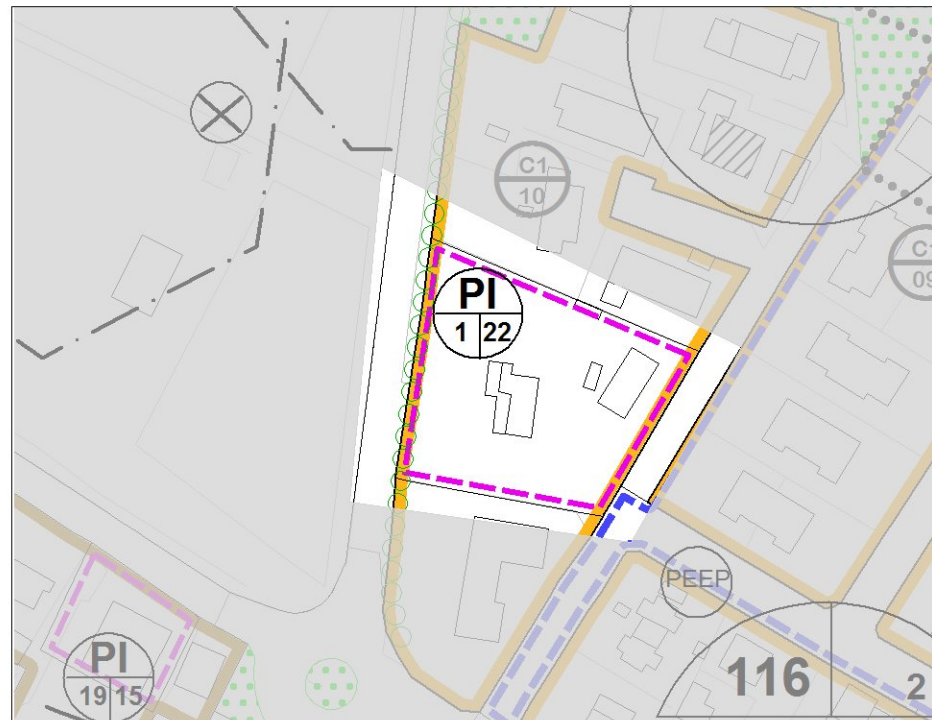
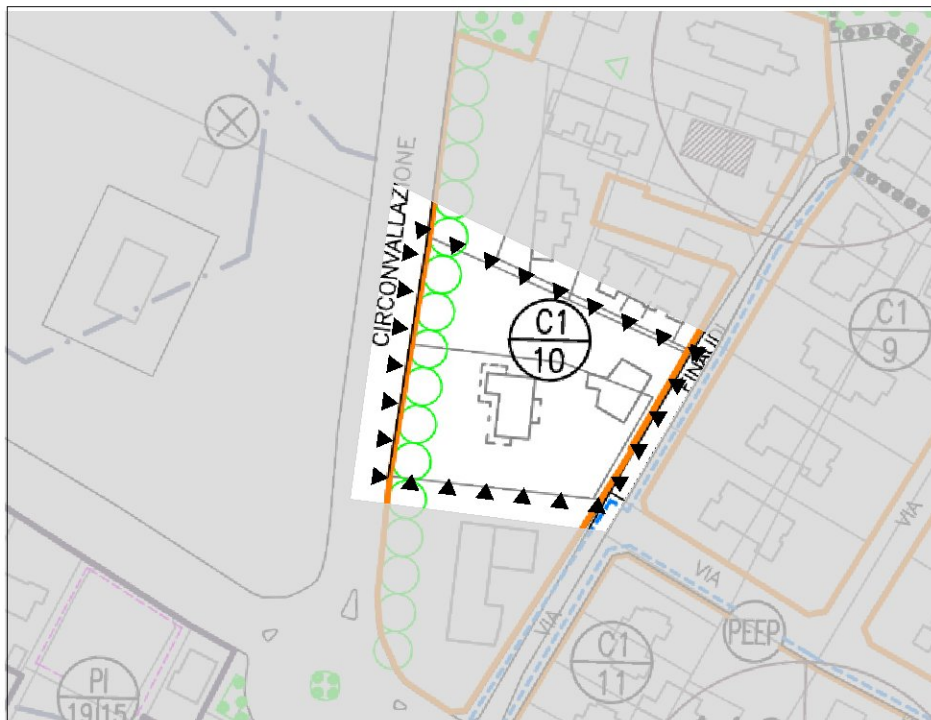


Comune di Martellago - Protocollo n. 9017979/2022 del 20/07/2023-44/09/07



Comune di Martellago - Protocollo n. 0017373/2022 del 20/07/2023-44/09/07

MAERNE. Variante puntuale n. 18 | M.I. n. 81



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

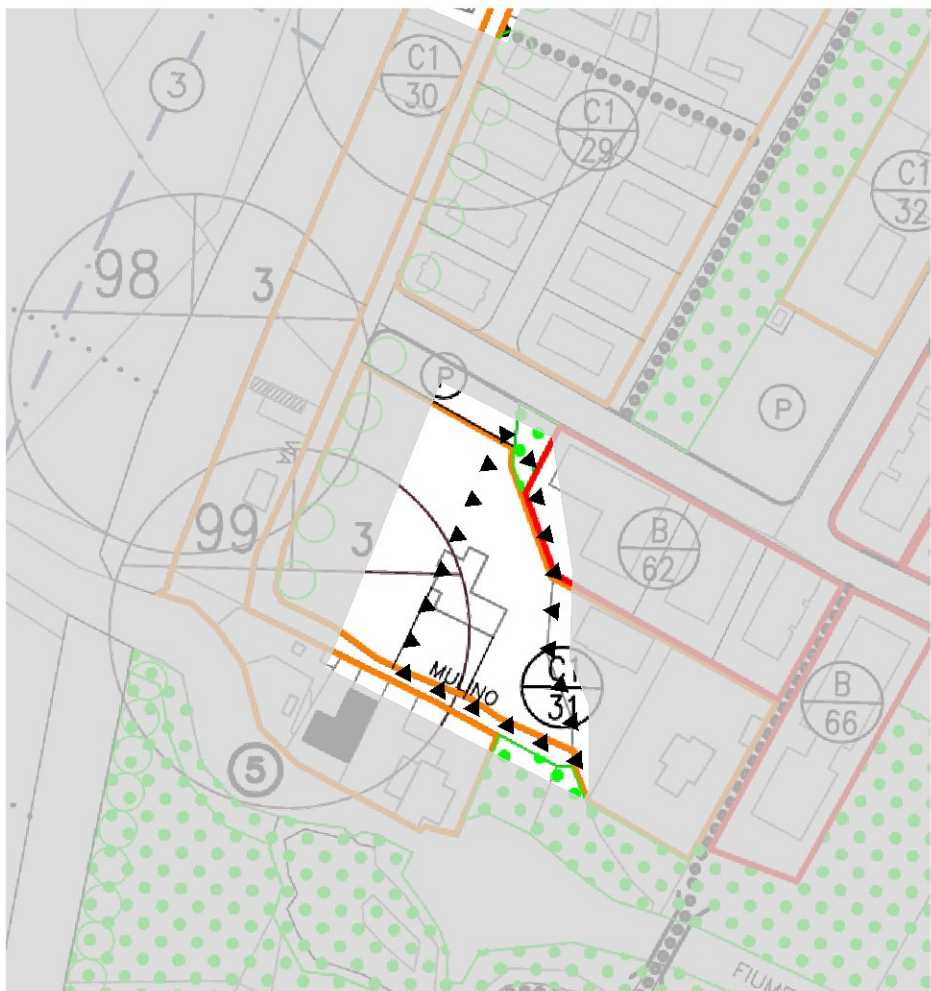


Ambito di Variante

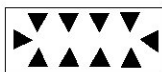
scala 1:2.000



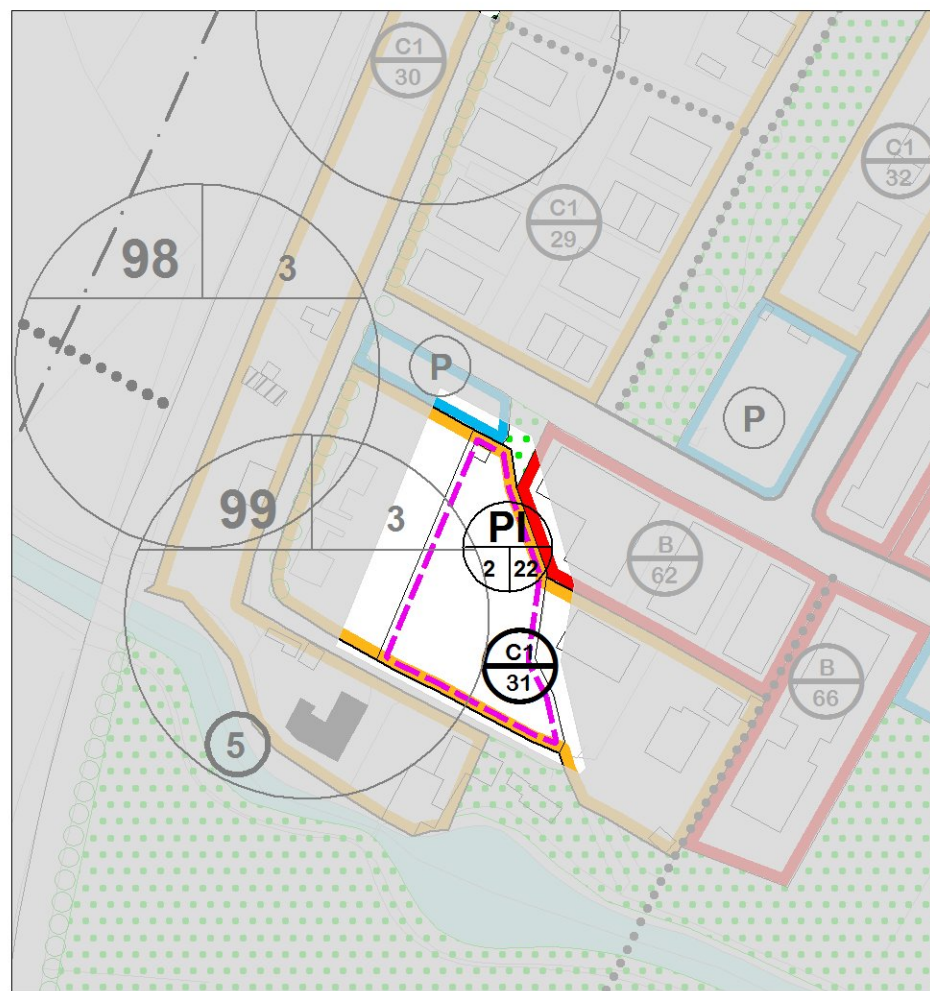
MAERNE. Variante puntuale n. 19 | M.I. n. 20



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante

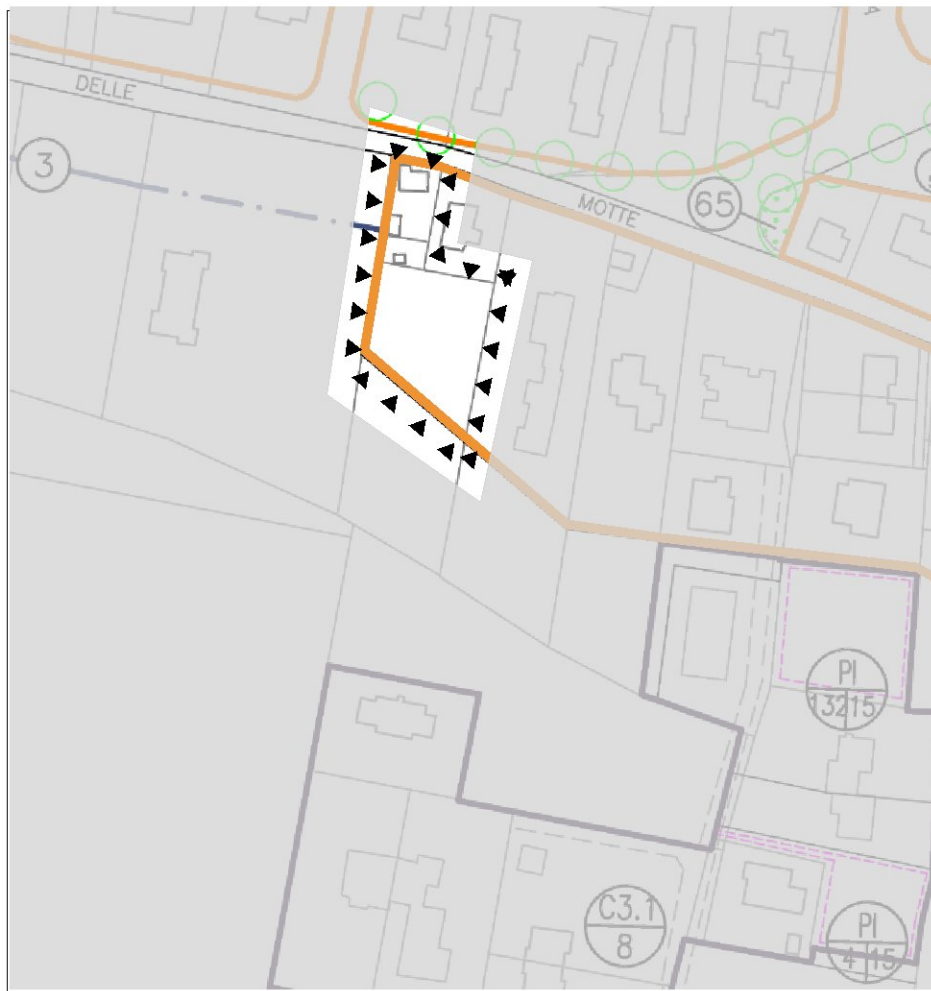


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

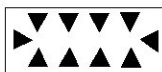
scala 1:2.000



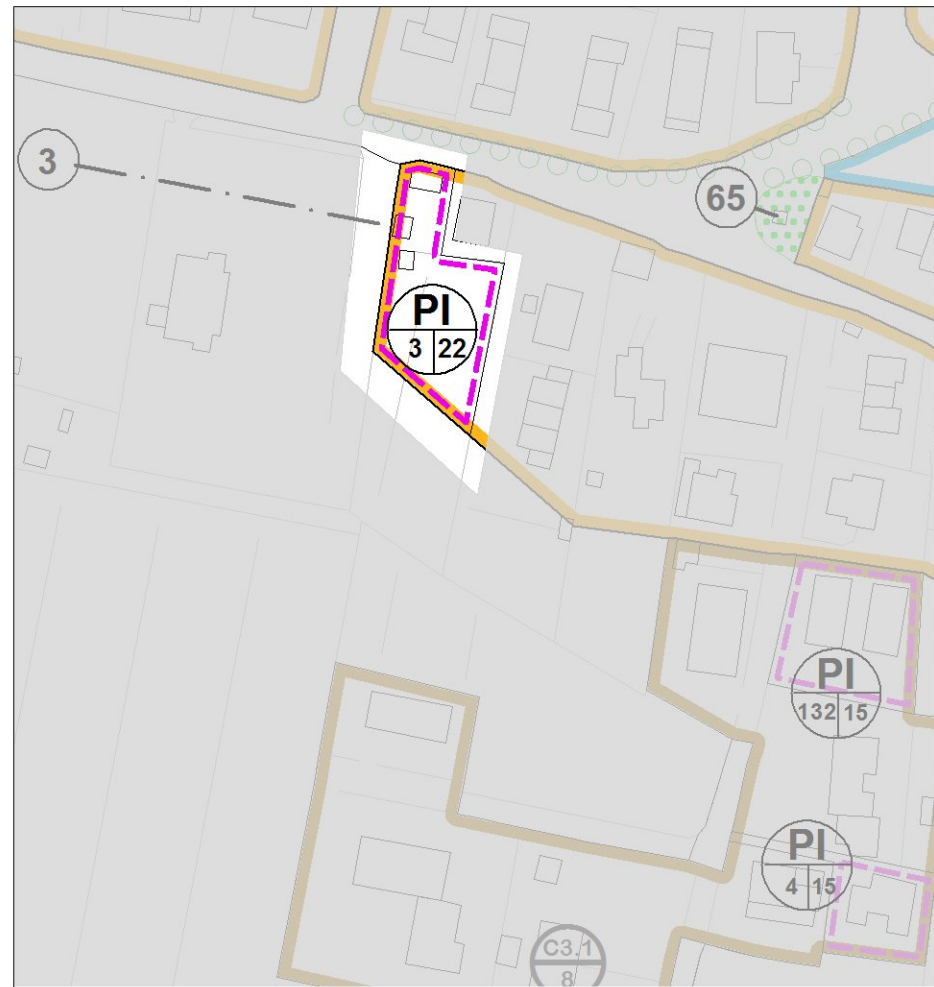
MARTELLAGO. Variante puntuale n. 20 | M.I. n. 8



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



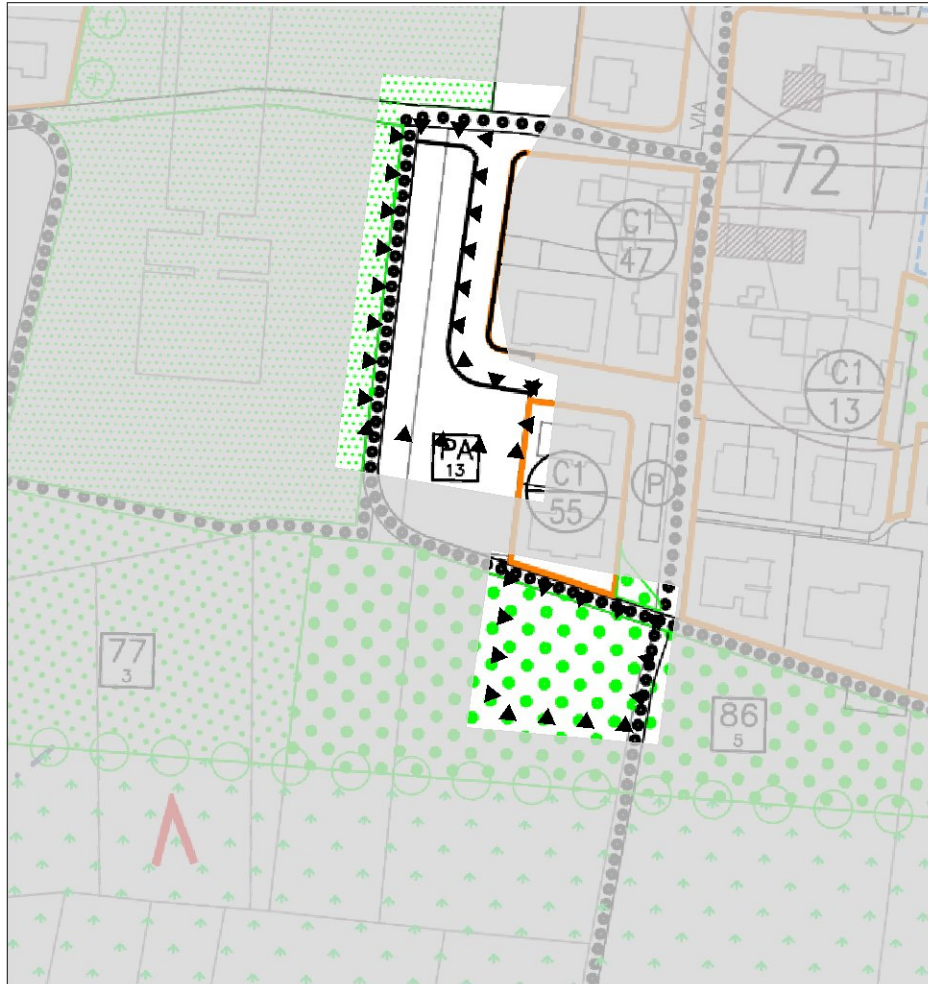
Ambito di Variante



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



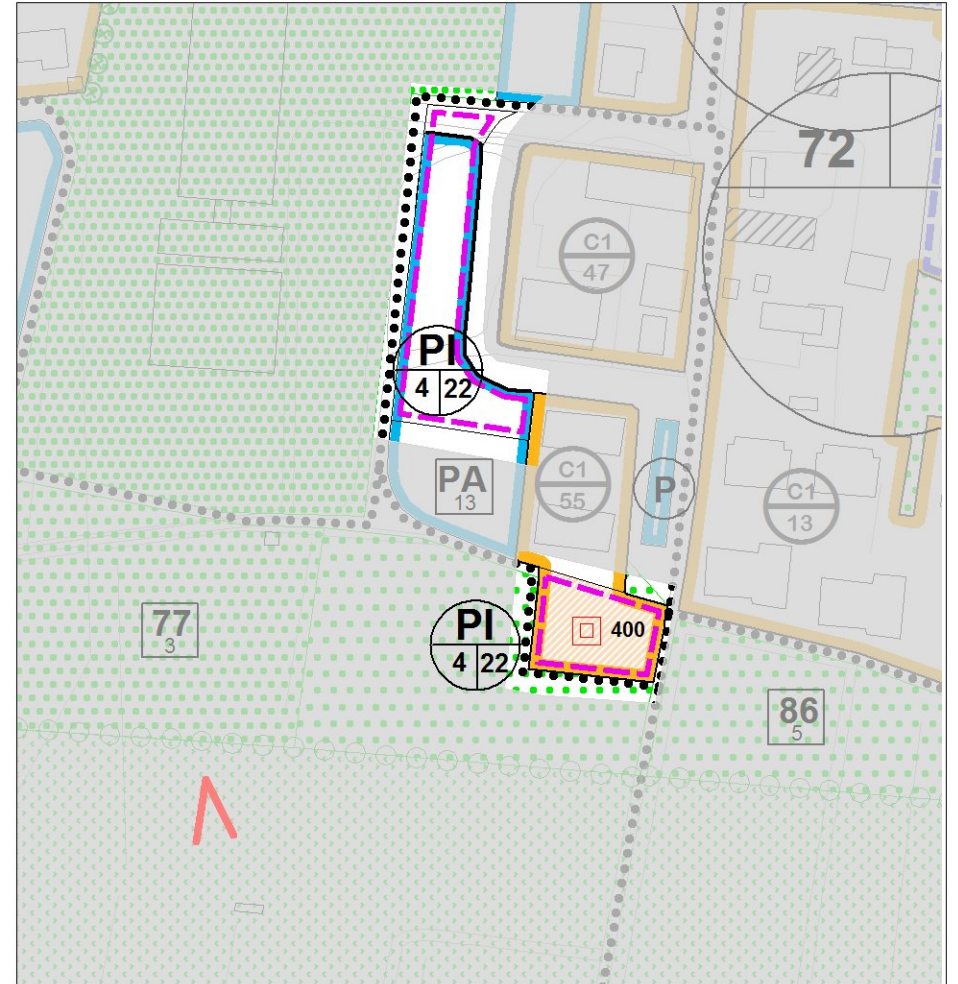
MARTELLAGO. Variante puntuale n. 21 | M.I. n. 39



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante

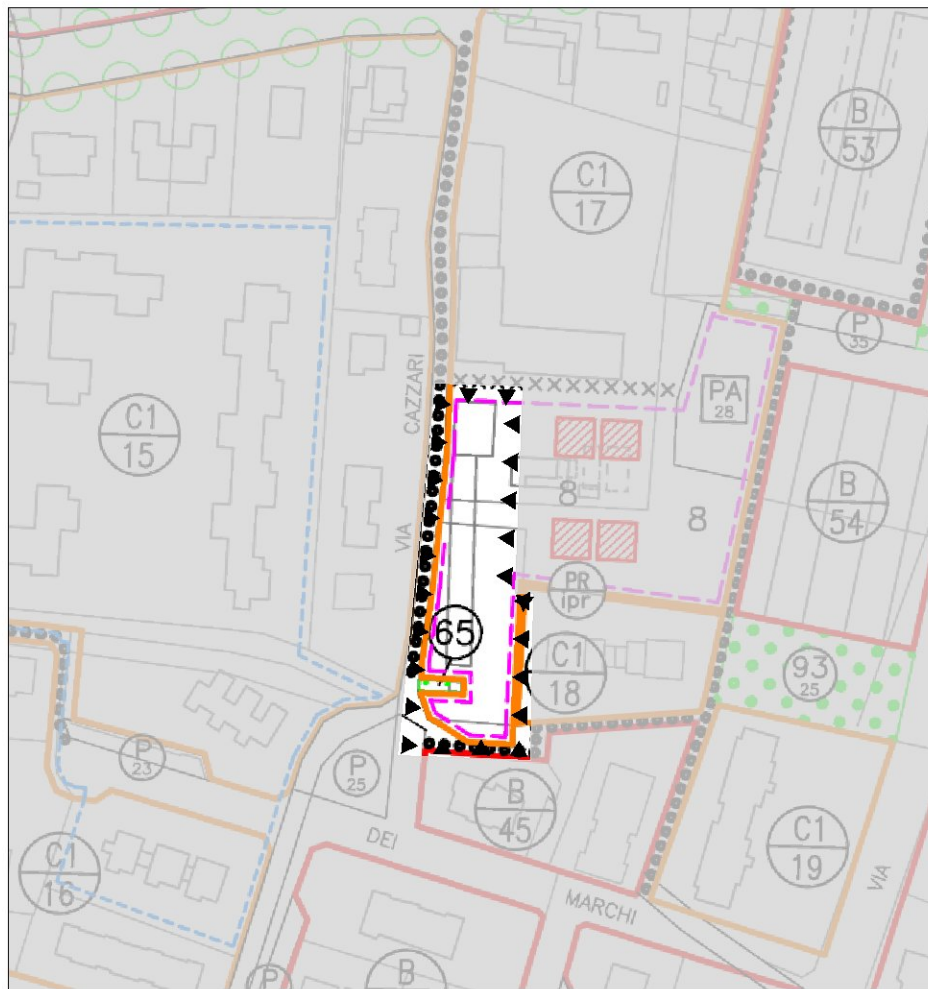


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

scala 1:2.000



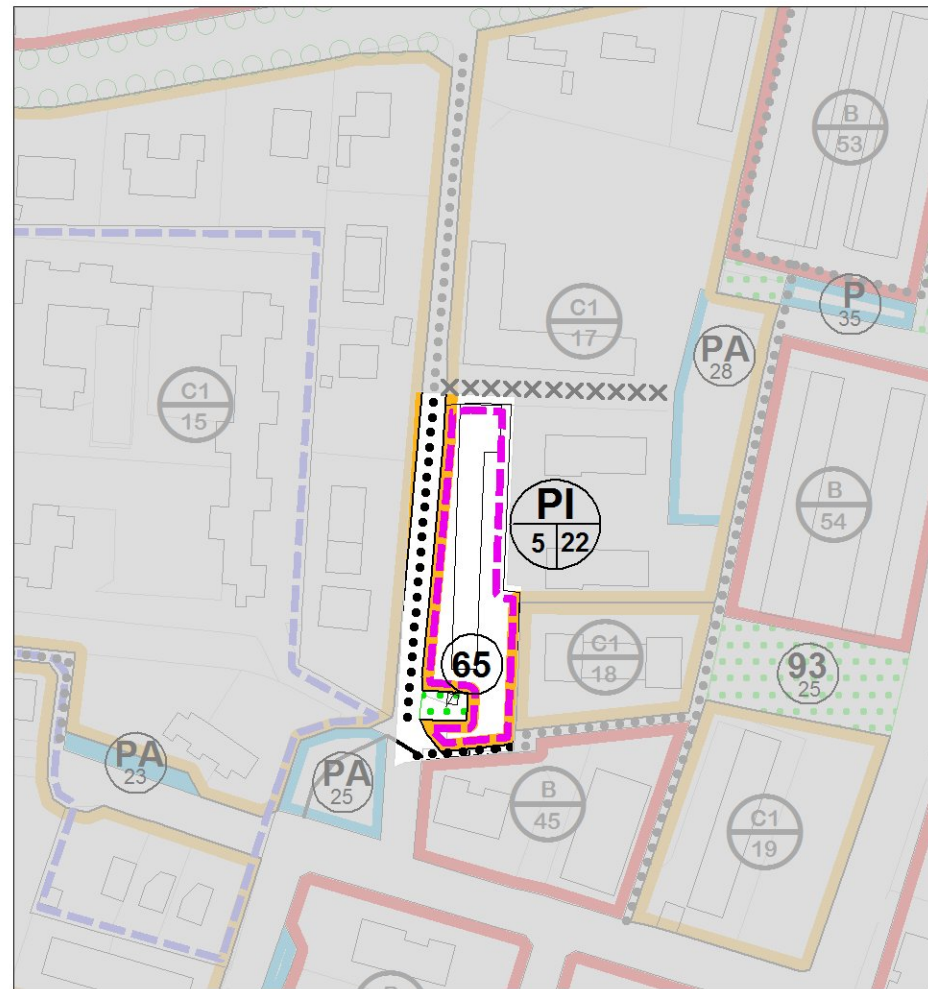
MARTELLAGO. Variante puntuale n. 22 | M.I. n. 5



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



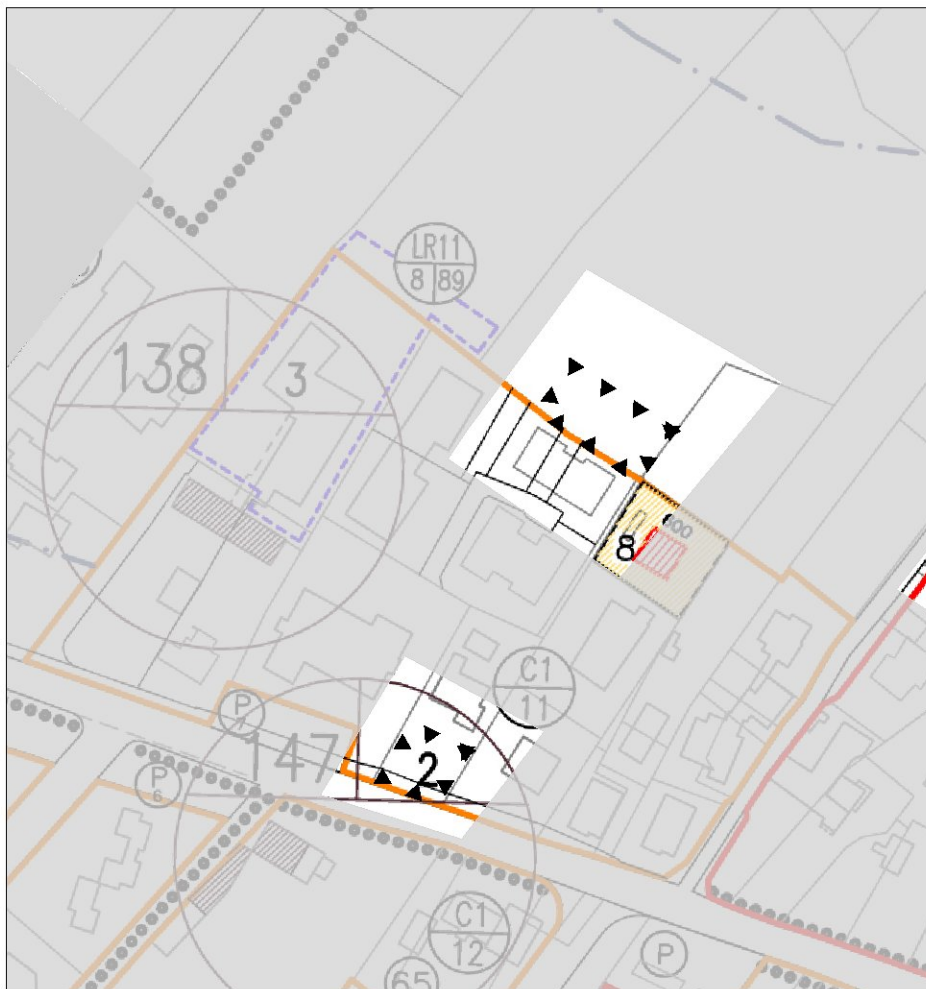
Ambito di Variante



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



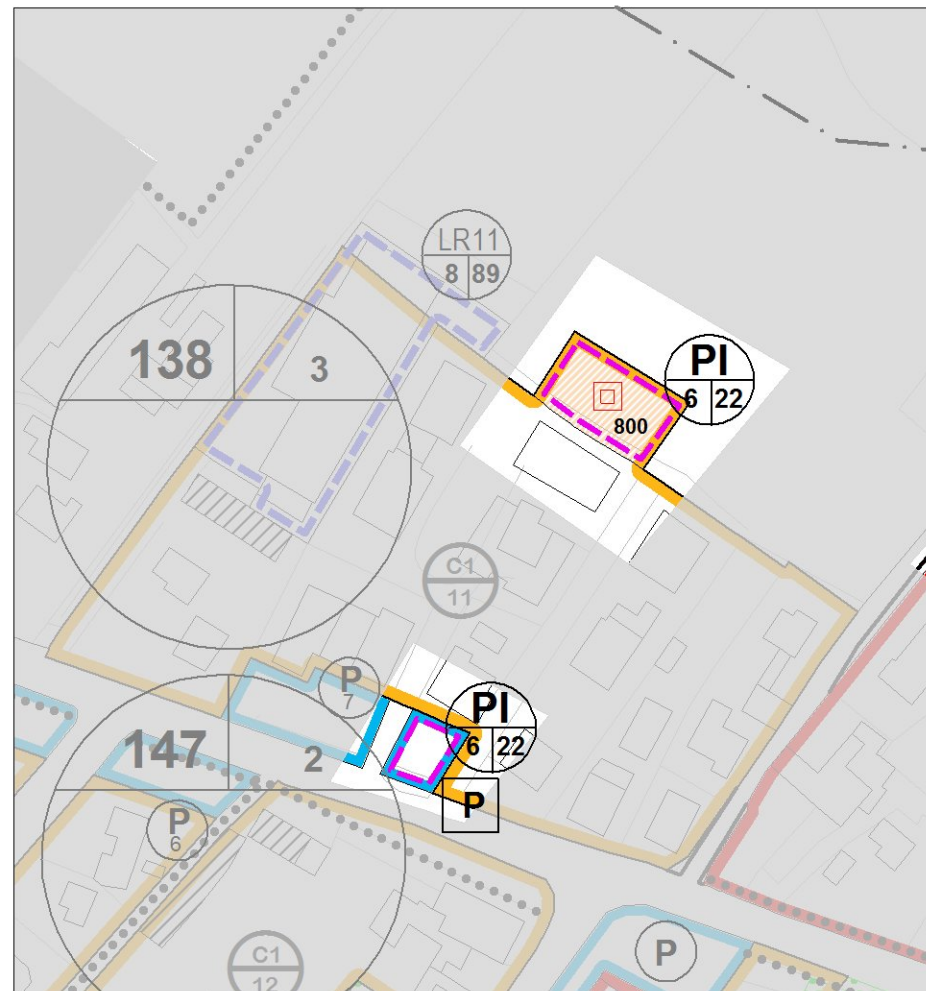
OLMO. Variante puntuale n. 23 | M.I. n. 97



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

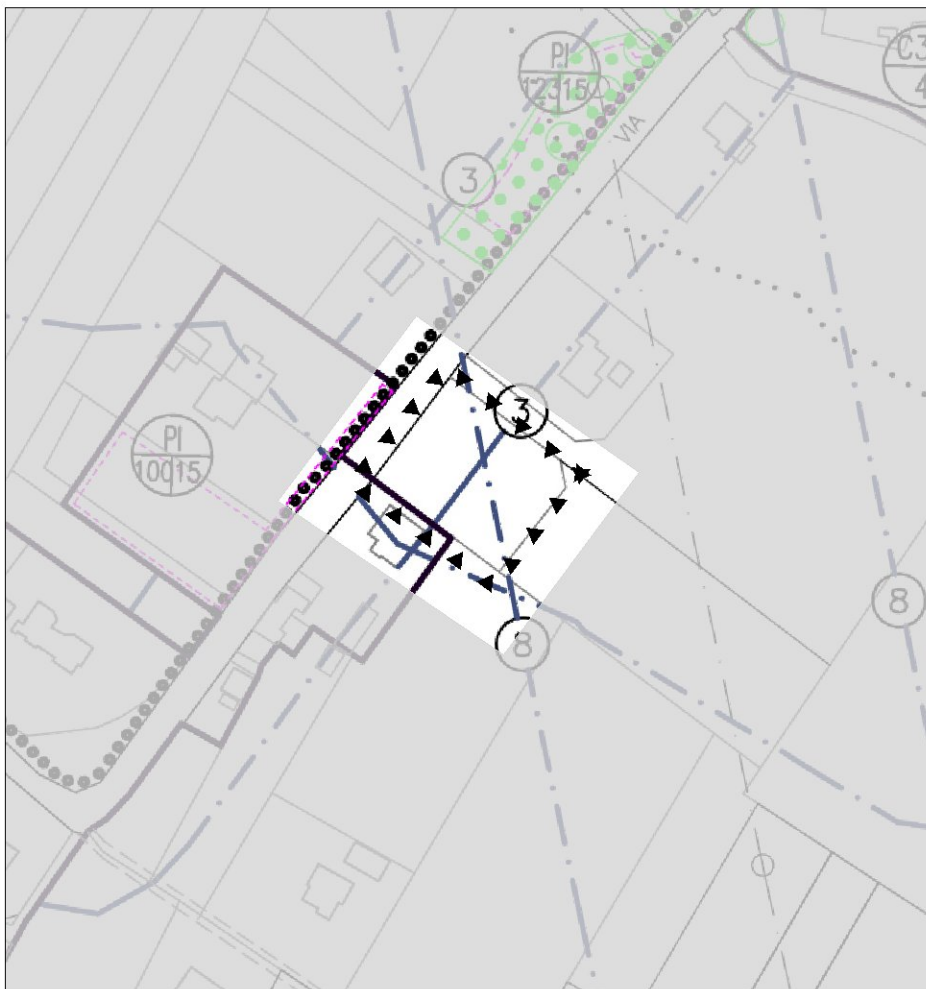
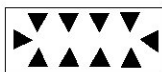
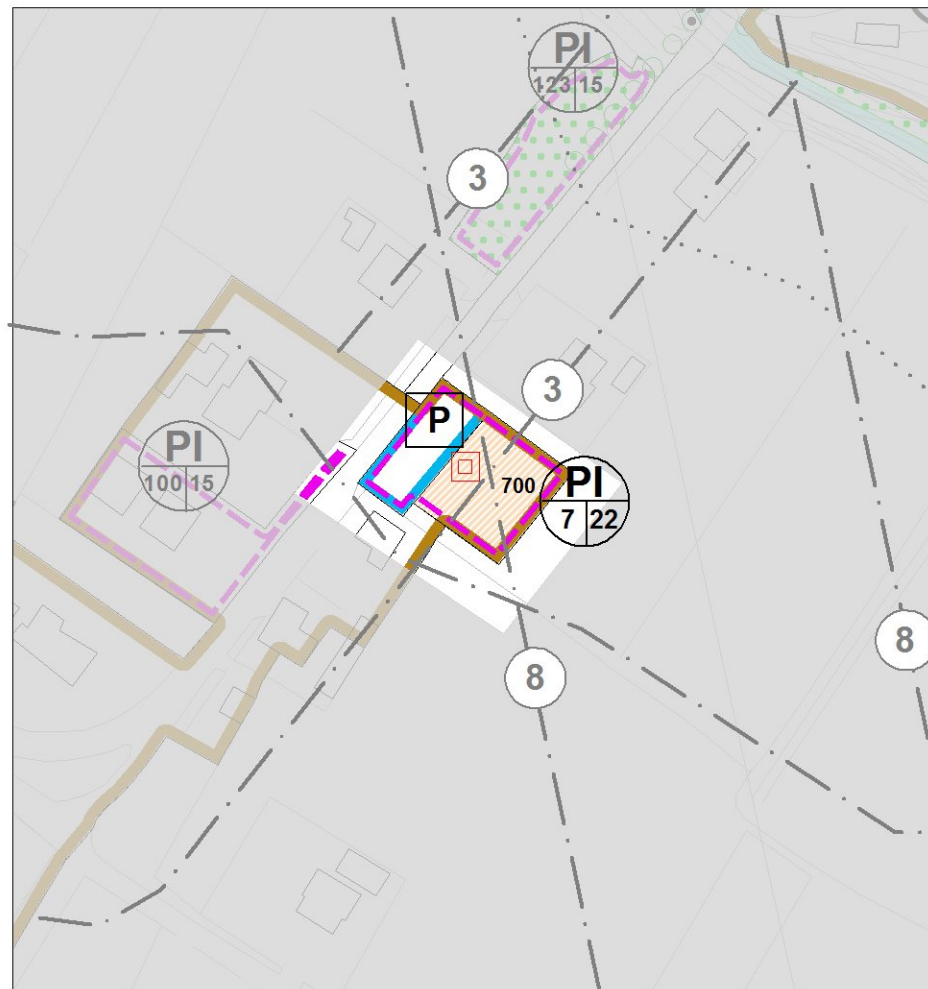


Ambito di Variante



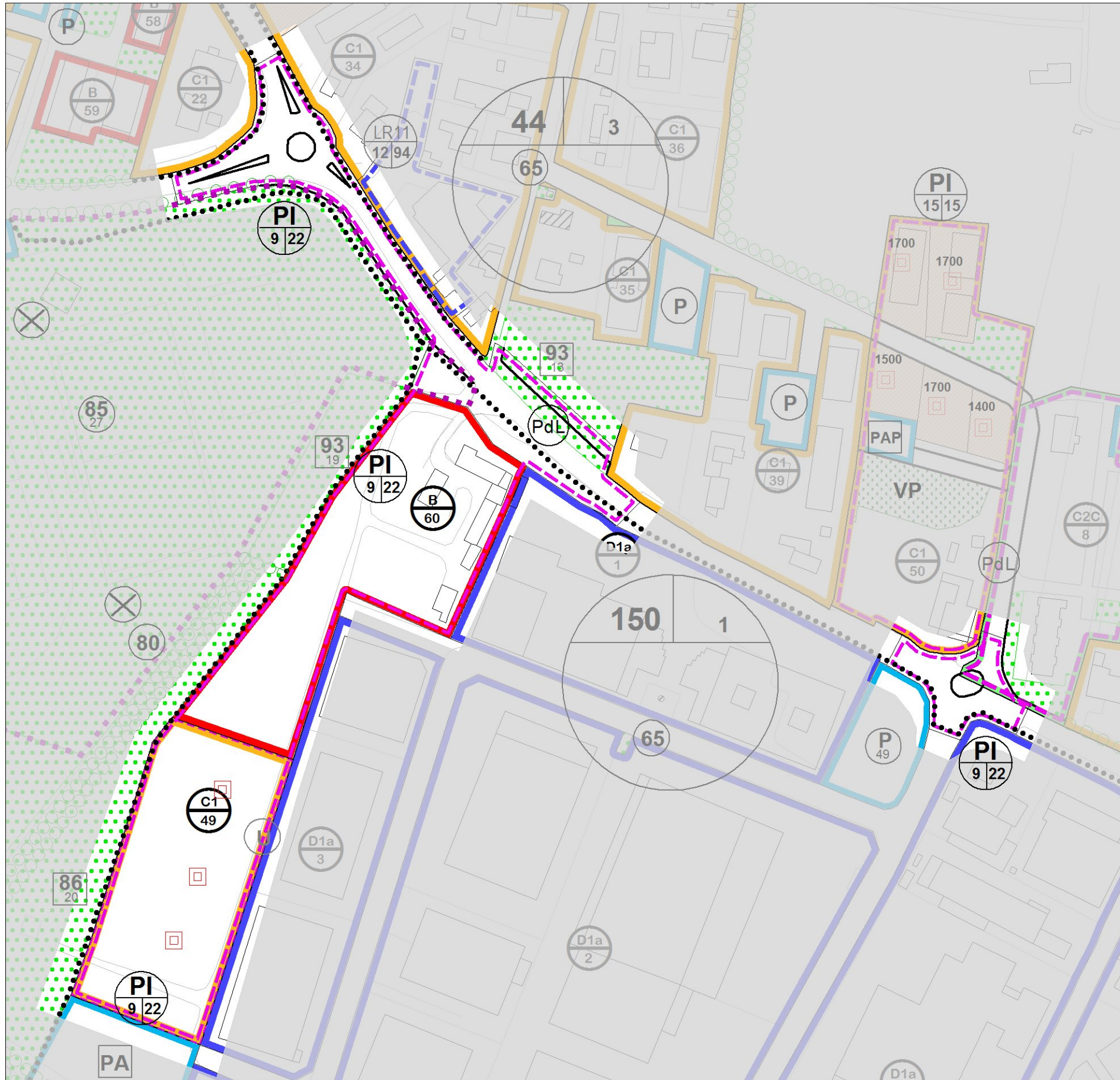
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



OLMO. Variante puntuale n. 24 | M.I. n. 87**PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE****Ambito di Variante****VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

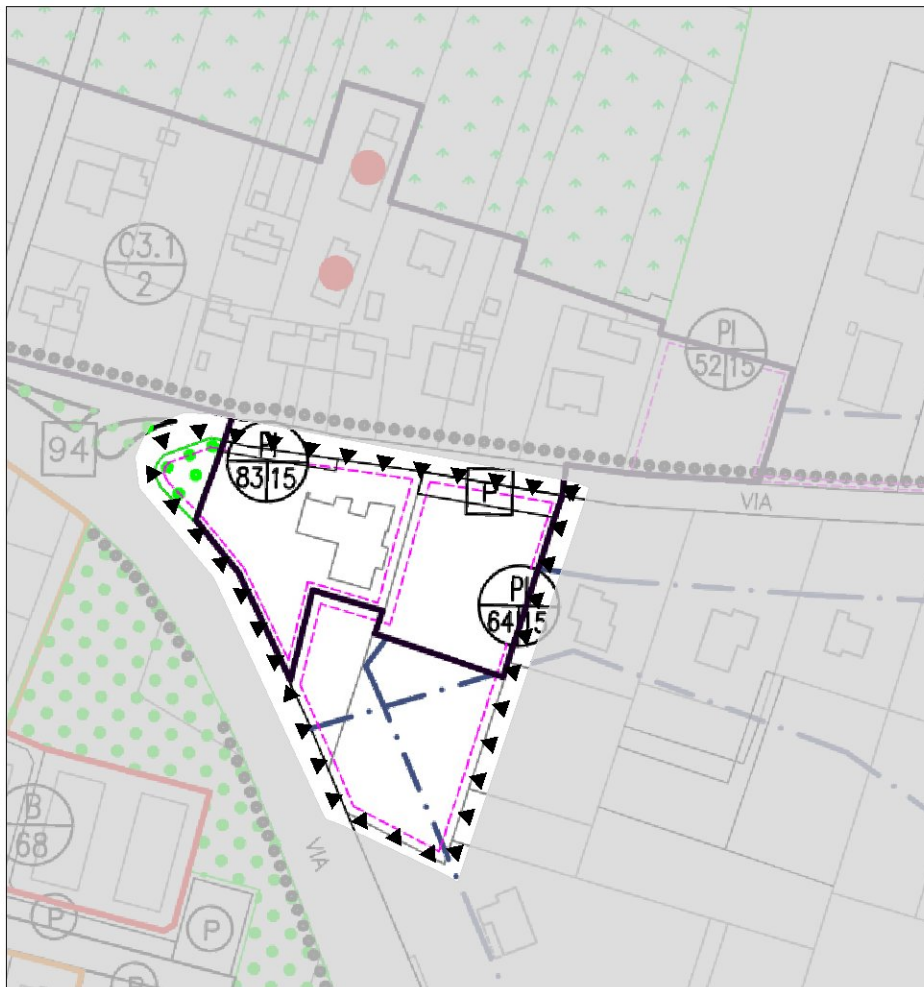
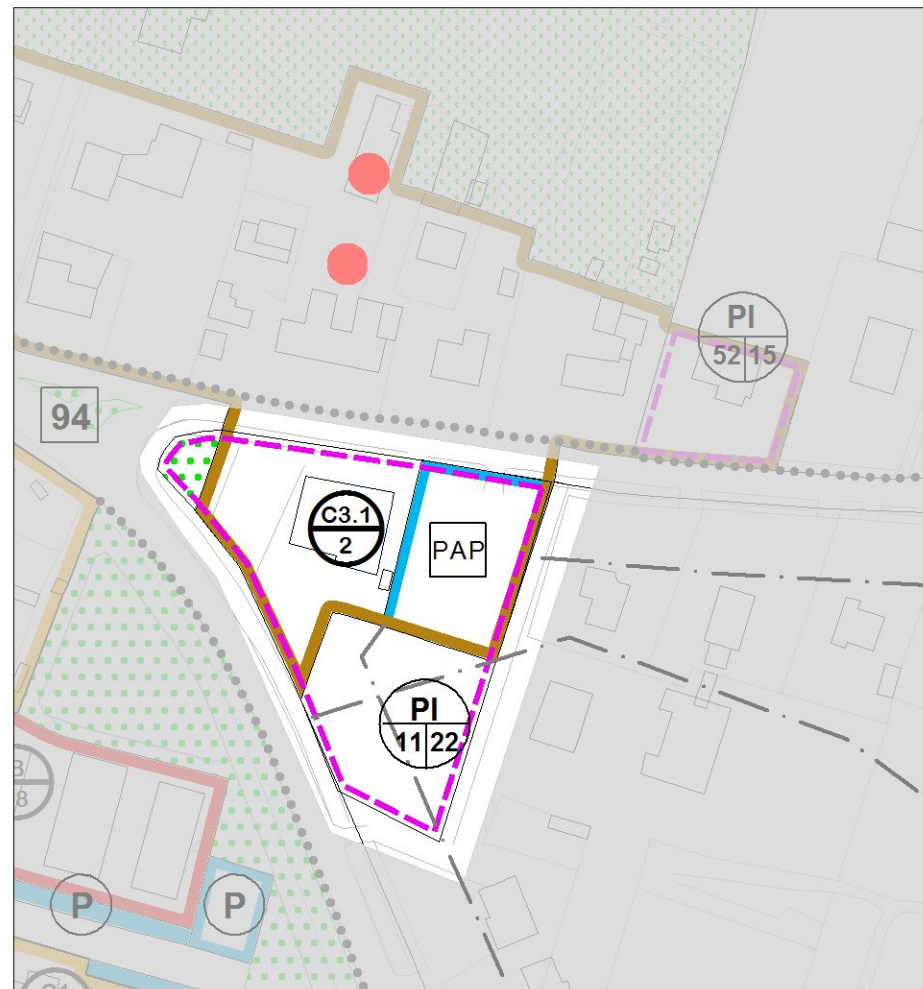
scala 1:2.000

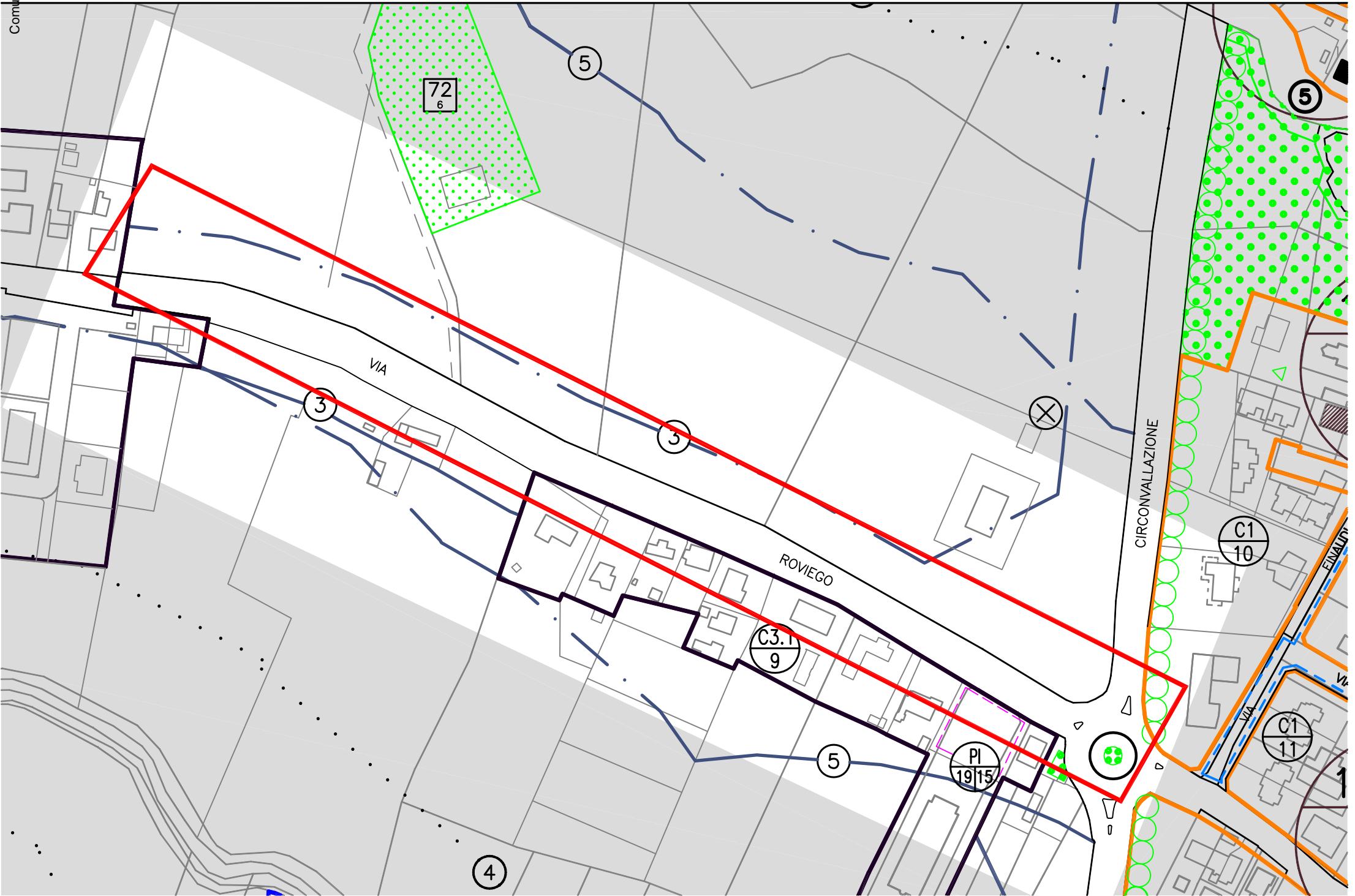




VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

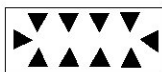
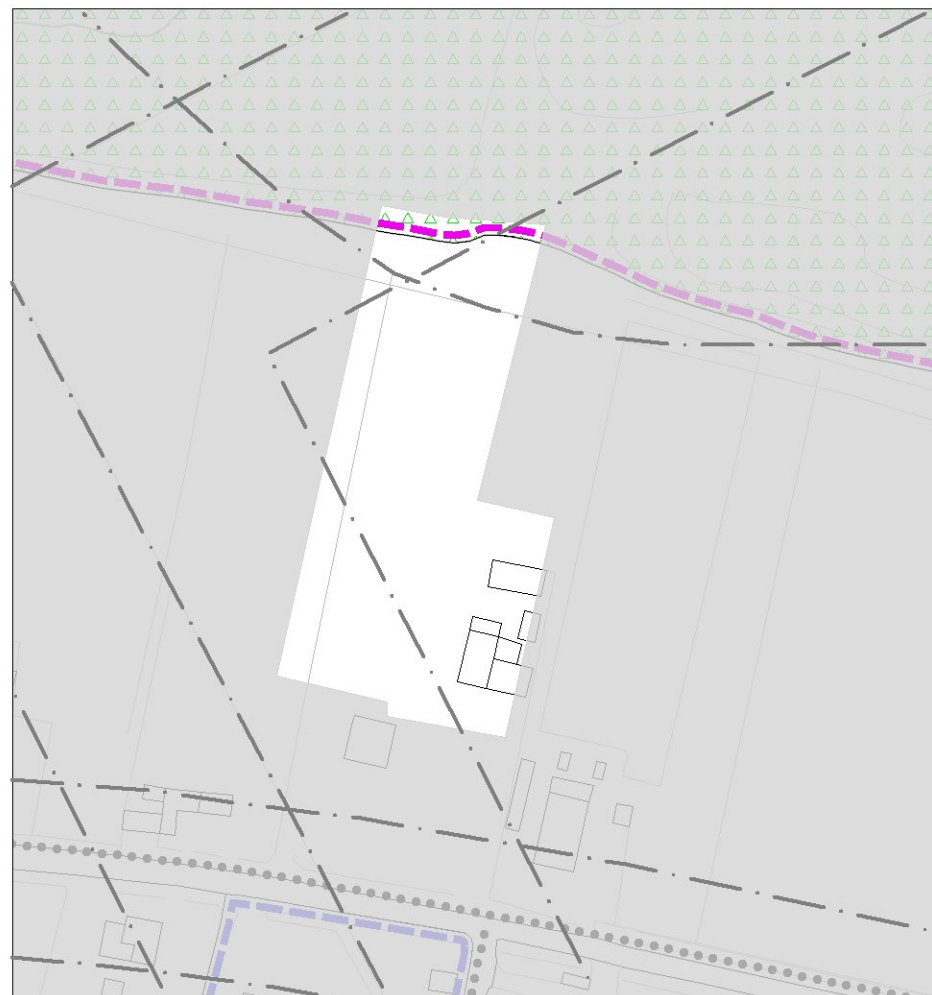


MAERNE. Variante puntuale n. 28 | M.I. n. 34**PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE****Ambito di Variante****VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

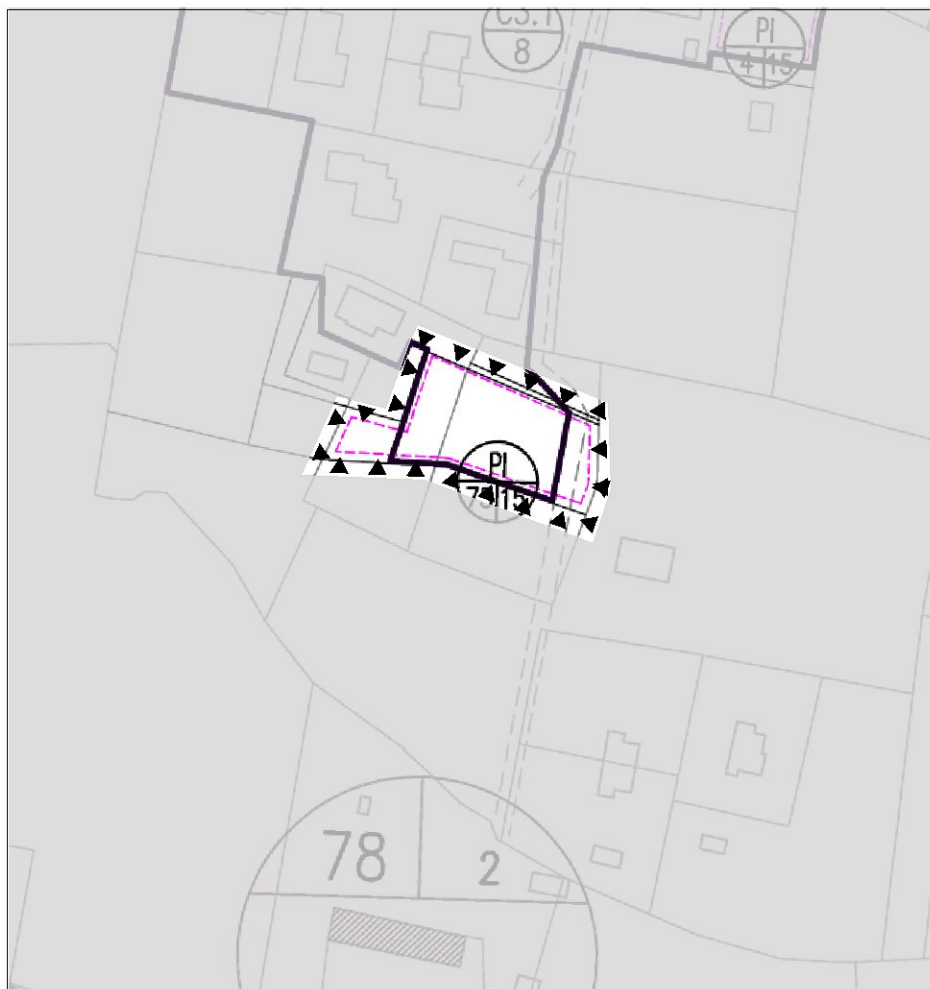




ALLEGATO B “ ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI” | ESTRATTI

MAERNE. Adeguamento Cartografico n. 1**INDIVIDUAZIONE A.P.P. DECADUTO P.I. VIGENTE****Ambito di Adeguamento****ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO P.I.**

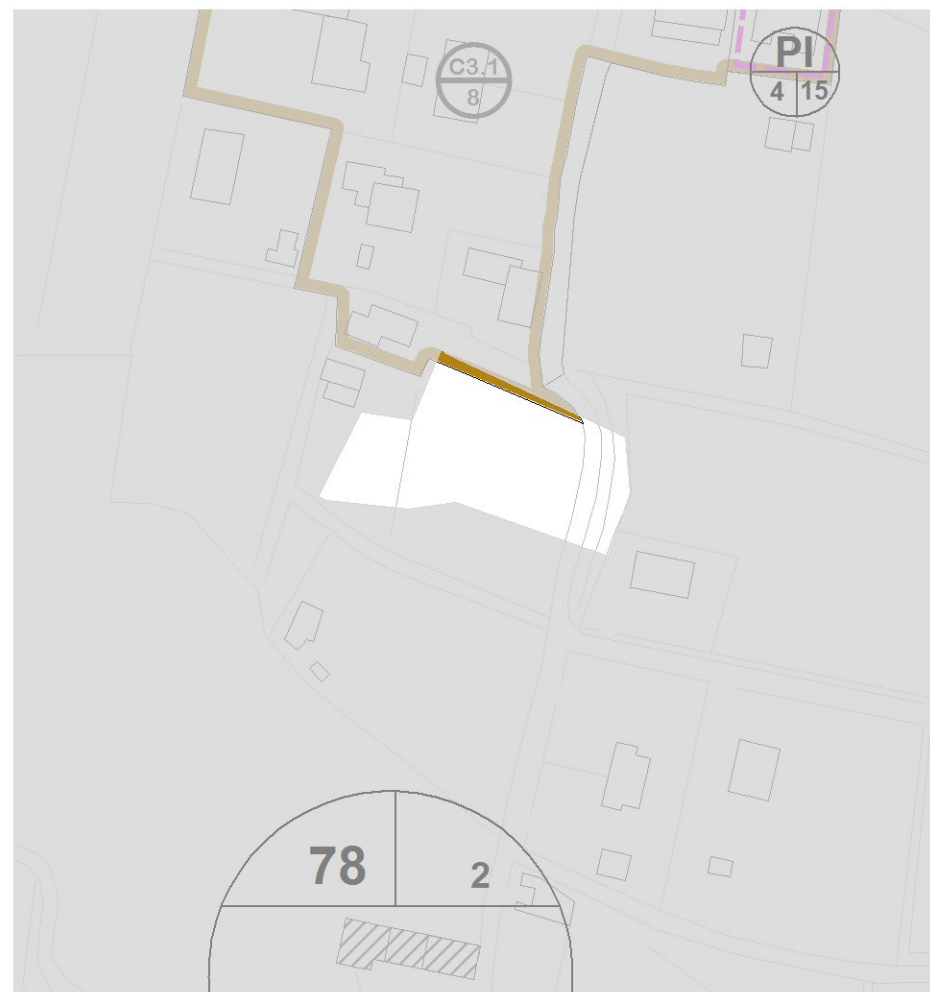
MARTELLAGO. Adeguamento Cartografico n. 2



INDIVIDUAZIONE A.P.P. DECADUTO P.I. VIGENTE



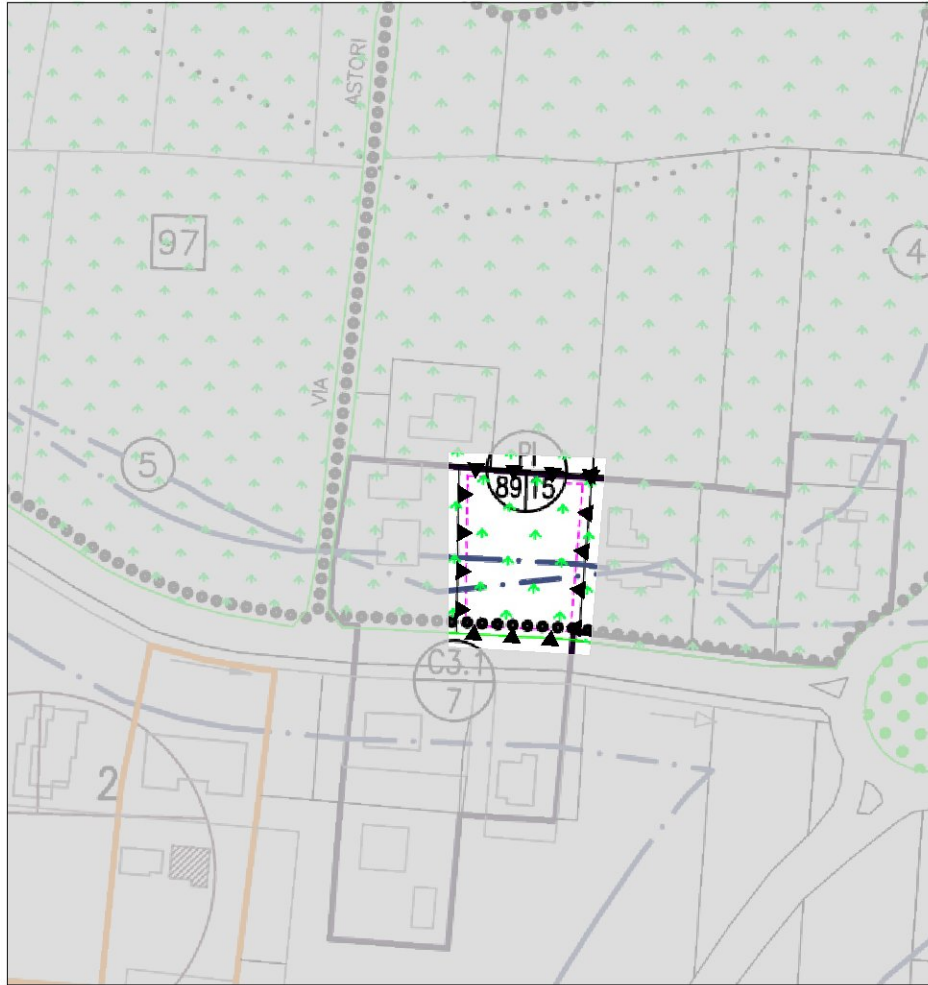
Ambito di Adeguamento



ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO P.I.



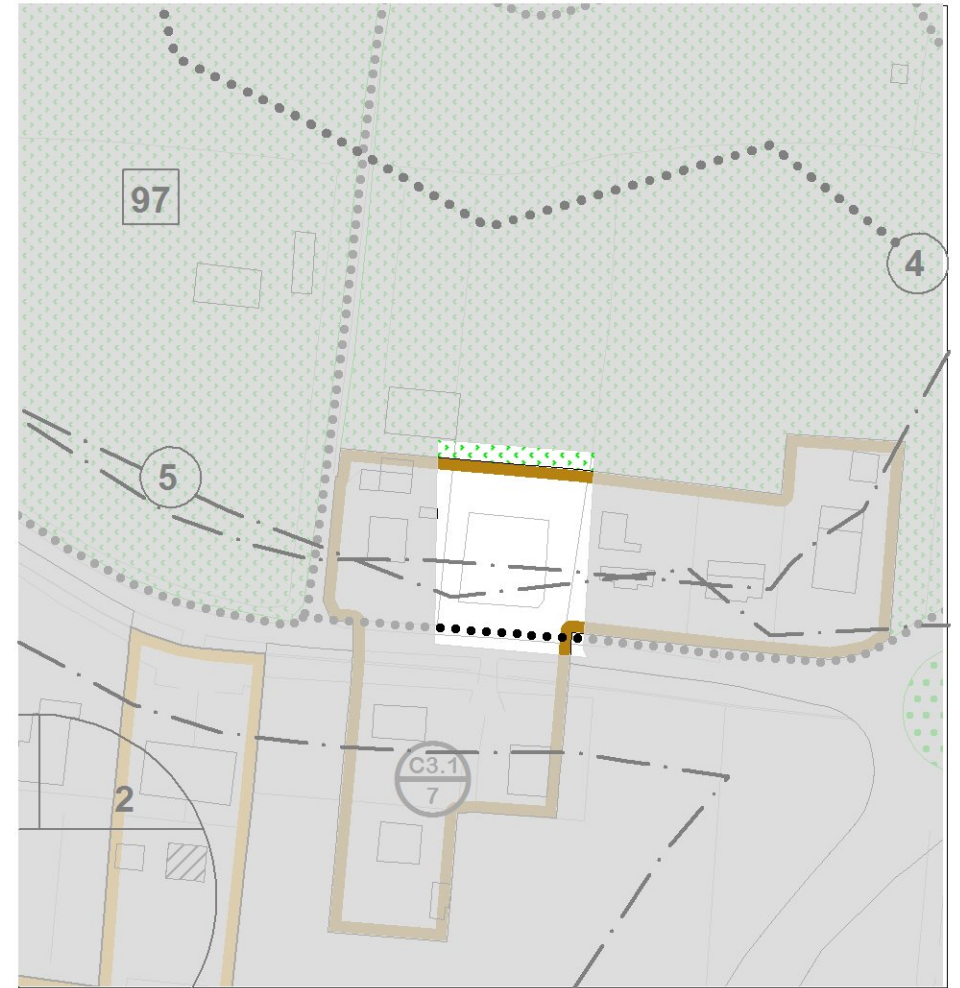
MARTELLAGO. Adeguamento Cartografico n. 3



INDIVIDUAZIONE A.P.P. DECADUTO P.I. VIGENTE



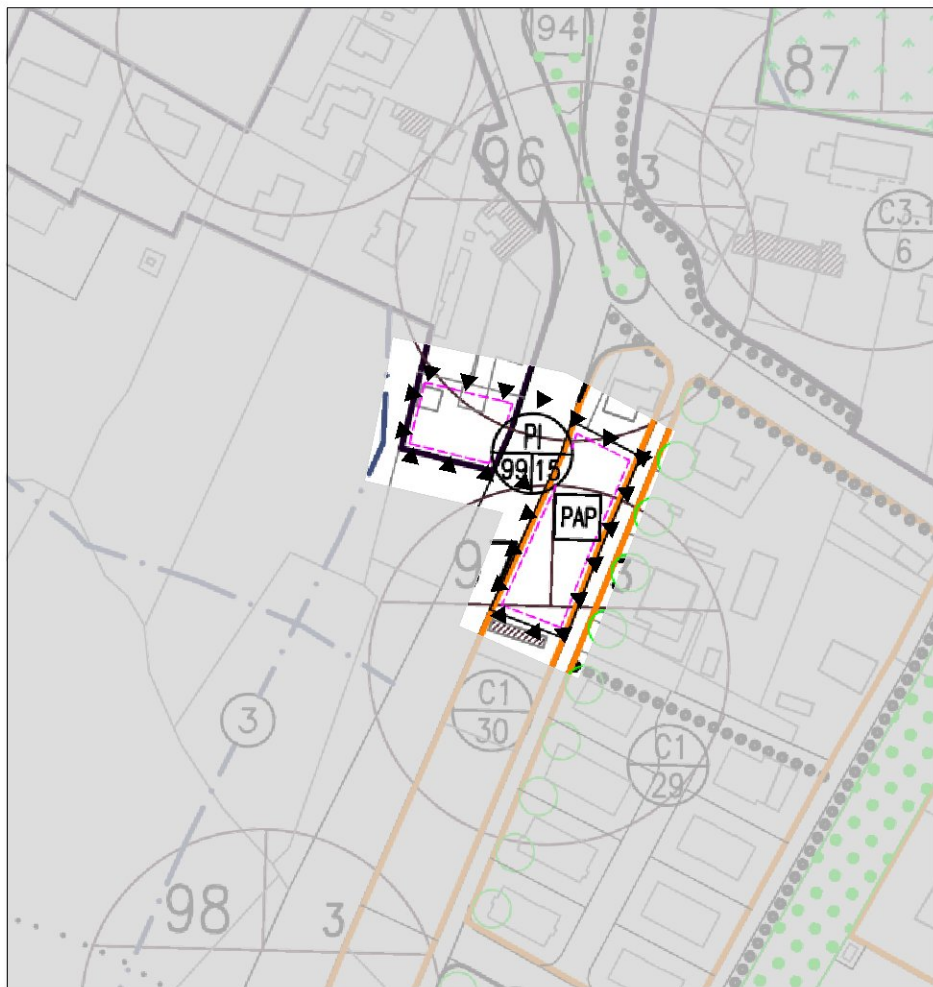
Ambito di Adeguamento



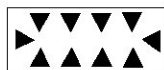
ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO P.I.



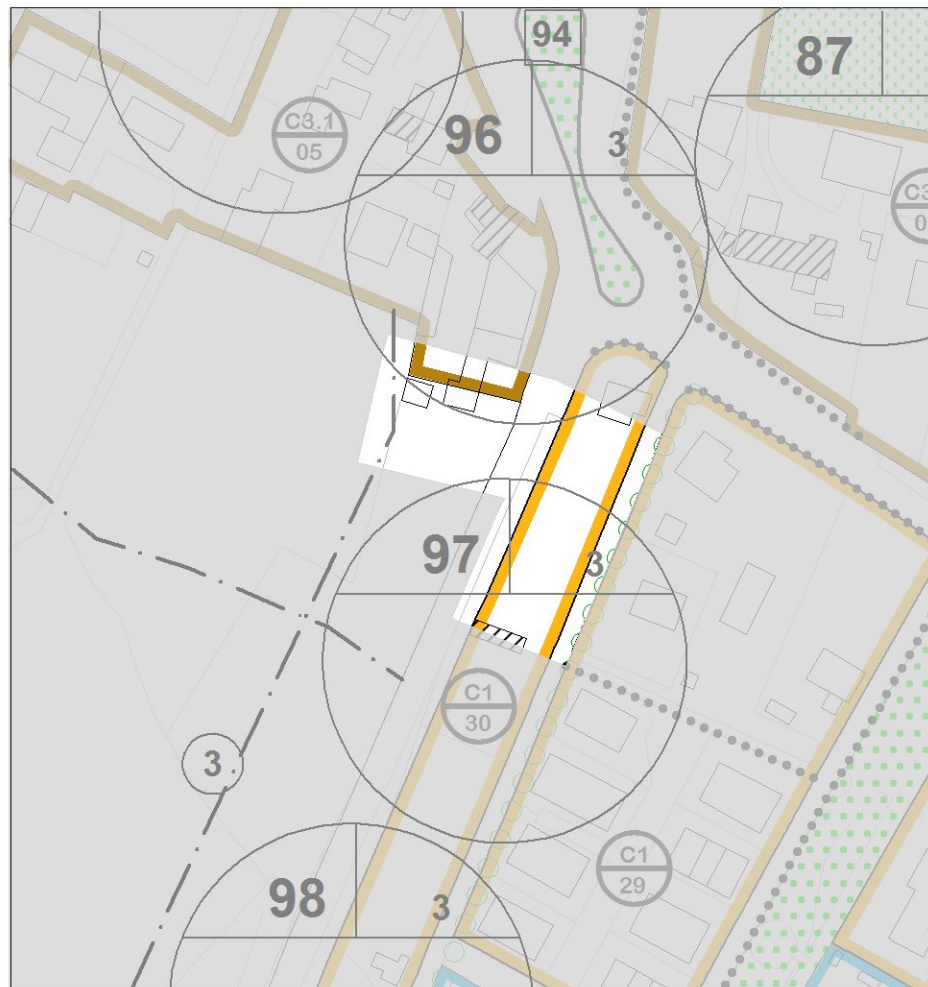
MAERNE. Adeguamento Cartografico n. 4



INDIVIDUAZIONE A.P.P. DECADUTO P.I. VIGENTE

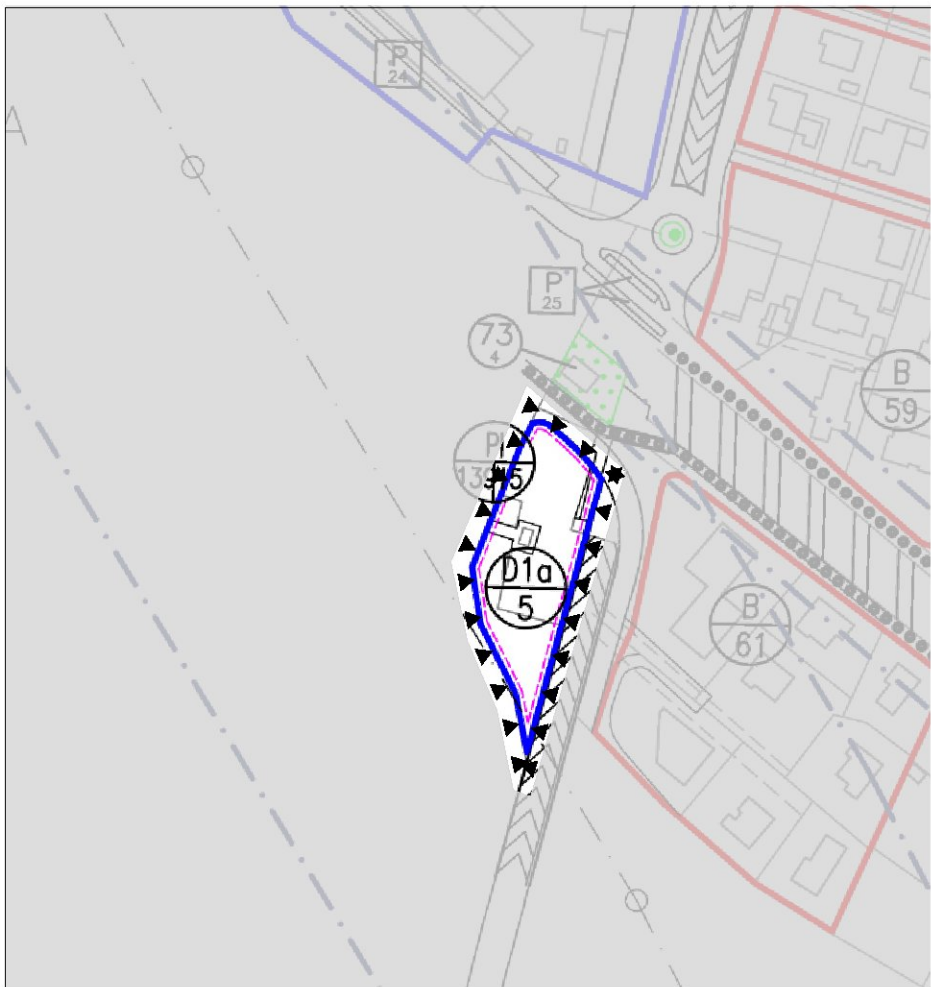
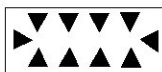
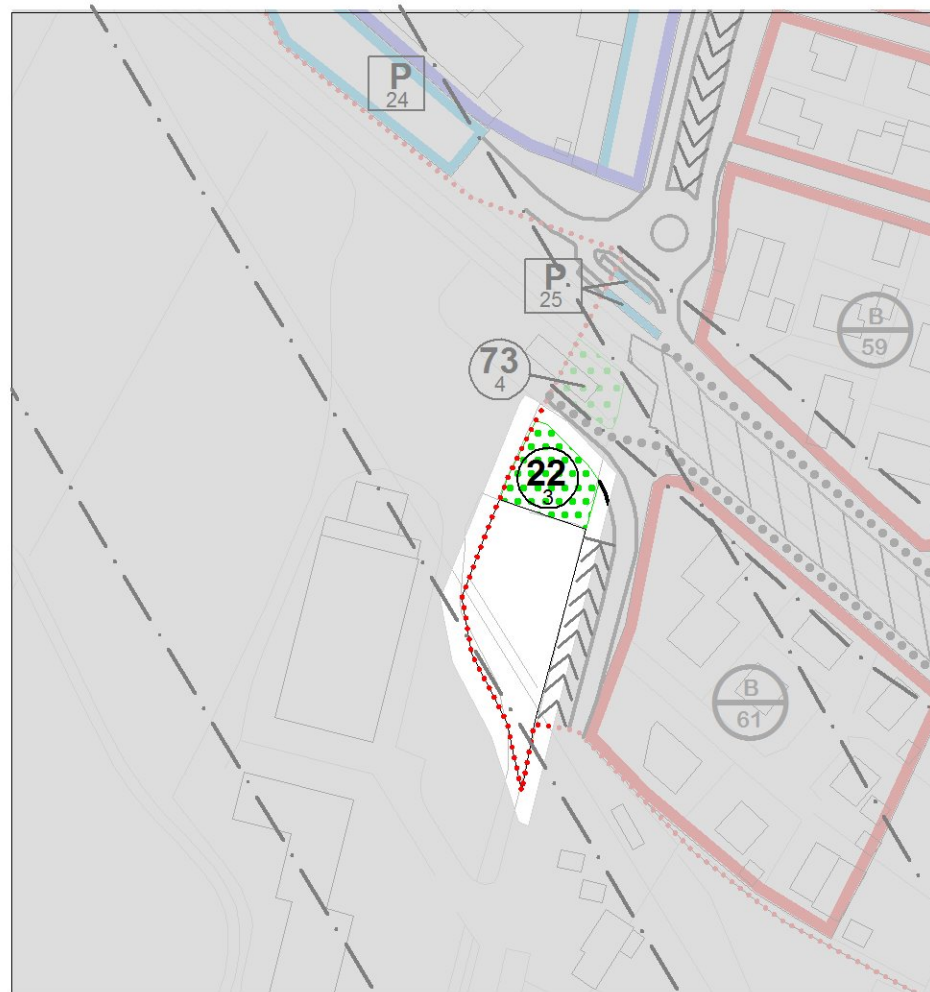


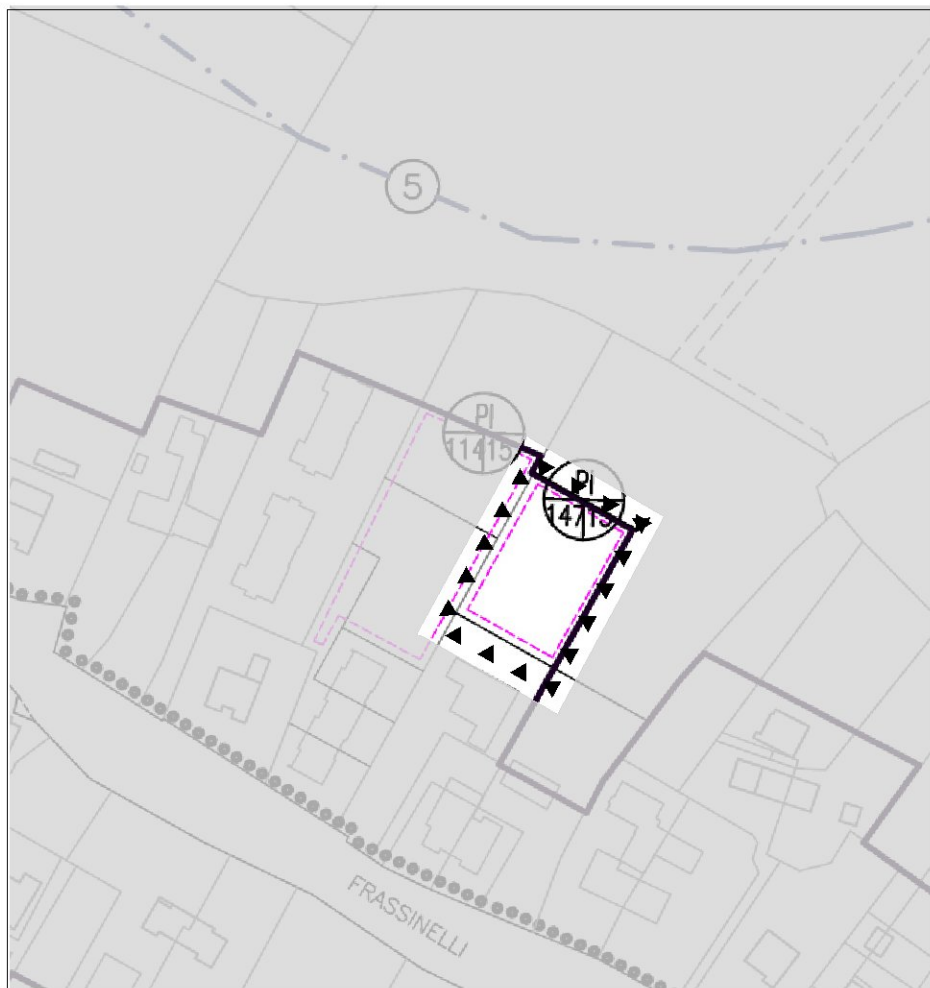
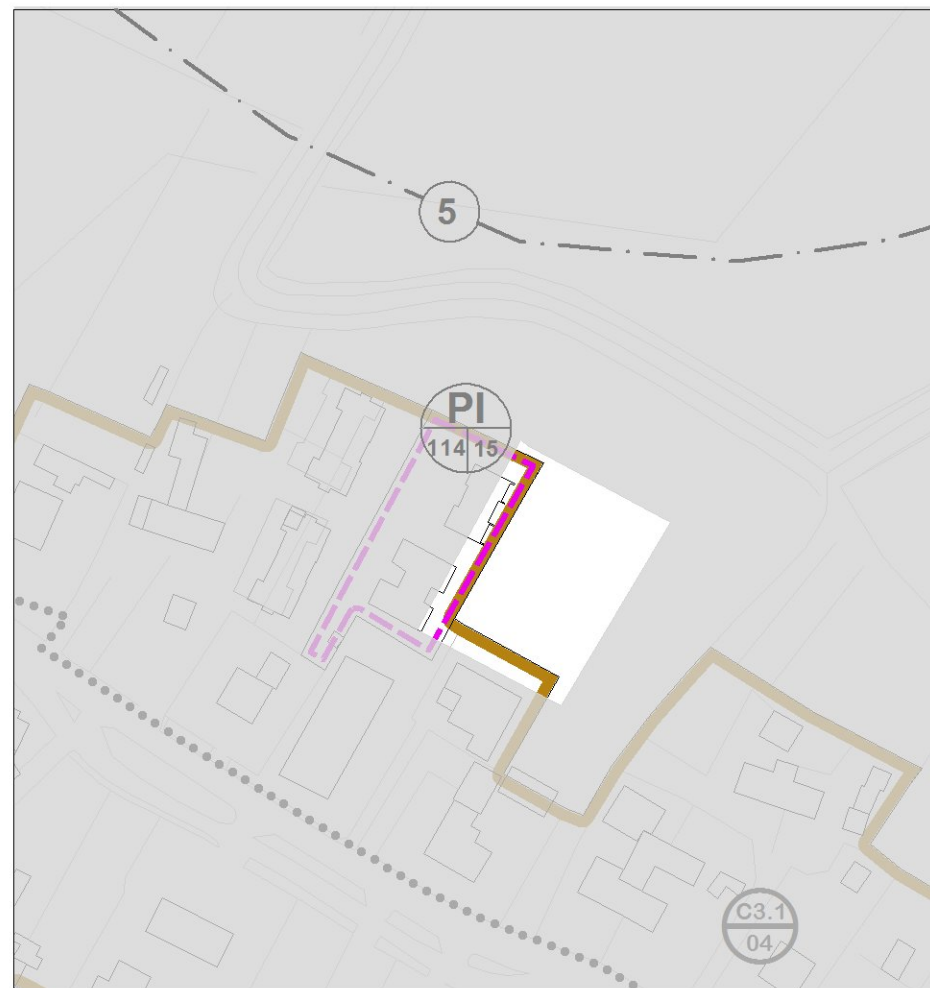
Ambito di Adeguamento



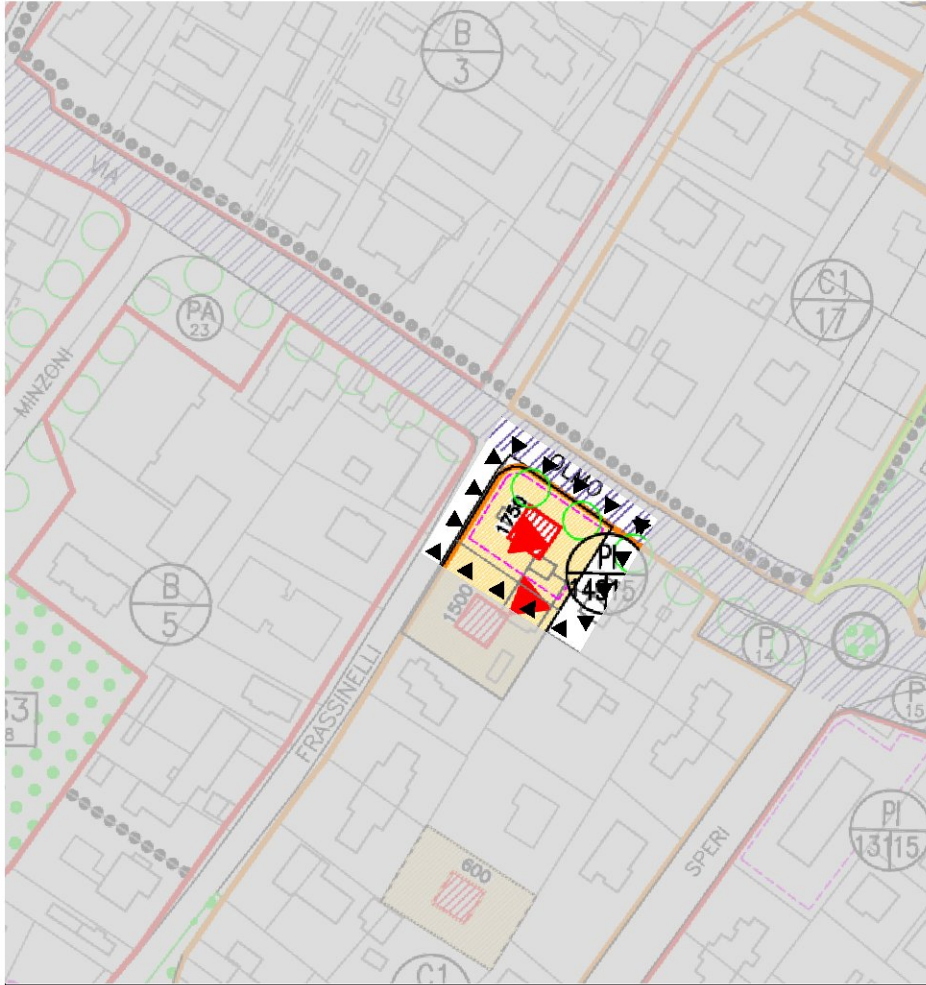
ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO P.I.



MAERNE. Adeguamento Cartografico n. 5**INDIVIDUAZIONE A.P.P. DECADUTO P.I. VIGENTE****Ambito di Adeguamento****ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO P.I.**

OLMO. Adeguamento Cartografico n. 6**INDIVIDUAZIONE A.P.P. DECADUTO P.I. VIGENTE****Ambito di Adeguamento****ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO P.I.**

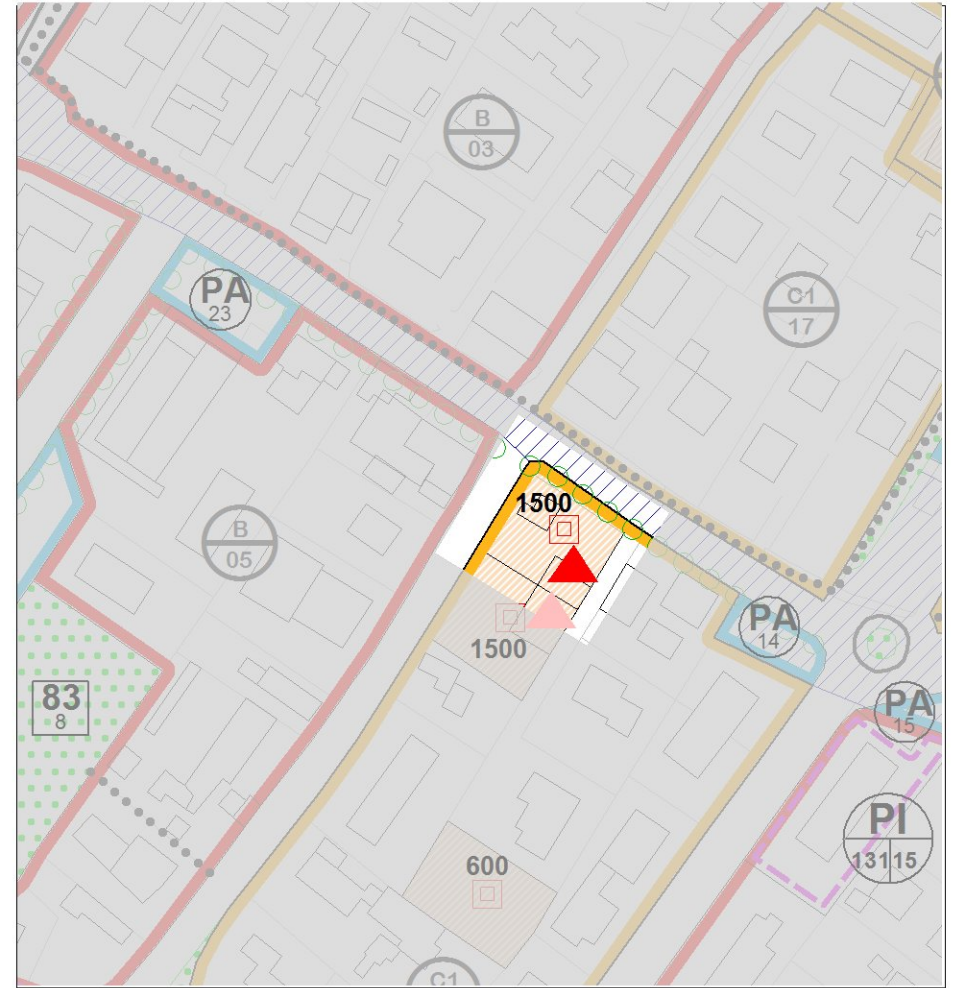
OLMO. Adeguamento Cartografico n. 7



INDIVIDUAZIONE A.P.P. DECADUTO P.I. VIGENTE



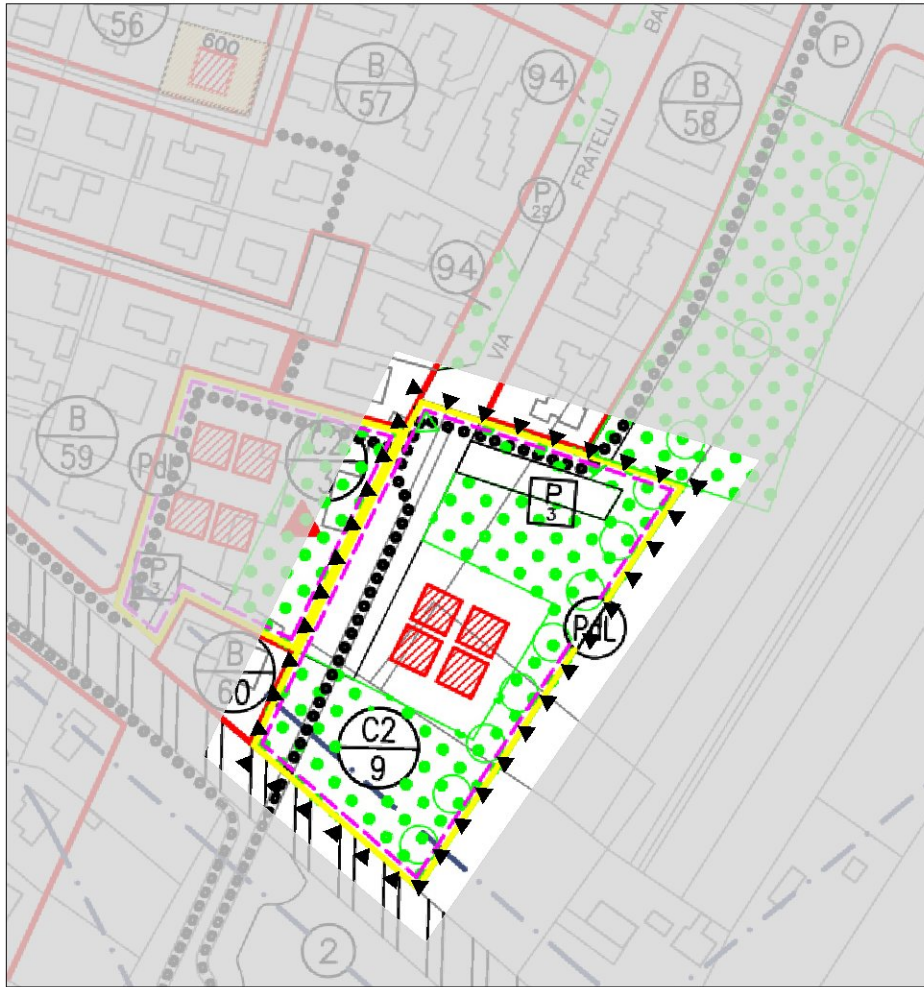
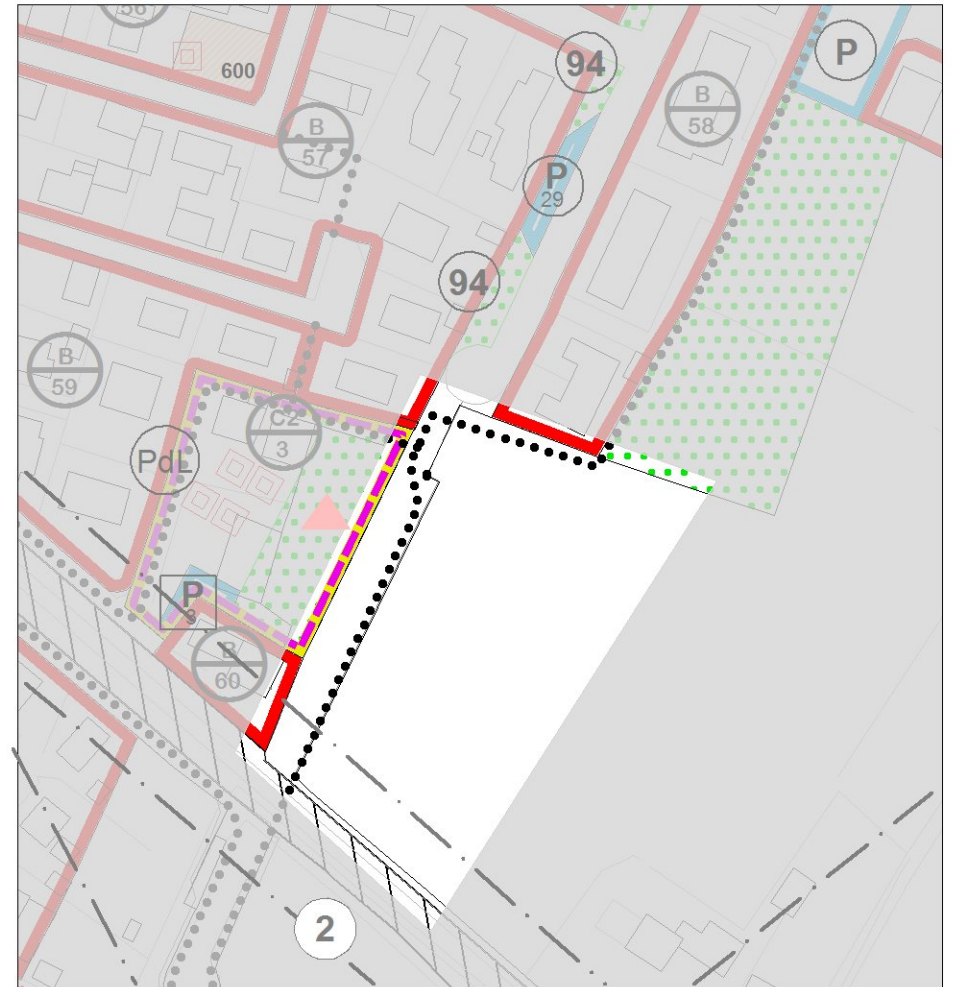
Ambito di Adeguamento



ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO P.I.

scala 1:2.000



MAERNE. Adeguamento Cartografico n. 8**INDIVIDUAZIONE A.P.P. DECADUTO P.I. VIGENTE****Ambito di Adeguamento****ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO P.I.**