



ELABORATO

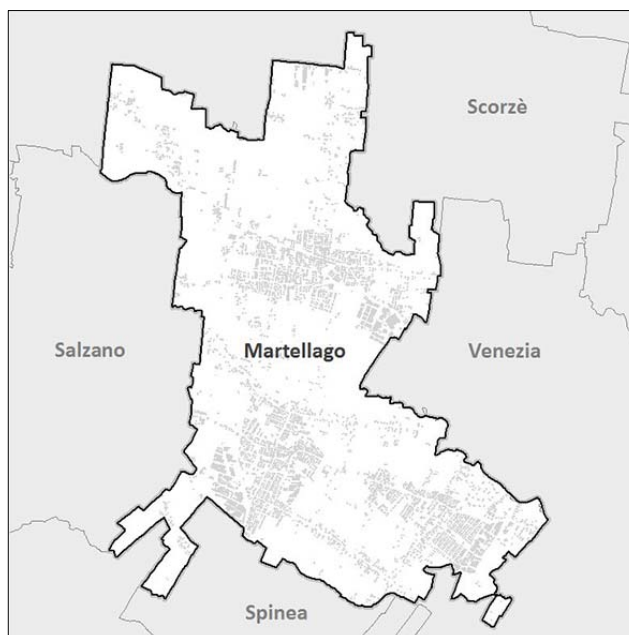
1

REGIONE DEL VENETO
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
COMUNE DI MARTELLAGO

PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 6

Relazione Tecnica

Allegato A - Varianti Puntuali Cartografiche



**COMUNE DI
MARTELLAGO**

Sindaco

Andrea Saccarola

Assessore Edilizia Priv. e Pub.

Lavori pubblici - Urbanistica

arch. Luca Faggian

*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. Michele Miotello

ADOZIONE

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

APPROVAZIONE

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

MARZO 2023



Comune di Martellago (VE)
Variante n.6 al Piano degli Interventi
Elab.01 | Relazione tecnica e Allegato A



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.6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	9
4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N.6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	10
5. DESCRIZIONE ALLEGATO “A VARIANTI PUNTUALI CARTOGRAFICHE”	13
6. VERIFICA DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DEL SUOLO	36
7. ASPETTI RELATIVI ALLA PEREQUAZIONE.....	41
8. RELAZIONE AGRONOMICA E ALLEVAMENTI INTENSIVI	43
9. DICHIARAZIONE NON NECESSITA’ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (ALLEGATO E D.G.R. N°1400/2017).....	44
10.VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITA’ A VAS.....	45
11.VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA’ IDRAULICA (VCI)	46
ALLEGATO A – VARIANTI PUNTUALI CARTOGRAFICHE	46

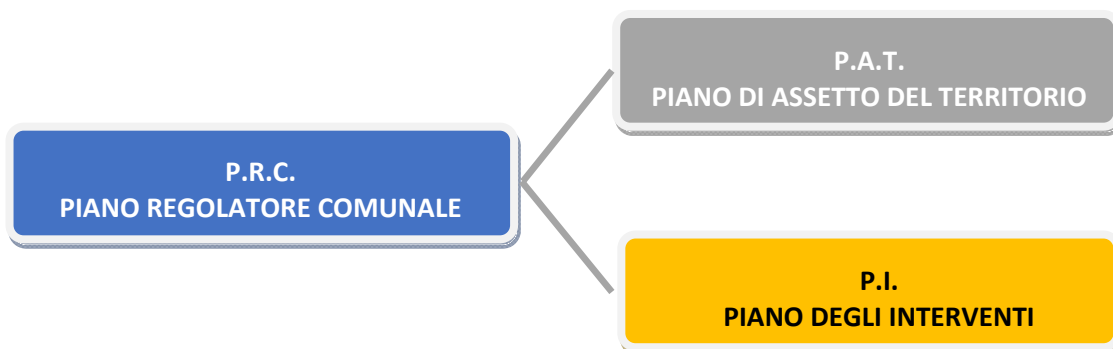


Comune di Martellago (VE)
Variante n.6 al Piano degli Interventi
Elab.01 | Relazione Tecnica e Allegato A



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 dalla 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).

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 14.11.2022, il Consiglio Comunale ha adottato la **Variante Parziale n. 5.3** al Piano degli Interventi.

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 (P.I.) 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*”.

Il Documento del Sindaco è stato illustrato al Consiglio Comunale in data 14.11.2022 (D.C.C. n. 61/2022). Tale documento rappresenta il punto di partenza della Variante n.6 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.

Preme sottolineare come, proprio la fase partecipativa della precedente Variante n.5.3 al P.I., abbia confermato l’interesse per alcune delle questioni che sono state, nel corso del processo partecipativo, trattate nel predetto con questo Documento del Sindaco, come quella di politiche a sostegno delle famiglie, sia come servizi, sia come promozione della residenzialità dei nuclei del nostro territorio.

La Variante, in particolare, promuove la residenzialità dei nuclei familiari esistenti, ovvero i residenti, nel Comune di Martellago, hanno la possibilità di costruire l’abitazione per i propri familiari, entro il secondo grado, al fine di assicurare un reciproco sostegno.

Altro tema previsto nel Documento del Sindaco riguarda il sistema insediativo, il cui obiettivo prevede, 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, utilizzando l’istituto dell’ Accordo Pubblico - Privato che 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.

La Variante n.6 al Piano degli Interventi traduce gli obiettivi riportati nel Documento del Sindaco tra cui la rigenerazione urbana e un miglioramento della vivibilità degli spazi pubblici; il miglioramento e di messa in sicurezza dei collegamenti fra i diversi centri della città e lungo gli spazi aperti; le iniziative sul patrimonio edilizio esistente all'interno del consolidato e nelle zone agricole adiacenti al consolidato; le iniziative di integrazione urbana e valorizzazione del Parco Laghetti, gli adeguamenti normativi o cartografici.

3.2 Le Manifestazioni di Interesse

A seguito della presa d'atto da parte del Consiglio Comunale del Documento del Sindaco (D.C.C. n. 61 del 14.11.2022) si sono svolti n.3 incontri al fine di illustrare alla cittadinanza gli obiettivi e le procedure della Variante n.6 al PI.

Gli incontri si sono svolti sia nel capoluogo che nelle frazioni:

- Maerne - Biblioteca Sala Tronchin- 21 novembre 2022
- Martellago - Auditorium S.S. Salvatore- 22 novembre 2022
- Olmo - Auditorium - 23 novembre 2022

Al termine di ciascun incontro è stato segnalato il termine entro cui presentare eventuali Manifestazioni di Interesse (dal 18.11.2022 al 31.12.2022, successivamente prorogato fino al 31.01.2023) e illustrato dove reperire i Modelli predisposti per formulare tali manifestazioni (Modello Temi Generali, Modello Nuovo Alloggio per la Residenza Stabile dei Familiari, Modello Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, Modello Manufatti Incongrui - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione).

Durante le presentazioni sono stati, inoltre, evidenziati i "criteri preferenziali" in base ai quali saranno valutate le proposte/ricieste che perverranno a seguito della pubblicazione degli Avvisi. In sintesi essi sono:

- ⇒ la coerenza con quanto indicato nel "Documento del Sindaco";
- ⇒ la concretezza, la fattibilità e la cantierabilità della proposta;
- ⇒ la qualità urbanistica / architettonica / ambientale;
- ⇒ le ricadute socio-economiche dell'iniziativa.



Entro i termini indicati dall'Amministrazione sono pervenute 47 manifestazioni di interesse.

L'Amministrazione comunale, con il supporto tecnico, ha esaminato le varie proposte e definito tre gruppi : procedibili/non procedibili/ da valutare.

Successivamente tutte le Manifestazione d'Interesse pervenute sono state illustrate alla Commissione Urbanistica, nelle sedute del 16 febbraio e del 2 marzo 2023, al fine di acquisire e considerare eventuali contributi necessari alla definizione tecnica delle stesse.

Numerose Manifestazione d'Interesse sono state considerate procedibili ed è stato fornito, ai tecnici, l'indirizzo di approfondire la fase di definizione degli Accordi Pubblico-Privato o di procedere con l'inserimento nella variante.

Altre Manifestazione d'Interesse riguardanti ad esempio il tema degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo non possedevano i requisiti attinenti il tema, mentre non sono pervenute Manifestazioni d'Interesse in relazione al tema dei Manufatti incongrui - crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Altre Manifestazioni di Interesse non sono risultate idonee in quanto interessavano trasformazioni risultanti in contrasto con gli obiettivi fissati dal Documento del Sindaco oppure il "beneficio pubblico" proposto non è risultato prioritario in rapporto agli obiettivi prefissati nel Documento del Sindaco.

Infine, alcune Manifestazioni di Interesse, come quelle attinenti il complesso di Cà della Nave o della ex Querini Stampalia, sebbene abbiano avuto una istruttoria tecnica e un confronto con l'Amministrazione Comunale positivo, necessitano di approfondimenti pertanto si ritiene possano essere definite, puntualmente, mediante un Accordo Pubblico Privato, nell'ambito di un atto di pianificazione specifico.

In sintesi, la presente Variante n.6 al Piano degli interessi prende spunto dal contributo delle suddette manifestazioni di interesse pervenute e tecnicamente valutate nel rispetto di quanto indicato 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.6 al Piano degli Interventi

La Variante Parziale n.6 al Piano degli interventi del Comune di Martellago (VE) è costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato A1 – TAV 1a Individuazione Varianti
- Elaborato 1 - Relazione Tecnica
Allegato A : Varianti Puntuali Cartografiche
- Elaborato 2 – Estratto Norme Tecniche Operative
- Elaborato 3 - Estratto Repertori delle Zone Territoriali Omogenee
- Elaborato 4 - Estratto Schede degli Interventi Edilizi Unitari
- Elaborato 7 – Relazione Agronomica
- Elaborato 9 - Repertorio degli Accordi Pubblico Privati ex art.6 e Allegato - Atti Unilaterali d'Obbligo e Allegato



- 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. 6 come la Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) la Verifica di Assoggettabilità a VAS e la VInCA.

4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N.6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

A fronte delle premesse e di quanto riportato nei paragrafi precedenti, i contenuti della Variante Parziale n.6 al Piano degli Interventi possono essere così riassunti:

➤ *Varianti Puntuali Cartografiche*

Le varianti cartografiche disciplinano in buona parte quanto espresso dalle relative manifestazioni d'interesse.

I contenuti delle varianti sono di varia natura e possono essere così raggruppati:

- inserimento di lotti a volumetria assegnata per la Residenzialità Familiare Stabile “ cosiddetta casa per il figlio” (Variante n.1, Variante n.2 e Variante n.3) ;
- 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.7, Variante n.8, Variante n.9, Variante n.10, Variante n.11, Variante n.12, Variante n.13, Variante n.14, Variante n.15, Variante n.16, Variante n.17 e Variante n.18);
- varianti di carattere generali (Variante n.4, Variante n.5, Variante n.6 , Variante n.19 e Variante n. 20);

➤ *Varianti alle Norme Tecniche Operative (N.T.O.)*

La varianti normative introdotte riguardano limitate modifiche ai seguenti articoli :

- *art. 25 Zone Territoriali Omogenee E*, aggiornamento per introdurre una specifica prescrizione per il Piano di Recupero di Iniziativa Privata individuato nella ZTO E4.5
- *art.25bis Allevamenti Zootecnici Intensivi* a seguito di idonea analisi agronomica;



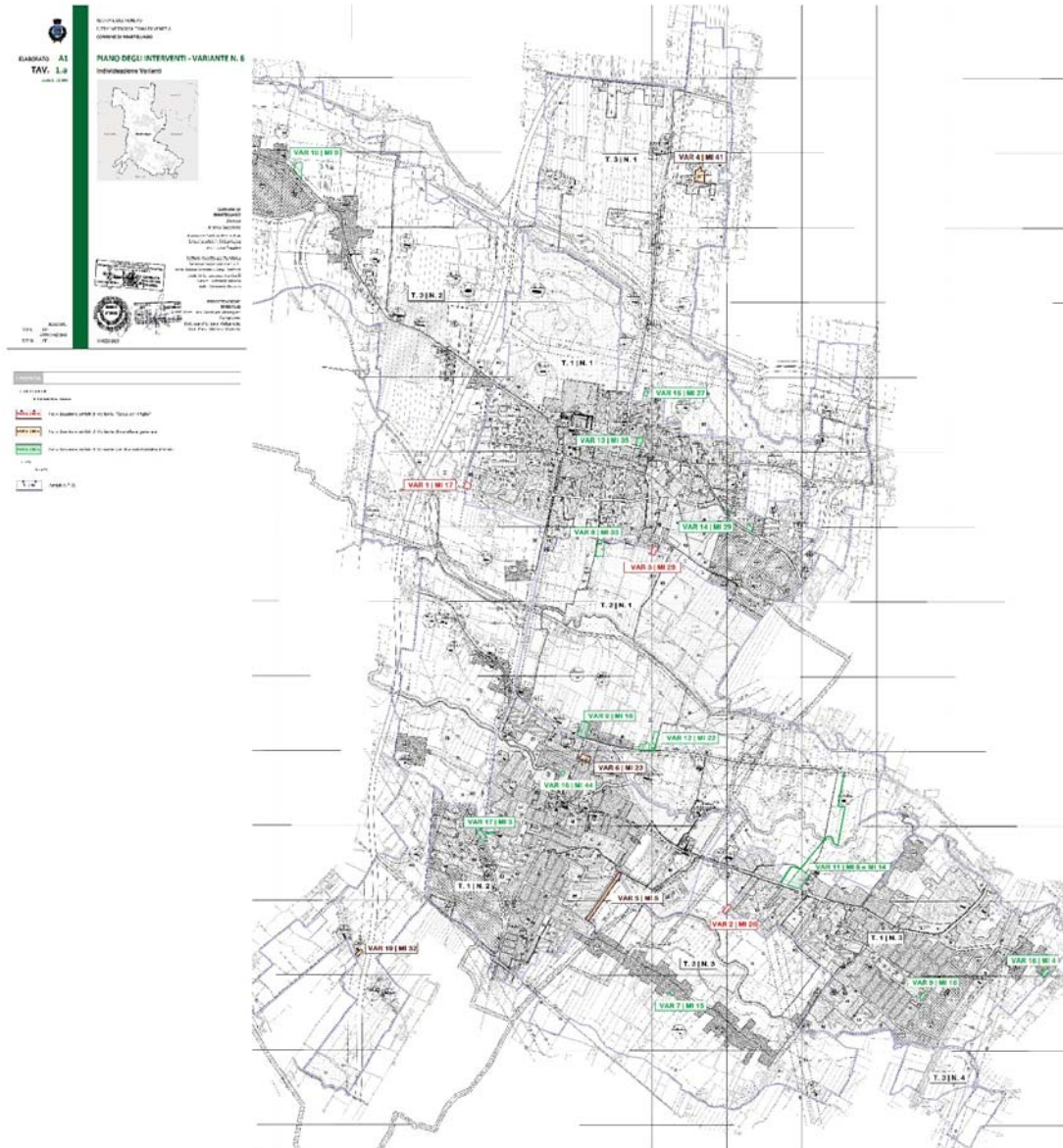
- *art. 27 Zone Territoriali Omogenee F standard urbanistici* viene introdotto un comma specifico riferito alle attività socio assistenziali private.
- *art.28 Aree a vincolo speciale e zona a parco di interesse extraurbano*
- *art.33 Modalità di Attuazione* , in particolare è stato aggiunto il comma 2 bis “Intervento diretto per la residenza stabile dei familiari (R.S.F.)”

➤ *Elaborati afferenti al Contenimento del Consumo di Suolo*

La Variante Parziale al PI n. 6, in coerenza alla Variante tecnica di adeguamento al PAT di cui alla LR 14/2017, aggiorna 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



TAVOLA INDIVIDUAZIONE AMBITI DI VARIANTE N.6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI





5. DESCRIZIONE ALLEGATO “A VARIANTI PUNTUALI CARTOGRAFICHE”

L'Allegato A della Var. 6 al Piano degli interventi è costituito da estratti cartografici in scala 1:2.000 in cui viene evidenziato l'ambito oggetto della variante allo stato vigente e a seguito della Variante n.6 al Piano degli Interventi.

Viene inoltre, di seguito, riportata una breve descrizione di ciascuna Variante puntuale che costituisce Variante al PI.



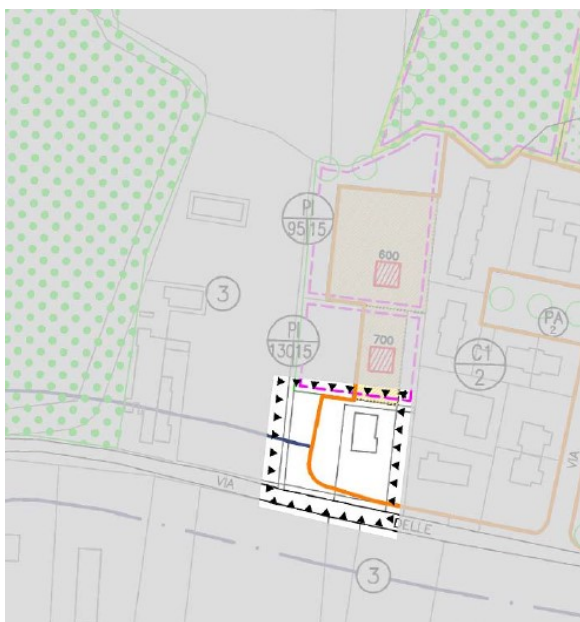
ALLEGATO A

“VARIANTI PUNTUALI CARTOGRAFICHE”

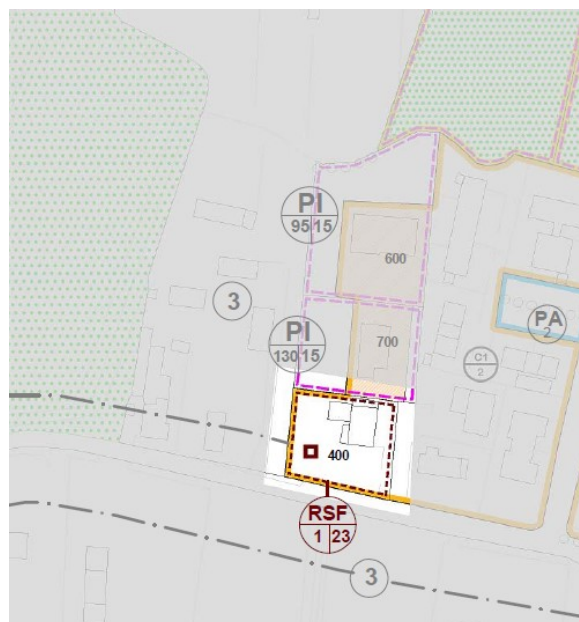
VARIANTE PUNTUALE N.1	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 17
VARIANTE PUNTUALE N.2	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 26
VARIANTE PUNTUALE N.3	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 28
VARIANTE PUNTUALE N.4	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 41
VARIANTE PUNTUALE N.5	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 5
VARIANTE PUNTUALE N.6	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 23
VARIANTE PUNTUALE N.7	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 15
VARIANTE PUNTUALE N.8	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 33
VARIANTE PUNTUALE N.9	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 16
VARIANTE PUNTUALE N.10	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 9
VARIANTE PUNTUALE N.11	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 8 e N.14
VARIANTE PUNTUALE N.12	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 22
VARIANTE PUNTUALE N.13	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 35
VARIANTE PUNTUALE N.14	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 29
VARIANTE PUNTUALE N.15	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 27
VARIANTE PUNTUALE N.16	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 44
VARIANTE PUNTUALE N.17	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 3
VARIANTE PUNTUALE N.18	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 4
VARIANTE PUNTUALE N.19	MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 32
VARIANTE PUNTUALE N.20	RELAZIONE AGRONOMICA



VARIANTE PUNTUALE N.1/ MAN. INT. N.17 LOCALITÀ MARTELLAGO



PI Vigente



PI Variante

Si provvede ad individuare, con idonea perimetrazione, l'ambito per Residenza Stabile Familiare (RSF n.1/23) in cui insediare un nuovo fabbricato unifamiliare da realizzarsi quale risposta alla "politica di sostegno della residenzialità dei nuclei familiari esistenti" come enunciato nel Documento del Sindaco.

Il nuovo fabbricato avrà un volume massimo di 400 mc da realizzare tramite I.E.D.; viene estesa la ZTO C1.2 verso ovest; la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di mq 115 per realizzare un tratto di pista ciclopedonale a collegamento tra la viabilità di Via delle Motte verso nord trova giustificazione nel conteggio del contributo straordinario.

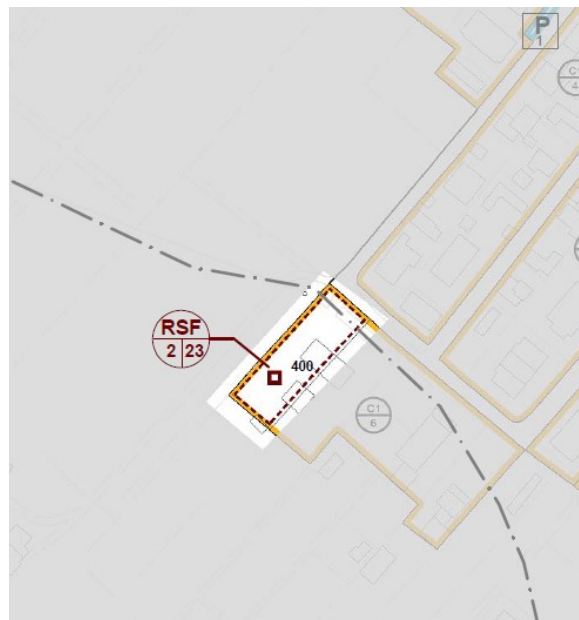
Si procede tramite sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo allegato alla presente Variante. Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee".



VARIANTE PUNTUALE N.2/ MAN. INT. N.26 LOCALITÀ OLMO



PI Vigente



PI Variante

Si provvede ad individuare in via Menotti a Olmo, con idonea perimetrazione, l'ambito per Residenza Stabile Familiare (RSF n.2/23) in cui insediare un nuovo fabbricato unifamiliare da realizzarsi quale risposta alla "*politica di sostegno della residenzialità dei nuclei familiari esistenti*" come enunciato nel Documento del Sindaco.

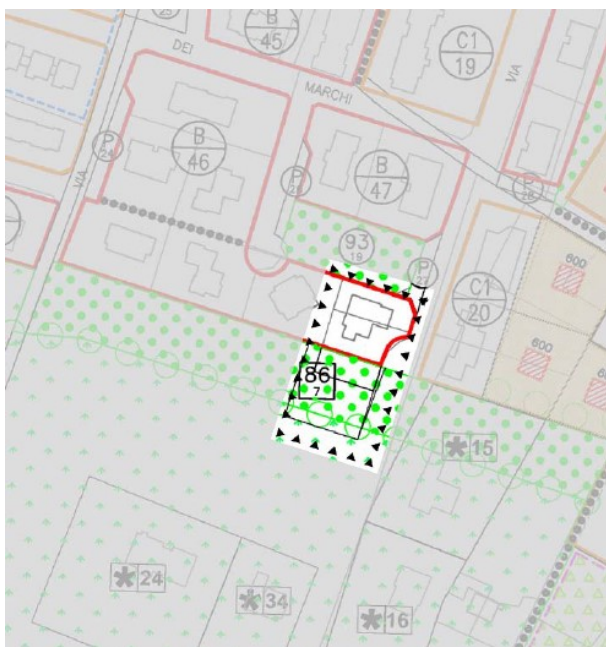
Il nuovo fabbricato avrà un volume massimo di 400 mc., da realizzare tramite I.E.D.

Si procede tramite sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo allegato alla presente Variante.

Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee".



VARIANTE PUNTUALE N.3/ MAN. INT. N.28 LOCALITÀ MARTELLAGO



PI Vigente



PI Variante

Si provvede ad individuare, in via delle Pree a Martellago, con idonea perimetrazione, l'ambito per Residenza Stabile Familiare (RSF n.3/23) in cui insediare un nuovo fabbricato unifamiliare da realizzarsi quale risposta alla "*politica di sostegno della residenzialità dei nuclei familiari esistenti*" come enunciato nel Documento del Sindaco.

Il nuovo fabbricato avrà un volume massimo di 400 mc., da realizzare tramite I.E.D.

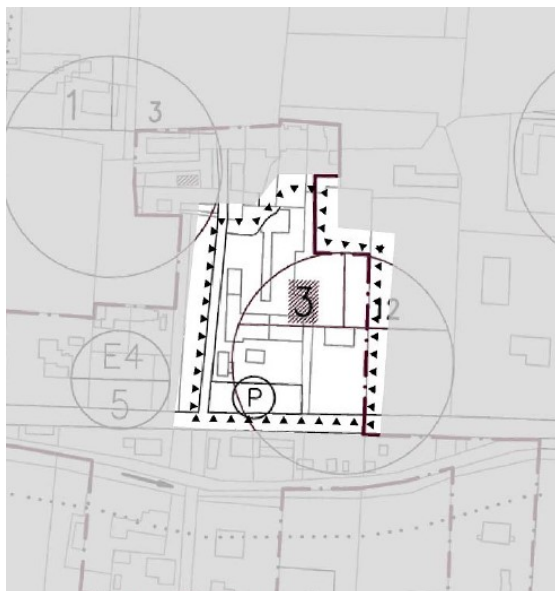
Viene di conseguenza ridimensionata la ZTO B.46 verso sud e la ZTO Fc "Aree a parco gioco e sport" n.86/7.

Si procede tramite sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo allegato alla presente Variante.

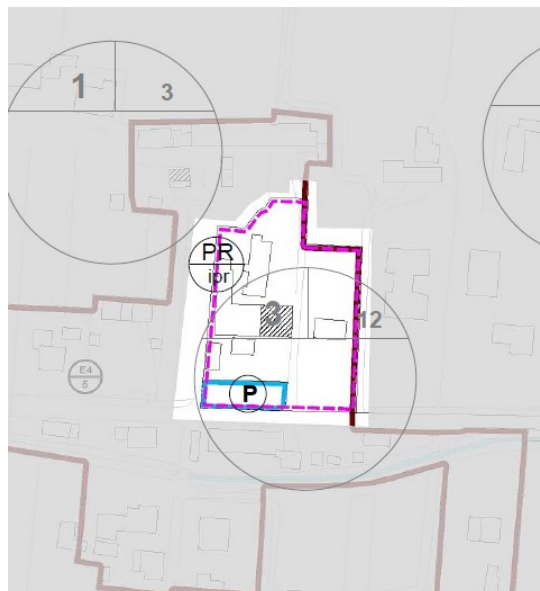
Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee".



VARIANTE PUNTUALE N.04/MAN. INT. N.41/ LOCALITÀ CA' NOVE MARTELLAGO



PI Vigente



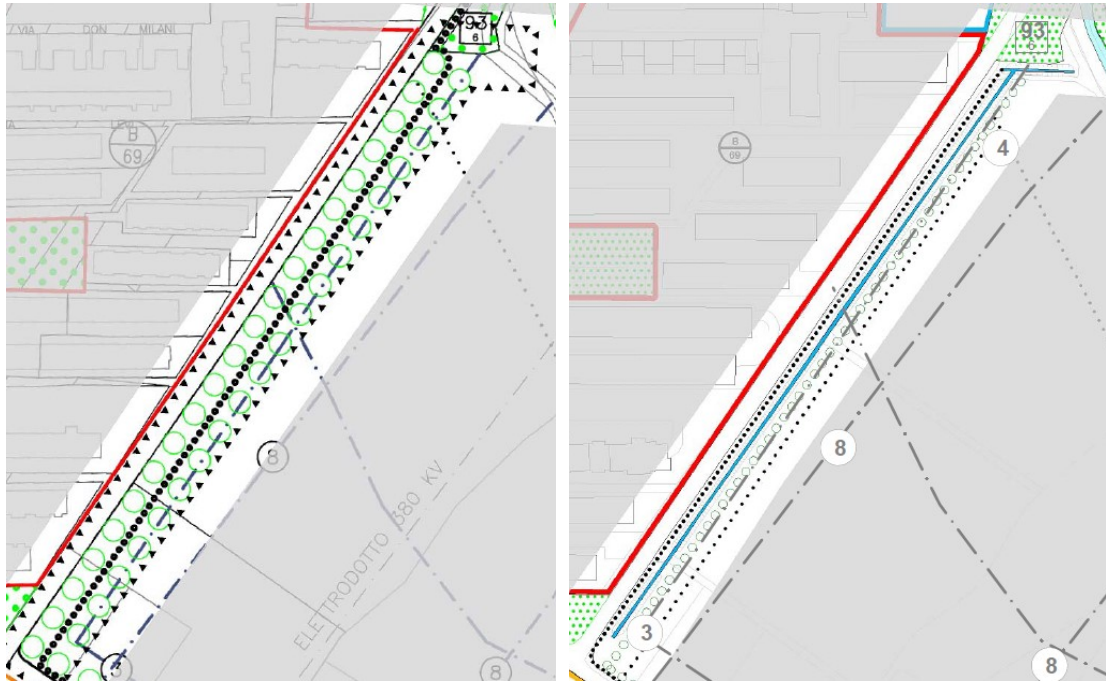
PI Variante

Si provvede ad individuare, all'interno della ZTO E4. "Aree rurali di vecchia e nuova formazione adiacenti alla sottozona E1", un Piano di Recupero di iniziativa privata al fine di riqualificare il complesso immobiliare sito in via Cà Nove (noto come Colmello Cà Nove).

Viene contestualmente così integrato il comma 3 all'art. 25 " Zone Territoriali Omogenee E" delle N.T.O. "All'interno della ZTO E4.5 è individuato, con apposita grafia, un Piano di Recupero di Iniziativa Privata per il quale è ammessa la riqualificazione dell'area e la ricomposizione volumetrica attraverso interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e legittimati; non sono ammessi ampliamenti nè l'applicazione della L.R. 14/2019 (articoli 6 e 7). Si prescrive la realizzazione del marciapiede lungo il fronte strada."



VARIANTE PUNTUALE N.05/MAN. INT. N.5/ LOCALITÀ MAERNE



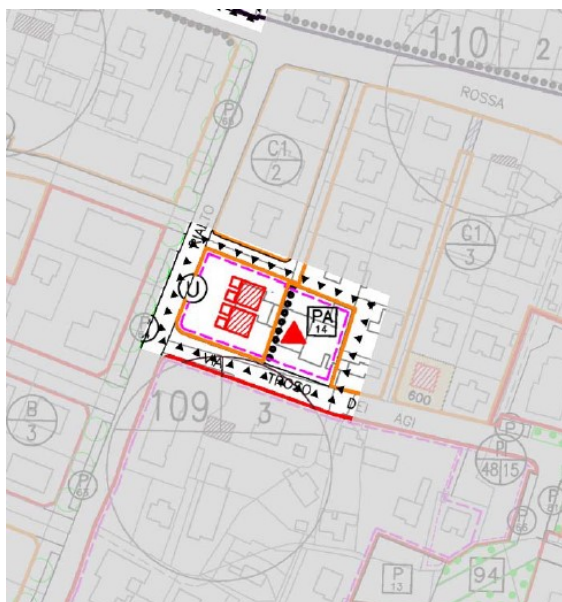
PI Vigente

PI Variante

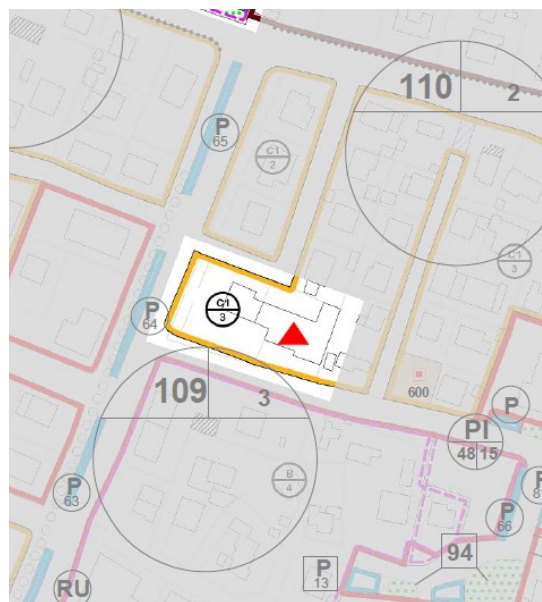
Si provvede all'aggiornamento cartografico al fine di rendere le Tavole di Piano conformi al Progetto di fattibilità tecnica ed economica "Interventi necessari alla risoluzione di criticità idrauliche in Comune di Martellago - via Berti e via Manzoni" redatto dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive e approvato con Delibera del CdA Consortile n.291 del 02/12/2021.



VARIANTE PUNTUALE N.06/MAN. INT. N.23/ LOCALITÀ MAERNE



PI Vigente



PI Variante

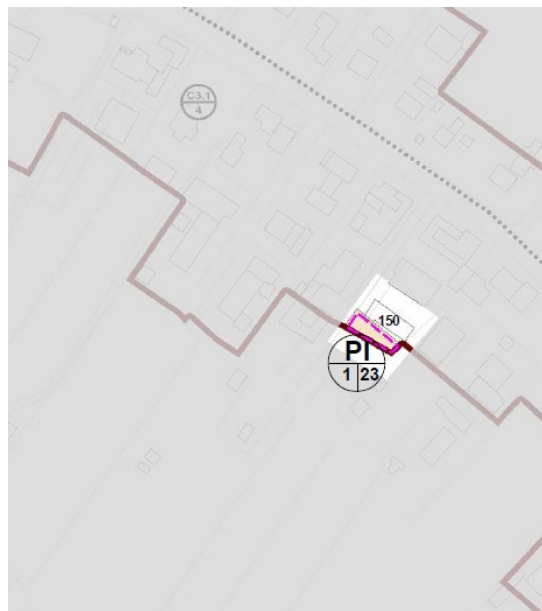
Si prevede alla modifica cartografica al fine di eliminare: l'indicazione di Intervento Edilizio Unitario, la volumetria edificabile (indicata nel suddetto Intervento Edilizio Unitario), la pista ciclabile in direzione nord-sud e l'indicazione di Parcheggio Alberato (PA 14), viene di conseguenza ridimensionata la ZTO C1.3. Conseguentemente resteranno possibili, per i suddetti immobili, gli interventi previsti per gli immobili esistenti in zona di tipo C1 "Residenziali di completamento". Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 4 "Schede Intervento Unitario"



VARIANTE PUNTUALE N.7/ ACCORDO PP N.1-23/MAN. INT. N.15/ LOCALITÀ MAERNE



PI Vigente



PI Variante

L'Accordo prevede l'individuazione di volumetria assegnata pari a 150 mc per l'ampliamento del fabbricato residenziale unifamiliare esistente in via Frassinelli a Maerne per creare nuovi spazi familiari di smart working; viene di conseguenza ridimensionata la ZTO C3.1.4 "Residenziale di completamento esterne alle aree urbane"; l'utilizzo del contributo straordinario che deriva dall'Accordo sarà utilizzato per realizzare opere pubbliche tra quelle previste nella programmazione comunale.

Si rimanda all'Accordo P.P. n.1/23 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli.

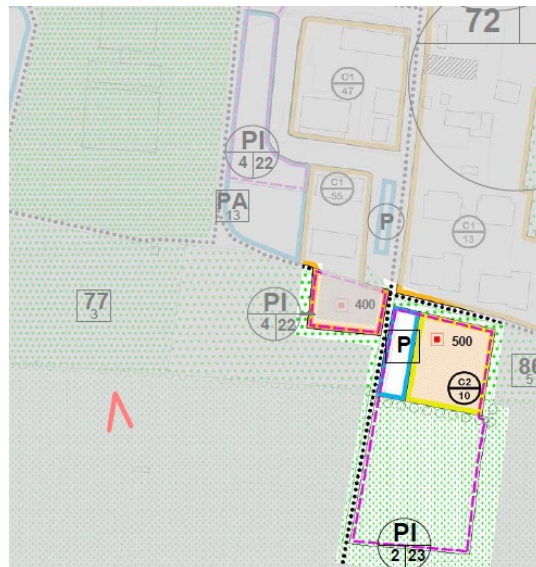
Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 03 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e dell'Elaborato 09 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.8/ ACCORDO PP N.2-23/MAN. INT. N.33/ LOCALITÀ MARTELLAGO



PI Vigente



PI Variante

L'Accordo prevede la trasformazione di un lotto con Superficie Fondiaria di circa 1.500 mq da ZTO di tipo Fc "Aree per parco gioco e sport" a ZTO C2 "Residenziale di espansione" per realizzare un fabbricato (volumetria massima 500 mc) con cessione gratuita al Comune di Martellago di un'area da destinare a Parcheggio ad uso pubblico dove saranno realizzati 14 posti auto, lungo via Ronconi e un'area a verde pubblico, a sud della nuova ZTO C2.10, per un totale di 3.960 mq .

Per la ZTO C2.10 gli interventi si attuano mediante Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 . Il Permesso di Costruire convenzionato deve essere esteso all'intera superficie territoriale come definita dal relativo perimetro nella cartografia di P.R.C. - ambito di intervento.

Si rimanda all'Accordo PP n. 2-23 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli.

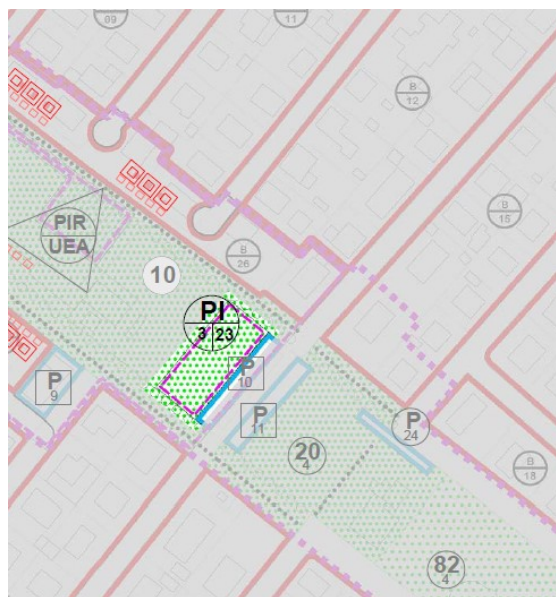
Contestualmente viene aggiornato l'Elaborato 03 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



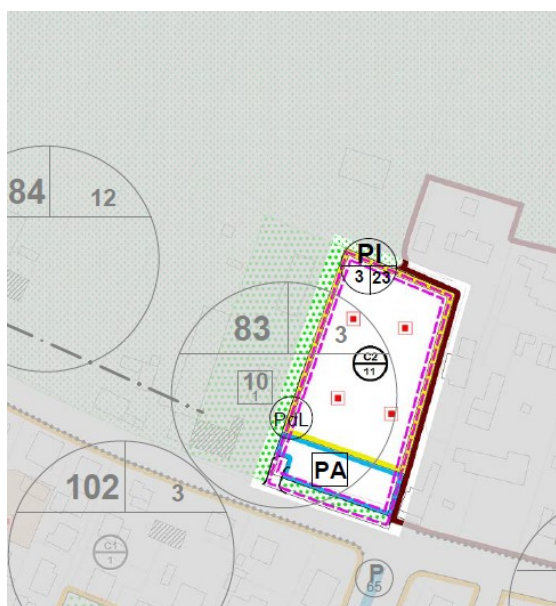
VARIANTE PUNTUALE N.09/ ACCORDO PP N.3-23/MAN. INT. N.16/ LOCALITÀ OLMO-MAERNE



PI Vigente



PI Variante



L'Accordo prevede l'eliminazione della ZTO B.28 "Residenziale di completamento" con volumetria assegnata pari a mc 4.500 di proprietà della Parrocchia "Annunciazione del Signore" di Olmo, con conseguente ampliamento per 1.053 mq. di superficie territoriale dell' esistente ZTO di tipo Fb (n.10) " Area di interesse comune: Servizi religiosi e dipendenze" e il trasferimento di 3.000 mc, (parte della volumetria che era prevista nella ZTO B.28 ora eliminata) da attuare tramite Piano di Lottizzazione nella nuova ZTO C2.11 "Residenziale di espansione" che ha una superficie fondiaria



pari a 4.270 mq. su cui si realizzerà una volumetria complessiva di 6.000 mc (3.000 mc, derivanti dal trasferimento di parte della volumetria assegnata alla ex ZTO B.28 di Olmo , 1.200 derivanti dall'attuale ZTO C3.1.2 e 1.800 mc aggiunti a seguito del presente Accordo).

Si tratta di porzioni di terreno di proprietà della Parrocchia "Cattedra di San Pietro" di Maerne che, prima della presente Variante, erano classificati come ZTO C3.1.2 " Residenziale di completamento esterne alle aree urbane" e ZTO di tipo Fb (n.10) " Area di interesse comune: Servizi religiosi e dipendenze".

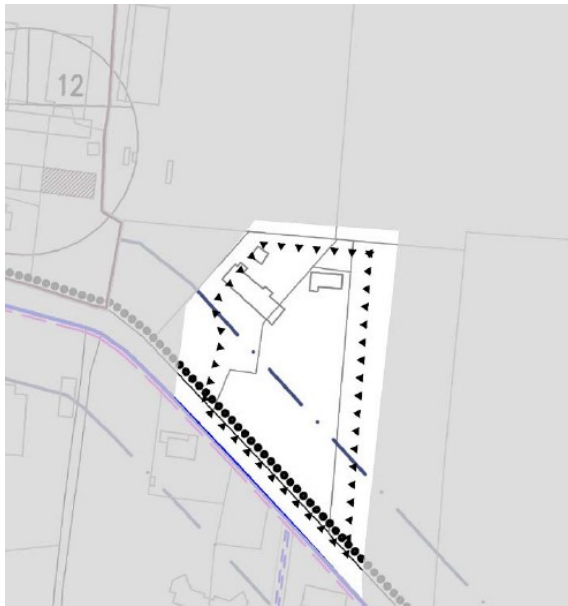
L'Accordo prevede la cessione gratuita al Comune di Martellago di un'area di mq 1.220 ove sarà realizzata la viabilità di innesto con via Cà Rossa e un parcheggio alberato funzionale alle attività ricreative parrocchiali (Casa delle Farfalle, Caritas), alle nuove residenze e alla contigua attività commerciale esistente.

Si rimanda all'Accordo PP n. 3-23 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli.

Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.10/ ACCORDO PP N. 4-23/MAN. INT. N.9/ LOCALITÀ BOSCHI MARTELLAGO



PI Vigente



PI Variante

L'Accordo prevede la trasformazione di un lotto di 4.078 mq da ZTO E "Agricola" a ZTO Fb "Aree per attrezzature di interesse comune" con recupero del patrimonio edilizio esistente e cambio di destinazione per realizzare una comunità terapeutica riabilitativa protetta, una comunità terapeutica di base e due residenze di gruppo appartamento di volumetria complessiva pari a 1.800 mc. Contestualmente viene introdotto il comma 5 quater all'art. 27 "Zone Territoriali Omogenee F Standard Urbanistici" delle NTO che così recita: *"Nelle aree per attrezzature di interesse comune individuate nelle Tavole di Piano con il numero 79 viene indicata una attività socio - assistenziale privata sita a Martellago, località Boschi, da attuare tramite Accordo Pubblico Privato n. 4/23."*

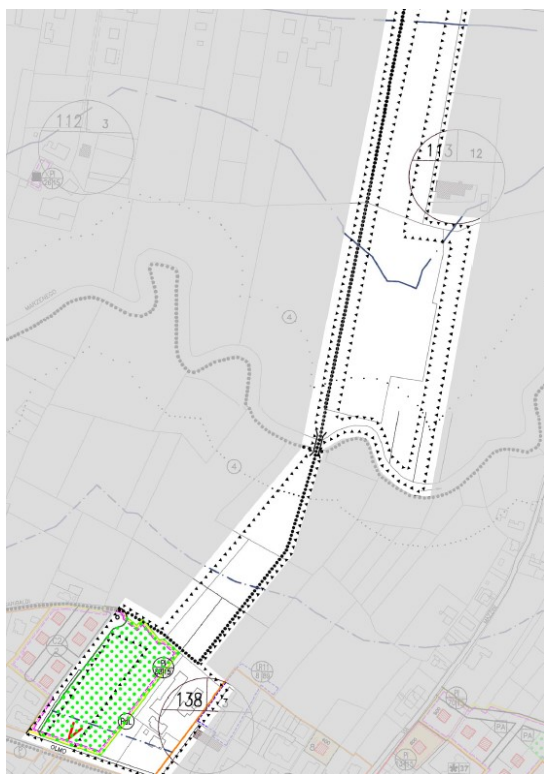
L'Accordo, avendo ad oggetto la realizzazione e gestione di strutture socio-sanitarie in regime di accreditamento e convenzionamento con il Sistema Sanitario Regionale nell'ambito dei programmi per la cura e l'assistenza a soggetti con disabilità mentale, è ritenuto, di per sé, un beneficio pubblico per la comunità di Martellago; l'utilizzo del contributo straordinario che deriva dall'Accordo sarà utilizzato per realizzare opere pubbliche tra quelle previste nella programmazione comunale.

Si rimanda all'Accordo PP n. 4-23 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli.

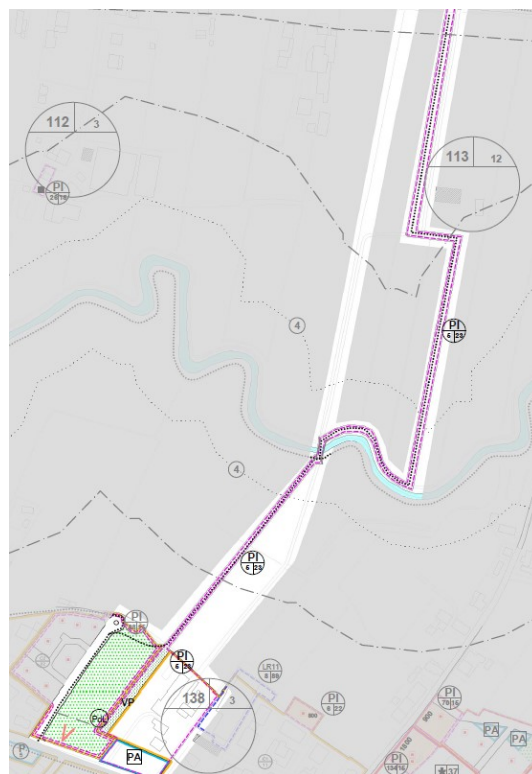
Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 2 " Norme Tecniche Operative, dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.11/ ACCORDO PP N.5-23/MAN. INT. N.8-14/ LOCALITÀ OLMO



PI Vigente



PI Variante

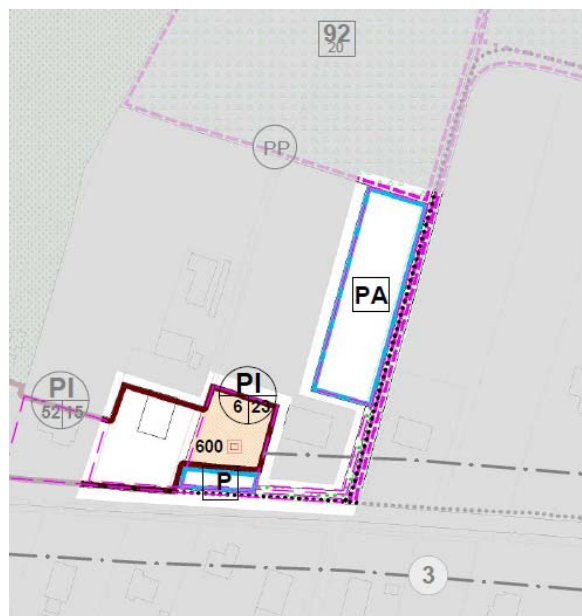
L'Accordo prevede la trasformazione di un'area di superficie territoriale pari a 6.727 mq da ZTO E2 "Agricola" a ZTO C1.11 "Residenziale di completamento" per procedere con la ristrutturazione urbanistica dei fabbricati residenziali e annessi agricoli esistenti la cui volumetria complessiva è pari a circa 7.400 mc. L'ambito di Accordo riguarda, in parte, anche l'area ad ovest già definita dall' Accordo PP n°88/15 del P.I. n.2 dove viene ora ridotta la superficie dell'area a verde pubblico per destinarla, in parte a verde privato ed in parte a zona C1.11 "Residenziale di completamento". In termini di beneficio pubblico si prevede di accorpare una fascia di mq. 2122 (prima destinata a verde pubblico) che rimarrà in proprietà privata, la quale verrà in parte utilizzata come verde privato ed in parte spazi di sosta privati a servizio degli edifici. La porzione frontale più a sud verrà destinata a parcheggio/verde come zona "F" a standard in accorpamento con l'area adiacente più ad ovest, sul lato sud del lotto ove insistono gli edifici (questa per mq 1058). Si prevede poi di realizzare la pista ciclabile in prolungamento a quella prevista dall'Accordo n. 88/15, che porta sino al Fiume Marzenego ed oltre sino all'area a nord con sfogo in Via Cà Bembo. Si rimanda all'Accordo PP n. 5-23 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli. Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.12/ ACCORDO PP N.6-23/MAN. INT. N.22/ LOCALITÀ MAERNE



PI Vigente



PI Variante

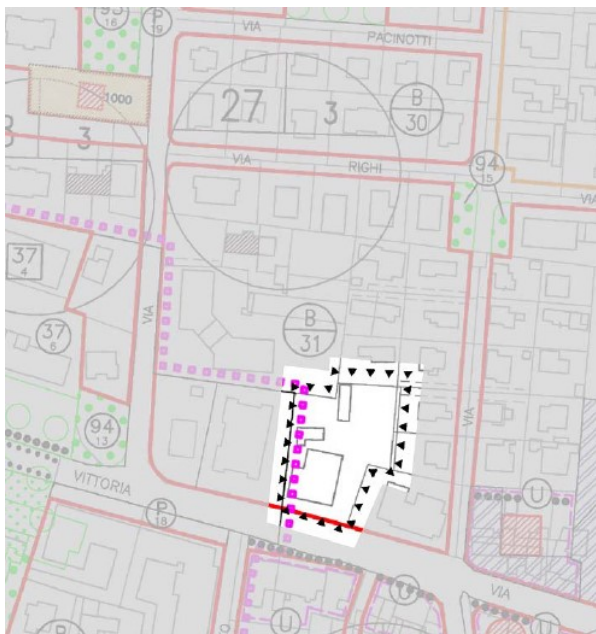
L'Accordo prevede la trasformazione di un lotto di 1.000 mq ora classificato come ZTO E "Agricolo" da includere nella ZTO C3.1.2 "Residenziale di completamento esterne alle aree urbane", che viene ridimensionata, con indicazione di una volumetria assegnata di 600 mc, con cessione a titolo gratuito un'area di mq 3.375 per realizzare una pista ciclabile lungo Cà Bembo e un parcheggio a servizio dell'area "Parco Laghetti", viene lasciata, a servizio della proprietà, una viabilità di servizio per una larghezza di 6 mt lungo il confine nord.

Si rimanda all'Accordo PP n. 6-23 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli.

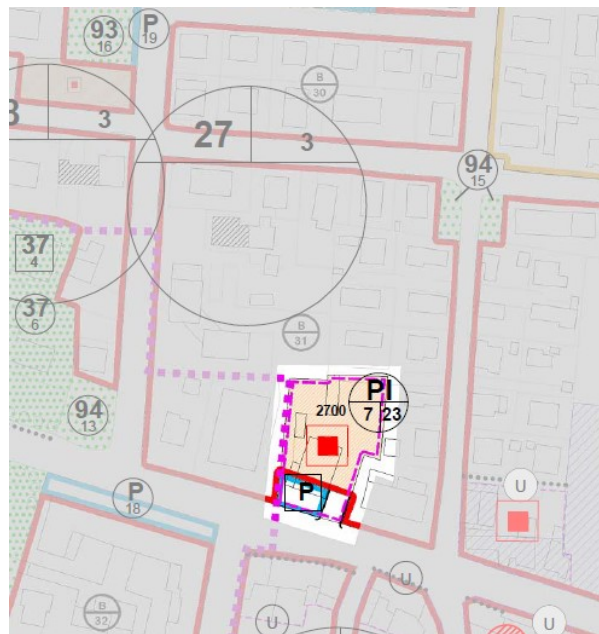
Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.13/ ACCORDO PP N.7-23/MAN. INT. N.35/ LOCALITÀ MARTELLAGO



PI Vigente



PI Variante

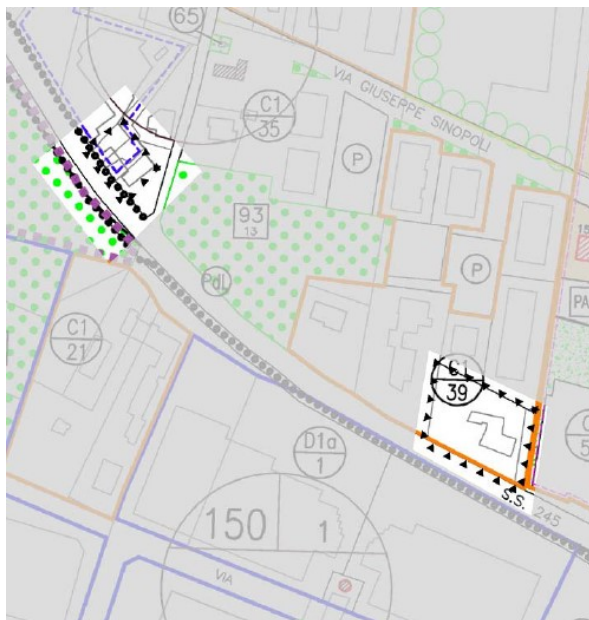
L'Accordo, nell'ottica della densificazione del patrimonio edilizio esistente, prevede di assegnare una volumetria aggiuntiva di 2.700 mc. ad un'area, in via Castellana, interna alla ZTO B.31 "Residenziale di completamento" dove si trova un condominio composto da 3 alloggi al P1, n.4 negozi e una officina al PT e due corpi accessori esterni ad uso magazzino di 2.800 mc. per realizzare, mediante demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di un nuovo edificio una volumetria complessiva pari a 5.500,00 mc. con cessione gratuita di un'area da destinare a Parcheggio Pubblico nella parte a sud del lotto, fronte strada via Castellana per una superficie di 145 mq.

Si rimanda all'Accordo PP n. 7-23 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli.

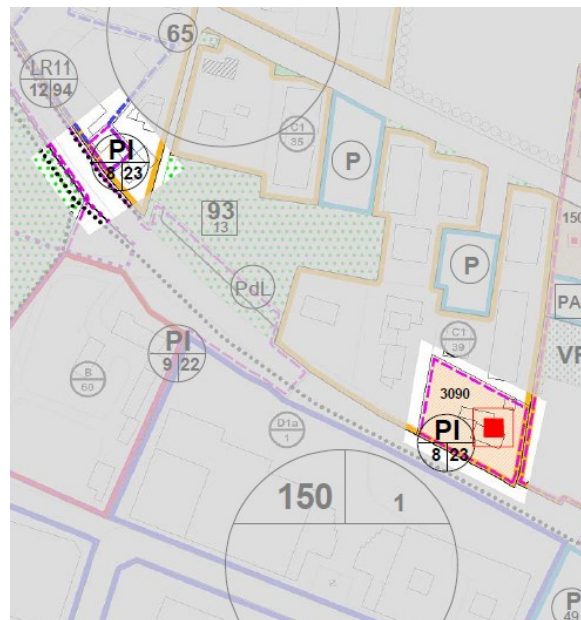
Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.14/ ACCORDO PP N.8-23/MAN. INT. N.29/ LOCALITÀ MARTELLAGO



PI Vigente



PI Variante

L'Accordo prevede, nell'ottica della densificazione del patrimonio edilizio esistente, l'individuazione di un lotto con volumetria assegnata pari a 3.090 mc, interna alla ZTO C1.39 "Residenziale di completamento" per realizzare una volumetria complessiva di 4.600 mc. comprensiva del volume esistente pari a 1.510 mc. di cui 850 mc. derivante dalla demolizione di parte dell'immobile classificato come attività produttiva in zona impropria ai sensi della LR 11/87, che si trova all'interno della ZTO C1.34 "Residenziale di completamento" e il restante 660 mc dall'edificio esistente in ZTO C1.39; l'utilizzo del contributo straordinario che deriva dall'Accordo sarà utilizzato per realizzare opere pubbliche tra quelle previste nella programmazione comunale. Si rimanda all'Accordo PP n. 8-23 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli. Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.15/ ACCORDO PP N.9-23/MAN. INT. N.27/ LOCALITÀ MARTELLAGO



PI Vigente

PI Variante

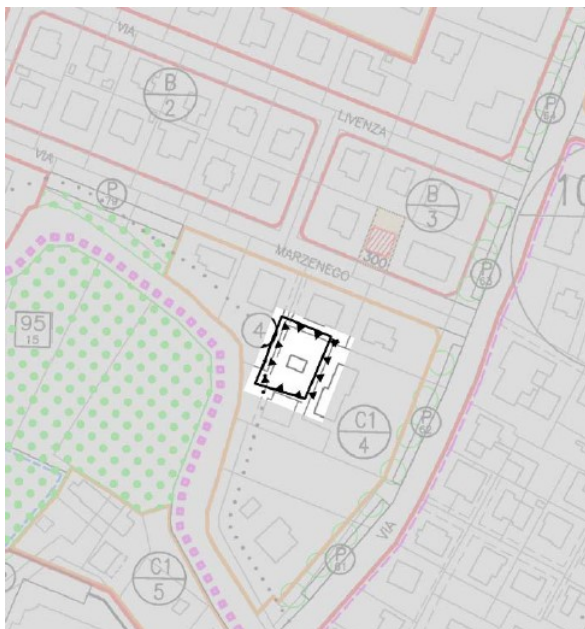
L'Accordo prevede di aumentare di 100 mc la volumetria assegnata al lotto puntuale, già previsto dal Piano, al fine di consentire il rispetto delle attuali esigenze costruttive di carattere tecnico edilizio-sanitari ed energetico; di conseguenza la volumetria complessiva assegnata al lotto puntuale, presente all'interno della ZTO C1.28, diventa pari a 400 mc.; l'utilizzo del contributo straordinario che deriva dall'Accordo sarà utilizzato per realizzare opere pubbliche tra quelle previste nella programmazione comunale.

Si rimanda all'Accordo PP n. 9-23 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli.

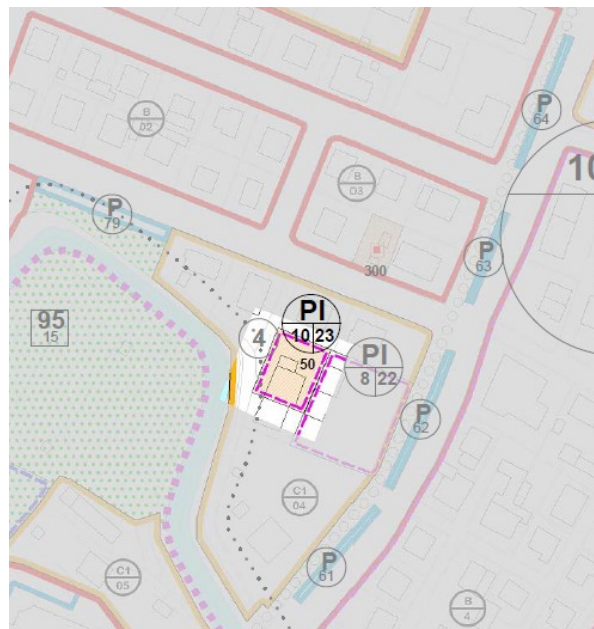
Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.16/ ACCORDO PP N.10-23/MAN. INT. N.44/ LOCALITÀ MAERNE



PI Vigente



PI Variante

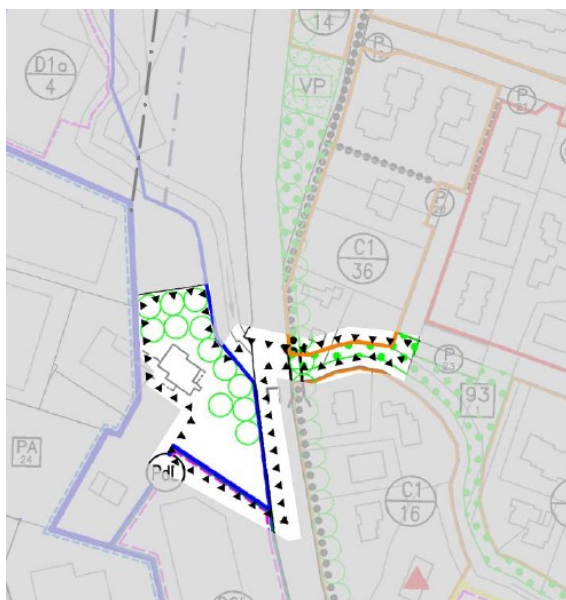
L'Accordo prevede l'individuazione di un volume aggiuntivo di 50 mc da realizzare in un lotto interno alla ZTO C1.4 "Residenziale di completamento" al fine di ampliare una porzione di bifamiliare attualmente al grezzo di circa 306,17 mc e in stato di completamento dei lavori ad attuazione di precedente SCIA prot 20384 del 31/08/2021; l'utilizzo del contributo straordinario che deriva dall'Accordo sarà utilizzato per realizzare opere pubbliche tra quelle previste nella programmazione comunale.

Si rimanda all'Accordo PP n. 10-23 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli.

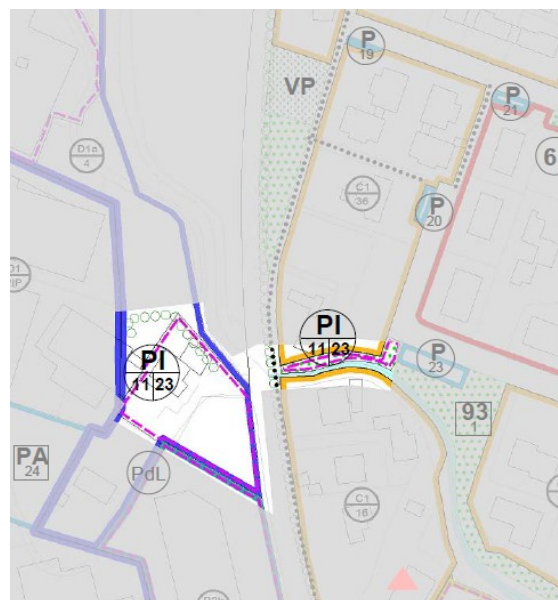
Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.17/ ACCORDO PP N.11-23/MAN. INT. N.3/ LOCALITÀ MAERNE



PI Vigente



PI Variante

L'Accordo prevede la riduzione della fascia di rispetto stradale (vincolo urbanistico per l'allineamento dei fabbricati su via Circonvallazione) prospiciente il mappale 555 foglio 14 di Via Circonvallazione, da mt 15,00 a mt 10,00, per la realizzazione di fabbricato a destinazione uffici con superficie coperta pari a 204,45 mq, da svilupparsi tramite demolizione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato residenziale ora in area impropria riqualificando così l'area artigianale ZTO D1a4 "Industriali e artigianali esistenti".

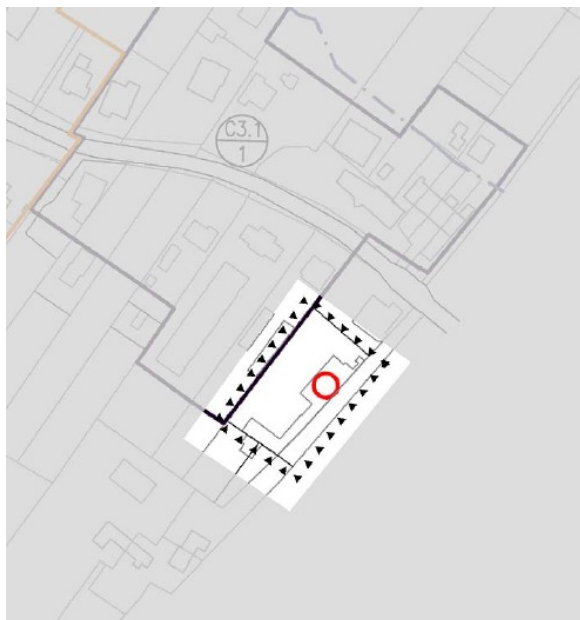
Il beneficio pubblico individuato nella realizzazione della pista ciclo pedonale di collegamento tra via Circonvallazione e via Guardi da realizzarsi sull'argine nord del Rio Roviego trova giustificazione nel conteggio del contributo straordinario.

Si rimanda all'Accordo PP n. 11-23 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli.

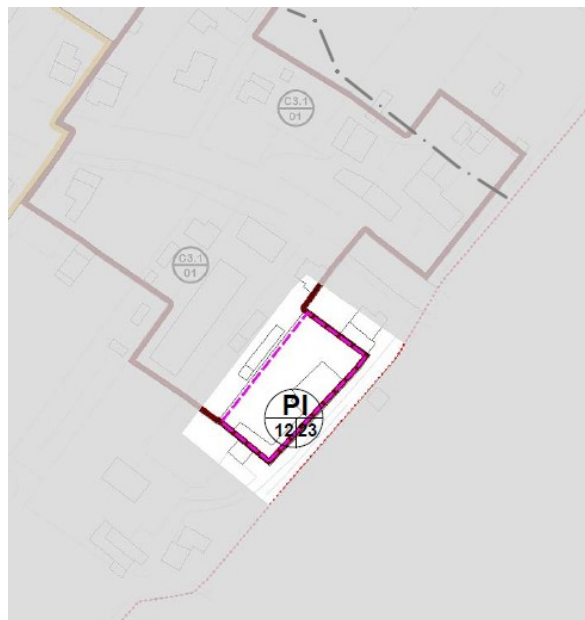
Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.18/ ACCORDO PP N.12-23/MAN. INT. N.4/ LOCALITÀ OLMO



PI Vigente

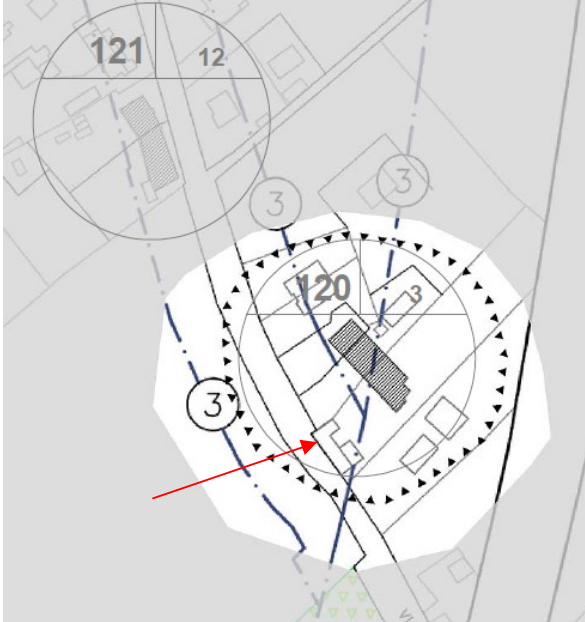


PI Variante

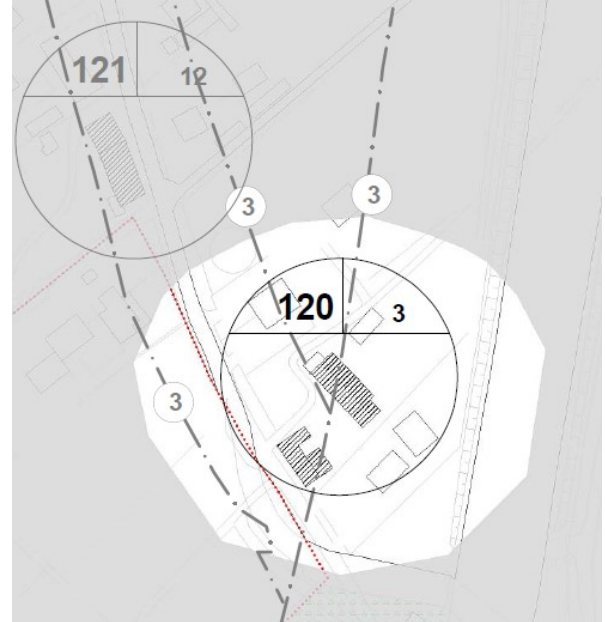
L'Accordo prevede la riconversione in residenza del fabbricato dismesso con destinazione produttiva (Ex Macello sito a Olmo in Via Selvanese) includendolo all'interno della ZTO C3.1.1 "Residenziali di completamento esterne aree urbane" ed eliminata l'indicazione di attività produttiva puntuale da confermare; si prevede inoltre la ricomposizione volumetrica complessiva con pari volumetria dell'esistente (1.400 mc), realizzando un corpo di fabbrica a 2 piani fuori terra con altezza massima di 6.50 mt. La previsione progettuale comporta la demolizione degli attuali volumi e la loro ricostruzione con arretramento rispetto alla strada che costeggia la proprietà verso est e che consente l'accesso alle altre abitazioni esistenti verso sud. La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria. L'utilizzo del contributo straordinario che deriva dall'Accordo sarà utilizzato per realizzare opere pubbliche tra quelle previste nella programmazione comunale. Si rimanda all'Accordo PP n. 12-23 allegato alla presente Variante per maggiori dettagli. Contestualmente si provvede all'aggiornamento dell'Elaborato 3 "Repertori Zone Territoriali Omogenee" e l'Elaborato 9 "Repertorio Accordi Pubblico privati ex art. 6".



VARIANTE PUNTUALE N.19/ MAN. INT. N.32/ LOCALITÀ MAERNE



PI Vigente

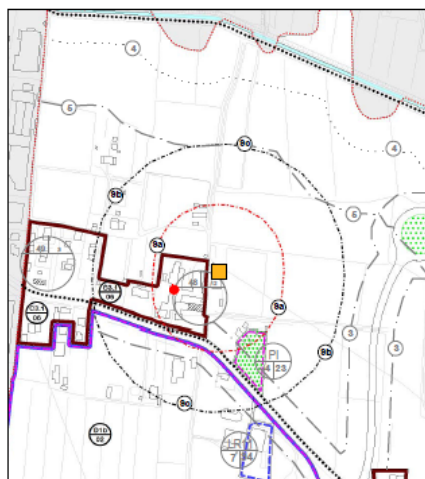


PI Variante

Si provvede all'aggiornamento cartografico relativamente agli edifici con grado di protezione 3 oggetto della Scheda B n.120 in coerenza con la Scheda stessa.







VARIANTE PUNTUALE N.20 | RIF. RELAZIONE AGRONOMICA

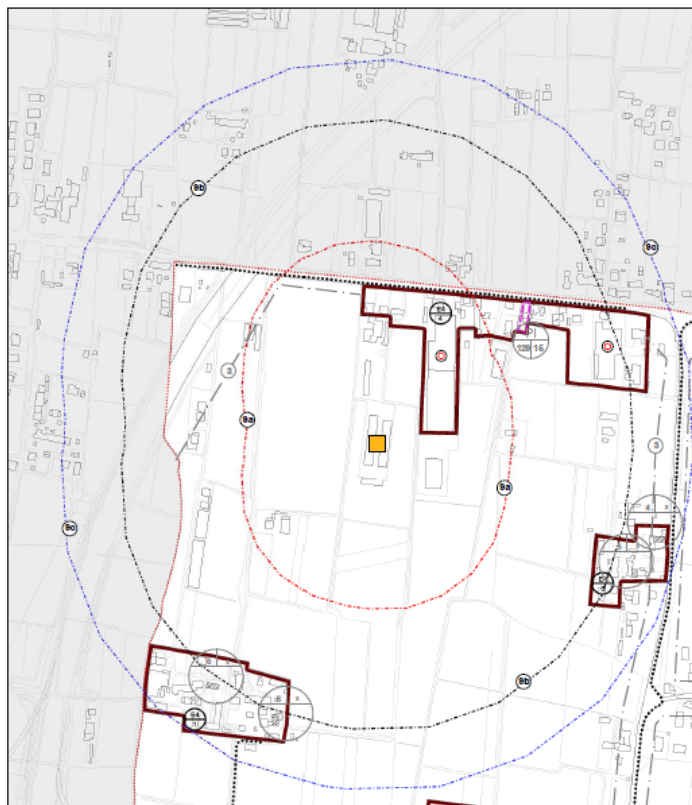


Località Boschi

scala 1:5.000

Legenda

-  Allevamento zootecnico intensivo
-  Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse
-  Distanze minime tra allevamenti e residenze civili concentrate
-  Distanze minime degli allevamenti dai limiti della zona agricola



Via Moglianese

scala 1:5.000

PI Variante

Si provvede all'aggiornamento cartografico relativamente all'individuazione degli allevamenti zootecnici intensivi e delle relative fasce di rispetto.



6. VERIFICA DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DEL SUOLO

La Variante n. 6 al PI è costituita principalmente da n. 20 Varianti puntuali cartografiche di cui solo alcune, a seconda del loro contenuto, vanno ad incidere in modo limitato sul dimensionamento e sul consumo di suolo dello strumento urbanistico vigente. La Variante n. 6 difatti vede una **volumetria totale aggiuntiva** di carattere residenziale pari a **14.190 mc** di cui la maggior concentrazione è nell'ATO n. 2 ed è pari a 12.500 mc. Il carico insediativo totale della Variante n. 6 al PI è quindi pari a poco meno di 1/3 rispetto alla volumetria introdotta dalla Variante al PI n. 2 del 2015 pari a 48.486 mc. E' bene far presente che ad Olmo (ATO 1.3), con il trasferimento della cubatura nell'ATO 2 relativa alla Variante puntuale 9 (APP 3), la volumetria residua dell'ATO si attesta a 7.936 mc con un recupero di volumetria pari a 1.200 mc. Il centro cittadino di Olmo (ATO 1.3), difatti ha visto in meno di 10 anni un carico insediativo di circa 24.000 mc di cui solo la Variante 2 del 2015 ha consumato 22.270 mc disponibili nell'ATO.

ATO comune di Martellago:

ATO 1 – Insediativo: ATO 1.1 Martellago | ATO 1.2 Maerne | ATO 1.3 Olmo

ATO 2 – Ambientale

ATO 3 – Agroambientale: ATO 3.1 Nord | ATO 3.2 Ovest | ATO 3.3 Sud | ATO 3.4 Est

	ATO	1.1	1.2	1.3	2	3.1	3.2	3.3	3.4	TOT	
Residenziale (mc)	PAT	38.596	6.000	29.556	156.446	14.000	16.000	203.985	0		
	VAR PI 2	9.300	0	22.270	6.606	841	3.684	5.785	0	48.486	
	Totale Residuo	29.296	6.000	7.286	149.840	13.159	12.316	198.200	0		
	VAR PI 5.3	3.347	0	550	400	+ 500	+ 300	100		3.597	
	Totale Residuo	25.949	6.000	6.736	149.440	13.659	12.616	198.100			
	VAR PI 6	6.290	+ 3.550	+ 1.200	12.500	0	0	150		14.190	
	Totale Residuo	19.659	6.000	7.936	136.940	13.659	12.616	197.950			
	ATO	1.1	1.2	1.3	2	3.1	3.2	3.3	3.4	TOT	
	Produttivo (mq)	PAT	0	0	0	0	1.465	77.389	0	0	
	VAR PI 2		668	0	0	0	0	0	0		
VAR PI 5.3						1.000					
Totale Residuo					1.465	76.389					
VAR PI 6											

Tabella riassuntiva Dimensionamento previsto per ATO dal PAT



Verifica del dimensionamento residenziale

A fronte delle modifiche relative a trasformazioni di carattere residenziale, la cubatura prevista totale per la Residenza Stabile per il Figlio è pari a 1.200 mc mentre la rimanente cubatura aggiuntiva deriva da n. 10 Accordi Pubblico Privati. Solo la Variante puntuale n. 6 vede lo stralcio della cubatura prevista dall'UMI pari a 3.600 mc mentre l'Accordo Pubblico Privato n. 3-23 prevede il trasferimento di 3.000 mc dall'ATO 1-3 di Olmo all'ATO 2. La volumetria totale della Variante n. 6 si attesta a 14.190 mc per un totale di abitanti teorici insediabili pari a 56 unità per la maggior parte localizzati a Martellago e nell'ATO 2 in via Cà Rossa/Maerne (APP 3-23) e in via Olmo/Olmo (APP 5 -23) nell'ATO 2. In un quadro più generale le aree a standard da garantire per i nuovi abitanti teorici insediabili risultano essere pari a 2.923 mq. La Variante n. 6 al PI introduce 4.525 mq di nuovi standard avendo così un saldo positivo pari a 1.602 mq.

Nel dettaglio nella località di Martellago le superfici totali delle aree a servizi (esistenti e progetto) risultano essere pari a 453.951 mq.: tale quantità soddisfa il fabbisogno di 51,5 mq/abitante di area a standard in quanto a fronte dei nuovi abitanti teorici pari a n. 25 la superficie minima aggiuntiva da garantire risulta essere di 1.295 mq per un totale di 277.265 mq.

Per quanto riguarda la località di Maerne e di Olmo (secondo il modello distributivo delle ATO), a fronte di una riduzione di volumetria nelle due località ne consegue una diminuzione del fabbisogno di standard : le superficie a standard già previste dal PI vigente garantiscono già il fabbisogno per gli abitanti esistenti.

					A	B	C	D	E= A/250	F=B/250	G= (E-F)*51,5
N.Variante	N. MI.	ATO	RFS	APP	Volumetria Res aggiuntiva (mc)	Volumetria Res in diminuzione (mc)	Standard aggiuntivi (mq)	Standard diminuzione (mq)	Abitanti teorici aggiuntivi (250 mc/ab)	Abitanti teorici in diminuzione(250 mc/ab)	Standard mq/abitante (51,5)
1	17	1 1	1 - 23	_	400	0	0	0	1,6	0	82,4
13	35	1 1	-	7 - 23	2.700	0	145	0	10,8	0	556,2
14	29	1 1	-	8 - 23	3.090	0	0	0	12,36	0	636,54
15	27	1 1	-	9 - 23	100	0	0	0	0,4	0	20,6
TOTALE		1 1			6.290	0	145	0	25,16	0	1.295,74
6	23	1 2	-	_	0	3.600	0	977	0	14,4	741,6
16	44	1 2	-	10 - 23	50	0	0	0	0,2	0	10,3
TOTALE		1 2			50	3.600	0	977	0,2	14,4	-731,3
2	26	1 3	2 - 23	_	400	0	0	0	1,6	0	82,4
9	16	1 3	-	3 - 23	0	3.000	1.053	0	0	12	618
18	4	1 3	-	12 - 23	1.400	0	0	0	5,6	0	288,4
TOTALE		1 3			1800	3000	1.053	0	7,2	12	-247,2
3	28	2 1	3 - 23	_	400	0	0	0	1,6	0	82,4
8	33	2 1	-	2 - 23	500	0	0	1.200	2	0	103
9	16	2 1	-	3 - 23	4.800	0	995	1.880	19,2	0	988,8
11	8 - 14	2 1	-	5 - 23	6.200	0	0	1.064	24,8	0	1277,2
12	22	2 1	-	6 - 23	600	0	3.375	0	2,4	0	123,6
TOTALE		2 1			12.500	0	4.370	4.144	50	0	2.575,00
10	9	3 2	-	4 - 23	0	0	4.078	0	0	0	0
TOTALE		3 2			0	0	4.078	0	0	0	0
7	15	3 3	-	1 - 23	150	0	0	0	0,6	0	30,9
TOTALE		3 3			150	0	0	0	0,6	0	30,9
TOTALE VARIANTE					20.790	6.600	9.646	5.121	83	26,4	2.923

1	Totale abitanti aggiuntivi	56,76	4.525 > 2.923
2	Totale standard di V. 6	4.525	
3	Standard da garantire	2.923	
4	Totale saldo standard di V. 6	1.602	



Verifica del Contenimento del Consumo di Suolo

Le modifiche puntuali della Variante Parziale al PI n. 6 integrano 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 specifiche Varianti Urbanistiche del Piano degli Interventi.

Nello specifico le modifiche puntuali afferenti alla Residenza Stabile per il Figlio Variante n. 1 (RFS 1-23) e Variante n. 3 (RFS 1-23) determinano un consumo di suolo pari a 1.110 mq.

Le Varianti, riconducibili a specifici Accordo Pubblico Privato, e più precisamente la Variante n. 7 (APP 1-23), Variante n. 8 (APP 2-23), Variante n. 11 (APP 5-23), Variante n. 12 (APP 6-23), e la Variante n. 18 (APP 12-23), determinano un consumo di suolo pari a 11.388 mq.

Le trasformazioni della Variante n. 6 al di fuori del tessuto consolidato, redatte secondo le specifiche tematiche e gli obiettivi di cui descritti nel Documento del Sindaco, interessano complessivamente un **Consumo di Suolo pari a 12.498 mq ovvero 1,25 ha** circa.

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 della Variante al PI n. 5.3, che ha visto la riclassificazione di aree decadute (aree non pianificate / aree bianche) e la variazione di modeste aree territoriali derivanti dagli APP 4-22, APP 6-22 e APP 7-22, la **Superficie trasformabile residua da cui partire è pari a 11,63 ha.**

La Variante n. 6 al PI aggiorna e determina la nuova quantità di consumo di suolo per il Comune di Martellago che risulta essere pari a 10,38 ha.



N.Variante	N. MI.	ATO	RFS	APP	Consumo di Suolo (mq)
1	17	1 1	1 - 23	-	335
2	26	1 3	2 - 23	-	NO
3	28	2 1	3 - 23	-	775
4	41	3 1	-	-	NO
5	5	3 3	-	-	NO
6	23	1 2	-	-	NO
7	15	3 3	-	1 - 23	181
8	33	2 1	-	2 - 23	1.500
9	16	2 1	-	3 - 23	NO
9	16	1 3	-	3 - 23	NO
10	9	3 2	-	4 - 23	NO
11	8 - 14	2 1	-	5 - 23	5.400
12	22	2 1	-	6 - 23	2.480
13	35	1 1	-	7 - 23	NO
14	29	1 1	-	8 - 23	NO
15	27	1 1	-	9 - 23	NO
16	44	1 2	-	10 - 23	NO
17	3	1 2	-	11 - 23	NO
18	4	1 3	-	12 - 23	1.827
19	32	3 2	-	-	0
20	-	3 1 e 3 2	-	-	-
TOTALE					12.498

Tabella Consumo di Suolo Variante n. 6 al PI



7. ASPETTI RELATIVI ALLA PEREQUAZIONE

a Legge n. 164/14 stabilisce un contributo straordinario sul maggior valore generato da variante urbanistica (art. 16, commi 4 lett. d-ter e 4-bis del D.P.R. 380/2001) dedotto dal maggior valore di aree o immobili, in conseguenza di variante urbanistica in deroga.

La legge dispone che almeno il 50% di tale valore deve essere versato al Comune come contributo straordinario ed è vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, fatte salve diverse disposizioni degli strumenti urbanistici comunali.

La perequazione urbanistica è disciplinata dal Piano di Assetto del Territorio e dal Piano degli Interventi che prevedono che possa essere attuata attraverso Accordi Pubblico – Privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione, e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e non può essere superiore al 50% del plusvalore. Il P.I. può stabilire criteri ulteriori per la determinazione della "convenienza pubblica" in considerazione dei vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici".

A seguito della modifica dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (introduzione lett. d-ter del comma 4) è necessario tener conto di tale indicazione normativa sulla quantificazione del beneficio economico che può attestare la convenienza pubblica ad operare una variazione urbanistica.

Il contributo straordinario rimane tuttavia un istituto diverso dalla perequazione urbanistica definita dallo strumento urbanistico vigente che consente anche la valutazione di fattori *di convenienza pubblica che non siano meramente di natura economica*.

Per quanto riguarda specificamente gli atti unilaterale d'obbligo in relazione alle iniziative di costruzione alloggi per la residenza stabile dei familiari, si precisano i seguenti punti:

- impegno, per la durata di 5 anni dalla data di agibilità dello stesso a:
 - mantenere nell'immobile, che sarà realizzato nel lotto, la residenza propria o di un proprio familiare entro il secondo grado di parentela, dimorandovi abitualmente;
 - non alienare o locare l'immobile a terzi;



- corresponsione del contributo straordinario per gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" secondo i criteri definiti dal Comune di Martellago, stimato, dai professionisti incaricati secondo i valori ordinari a mc residenziale della perequazione, ridotti del 20% in considerazione del vincolo quinquennale suddetto e della finalità sociale della variante stessa.

In relazione alle iniziative di costruzione dei nuovi alloggi per la residenza stabile dei familiari, sono state inoltre indicate le modalità di corresponsione del contributo straordinario;

- viene proposto di non pagare l'intero contributo straordinario stimato, bensì pagarne solo il 25% al rilascio del PdC e pagarne un'altra quota solo al verificarsi delle seguenti condizioni:

- 50% se l'immobile viene ceduto a terzi, a non parenti fino al terzo grado, tra il 5° anno e il 10° anno dopo il certificato di agibilità;
- 25% se l'immobile viene ceduto a terzi, a non parenti fino al terzo grado, tra il 10° anno e il 15° anno dopo il certificato di agibilità;
- 0% se l'immobile viene ceduto a terzi, a non parenti fino al terzo grado, oltre il 15° anno dopo il certificato di agibilità;

La proposta sopradescritta, che pone un ulteriore vincolo alla libera commerciabilità del bene condizionando la piena disponibilità dell'immobile stesso per un periodo fino a 15 anni dall'agibilità, con corresponsione del contributo straordinario differita e ridotta, a scalare nel tempo, risulta essere comunque in linea con la finalità sociale e con l'interesse pubblico connesso al rafforzamento della residenzialità nel territorio comunale di Martellago.



8. RELAZIONE AGRONOMICA E ALLEVAMENTI INTENSIVI

La Variante n. 6 al PI ha dato attuazione alle direttive dell'*art. 19 Allevamenti zootecnici intensivi – fasce di rispetto* di cui alle NT del PAT, in cui si demanda al Piano degli Interventi di provvedere ad individuare, tra gli allevamenti zootecnici, quelli intensivi, rispetto ai quali si applicano le specifiche fasce di rispetto, precisandone l'estensione secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere del competente Servizio ASL.

Tramite un'analisi delle aziende agricole presenti nel territorio comunale sono stati individuati due allevamenti intensivi, uno sito in Via Cà Bembo 148 e uno localizzato in via Boschi 166. Lo studio agronomico (*Elaborato 7 Relazione Agronomica*) di cui alla presente Variante, illustra le indagini effettuate e i parametri che hanno determinato la classificazione degli allevamenti in intensivo o non intensivo con le relative fasce di rispetto.

La Variante Cartografica n. 20 difatti riporta le fasce di rispetto così come indicate dallo Studio Agronomico e la variante normativa alle NTO del PI introduce *l'art. 25 b – Allevamenti zootecnici intensivi* e il *comma 3.6 Fasce di rispetto degli allevamenti* di cui all'*art. 28 – Aree a vincolo speciale e zona a parco di interesse extraurbano* al fine di indicare la rispettiva disciplina urbanistica.



9. 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.

Allegato alla Variante n.6 del Piano degli Interventi si presenta una Relazione Tecnica predisposta 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; in tale documentazione si descrive quanto indicato dalla normativa vigente in materia di Valutazione di Incidenza Ambientale.

La documentazione è stata 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



10.VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS

Coerentemente con le disposizioni legislative in materia, sia di livello Regionale che Nazionale (D.Lgs 152/2006 e ssmi) 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 6 al PI redatto, se vi possano sussistere impatti negativi significativi o eventuali condizioni di incompatibilità ambientale o rischio.



11. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA (VCI)

La relazione di Compatibilità Idraulica allegata alla Variante 6 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.

Si rimanda alla Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) allegata alla Variante n.6 al P.I.



ALLEGATO A - VARIANTI PUNTUALI CARTOGRAFICHE

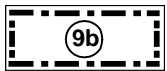
Legenda



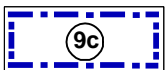
Allevamento zootecnico intensivo



Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse



Distanze minime tra allevamenti e residenze civili concentrate



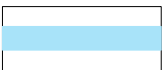
Distanze minime degli allevamenti dai limiti della zona agricola



Residenza Stabile per il Figlio



Accordo Pubblico Privato

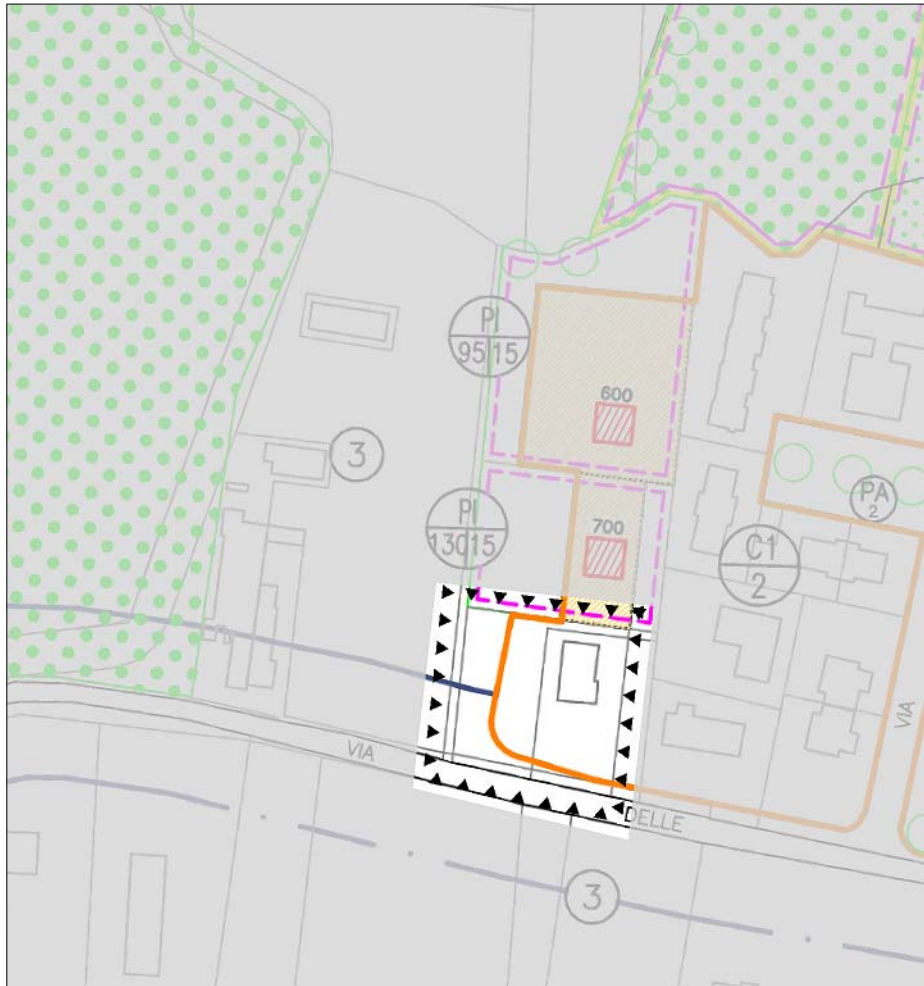


Idrografia esistente



Canale di progetto

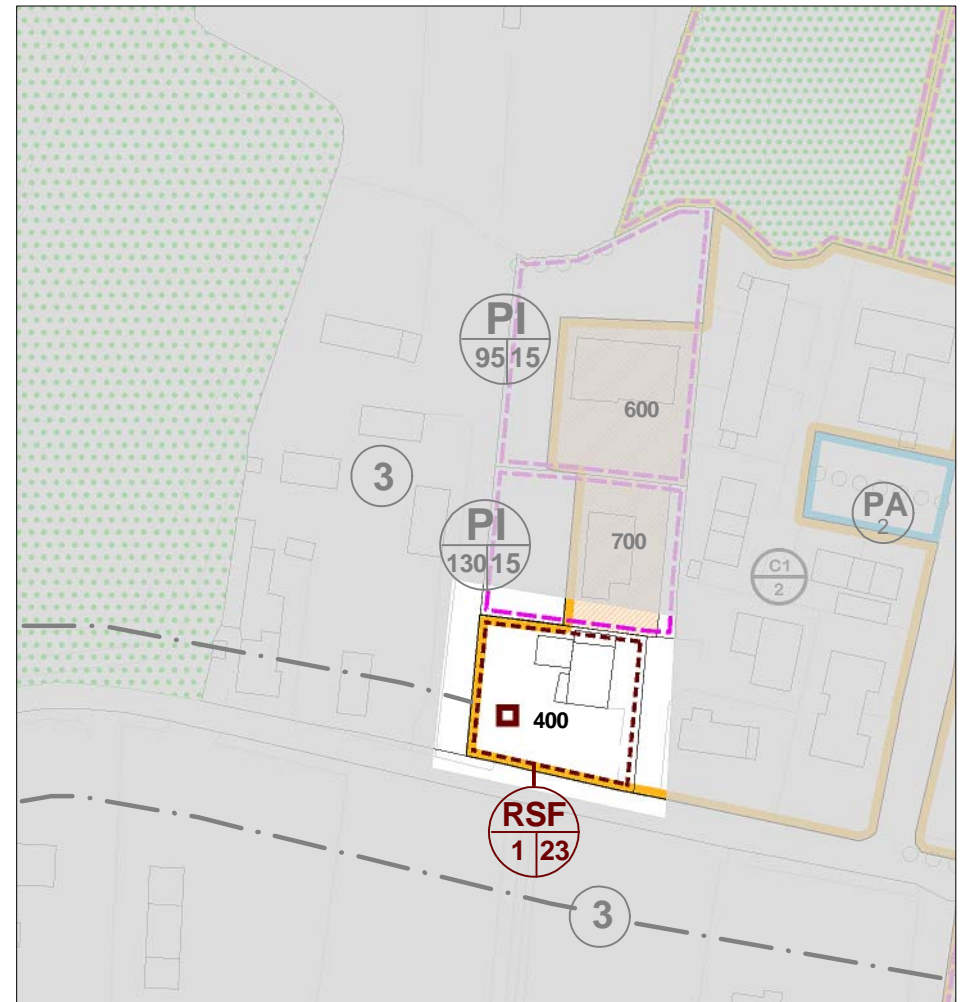
MARTELLAGO. Variante puntuale n. 1 | M.I. n. 17



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante

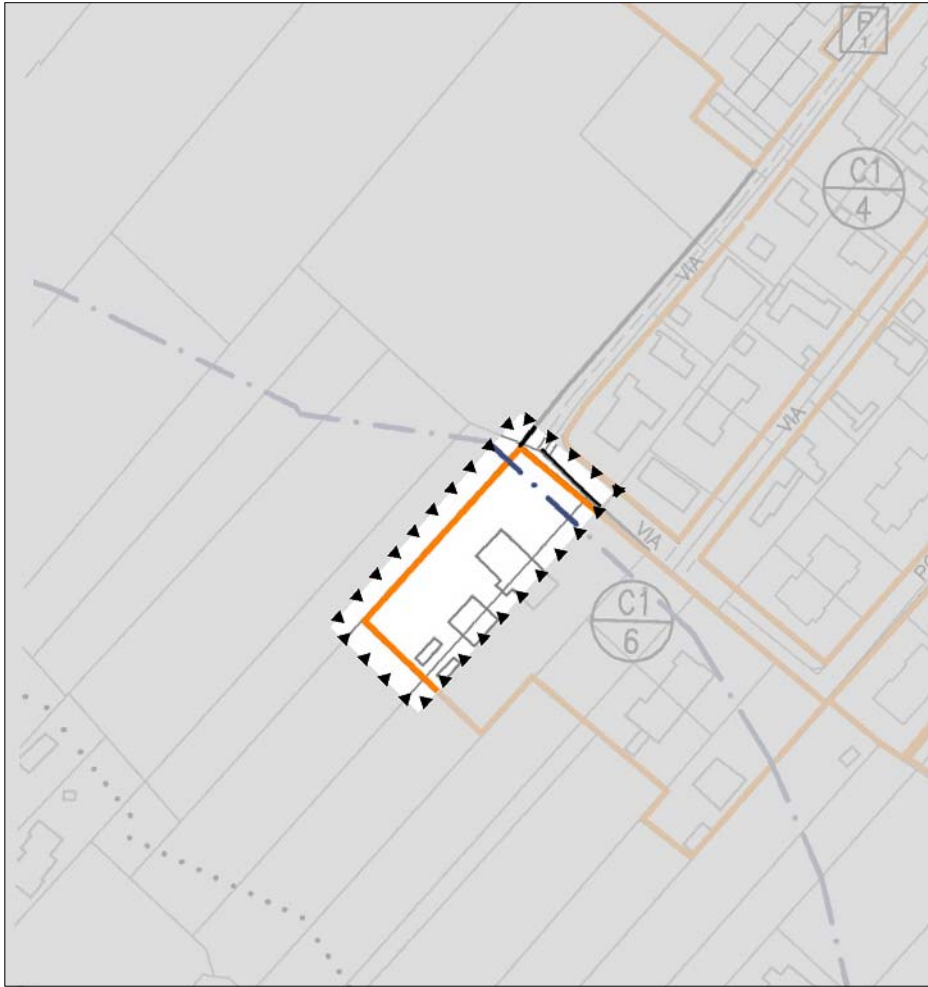


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

scala 1:2.000



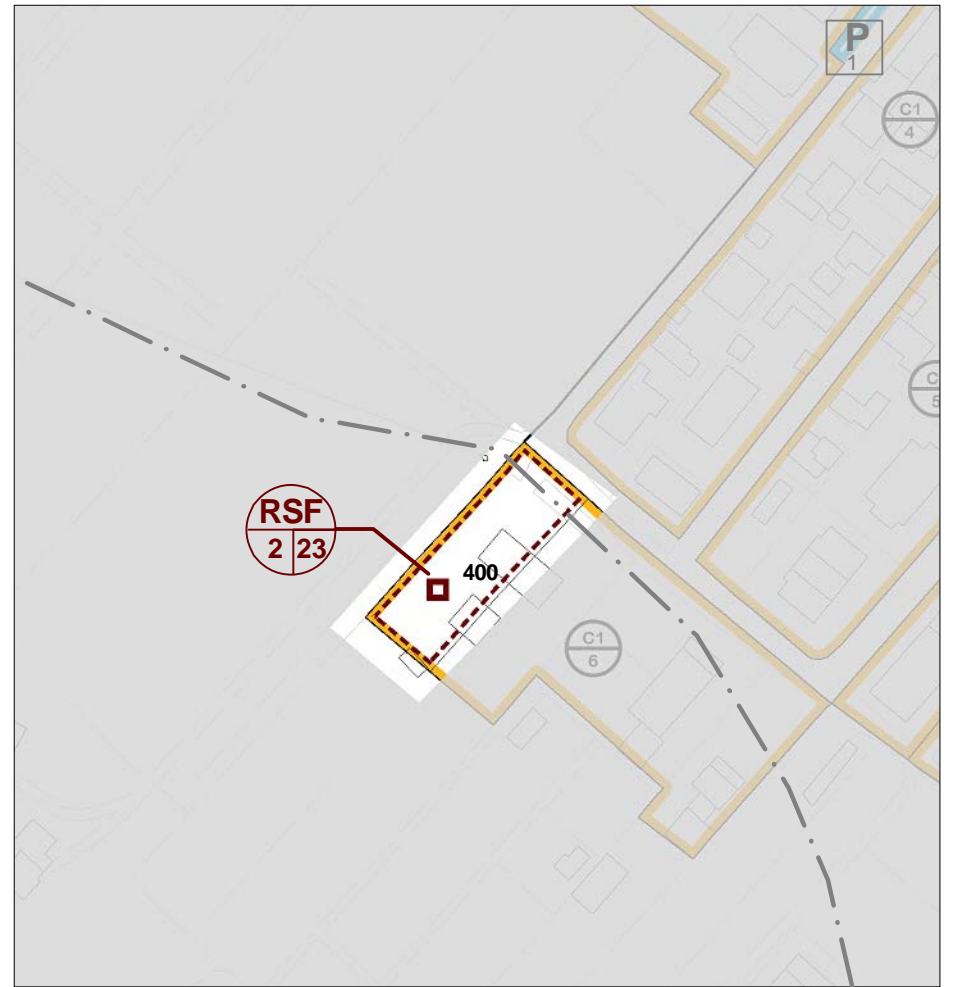
OLMO. Variante puntuale n. 2 | M.I. n. 26



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



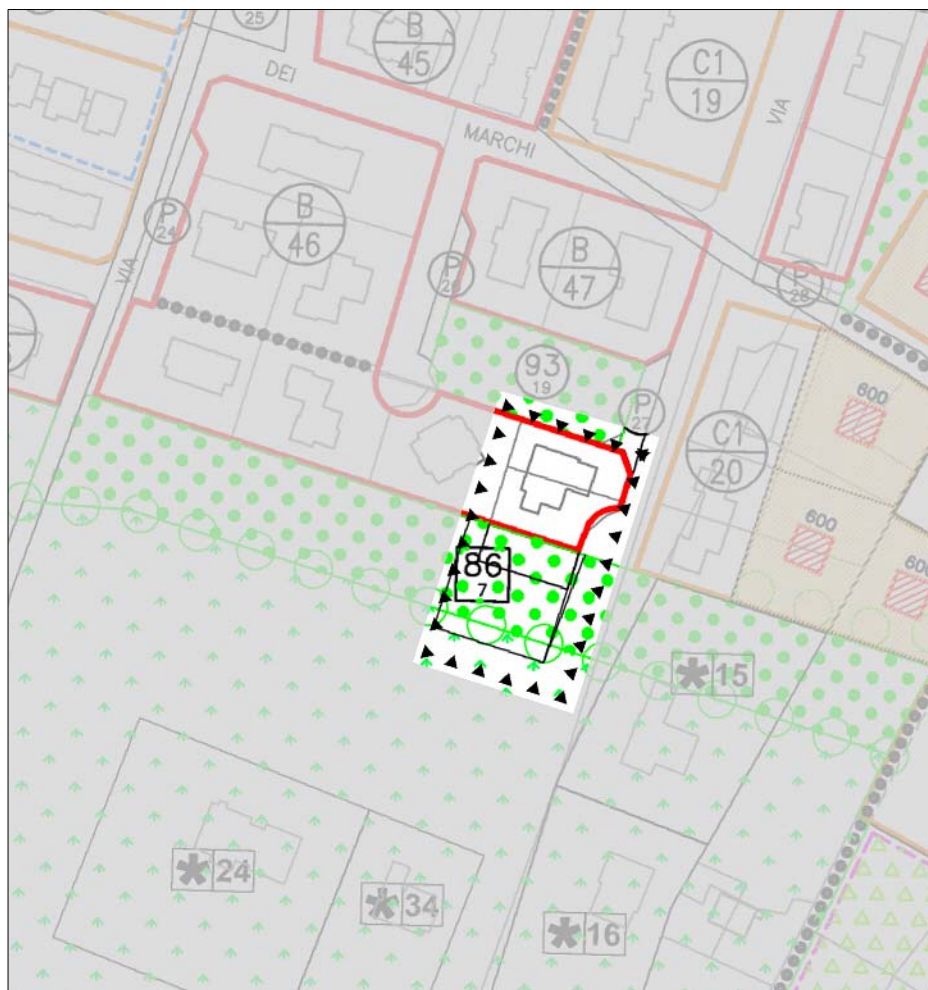
Ambito di Variante



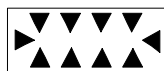
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



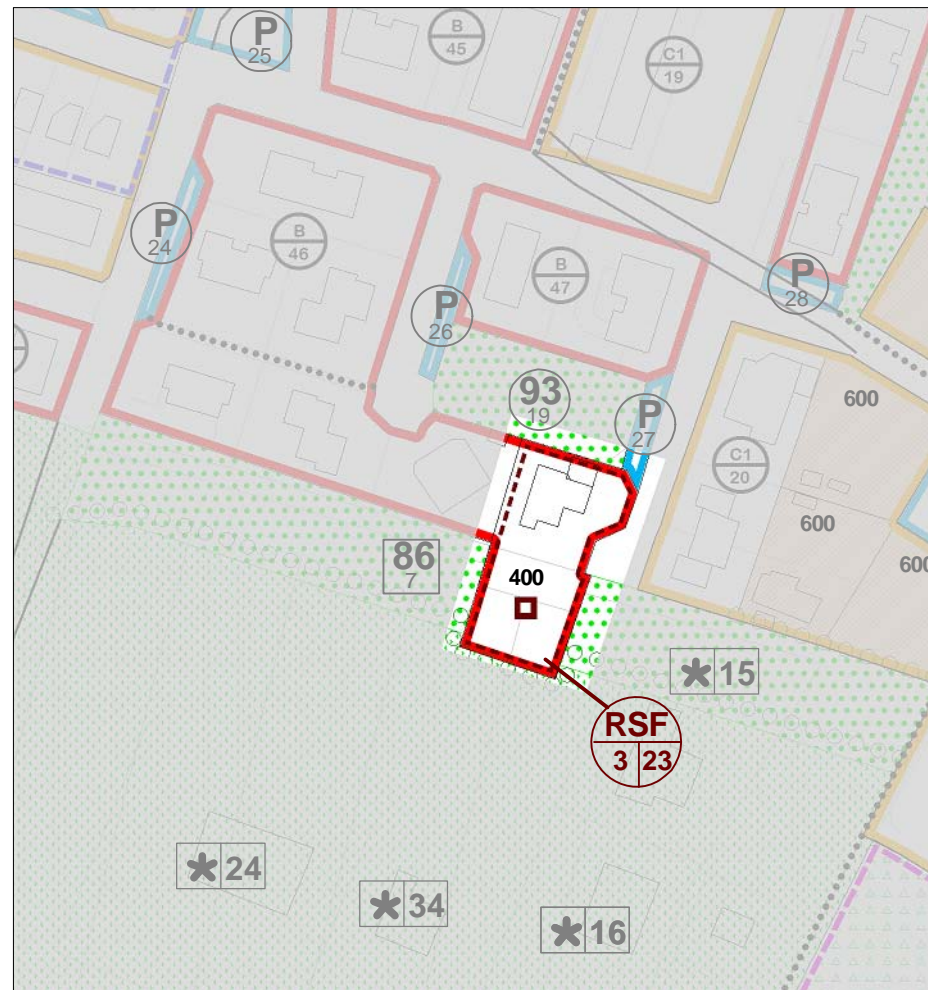
MARTELLAGO. Variante puntuale n. 3 | M.I. n. 28



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante

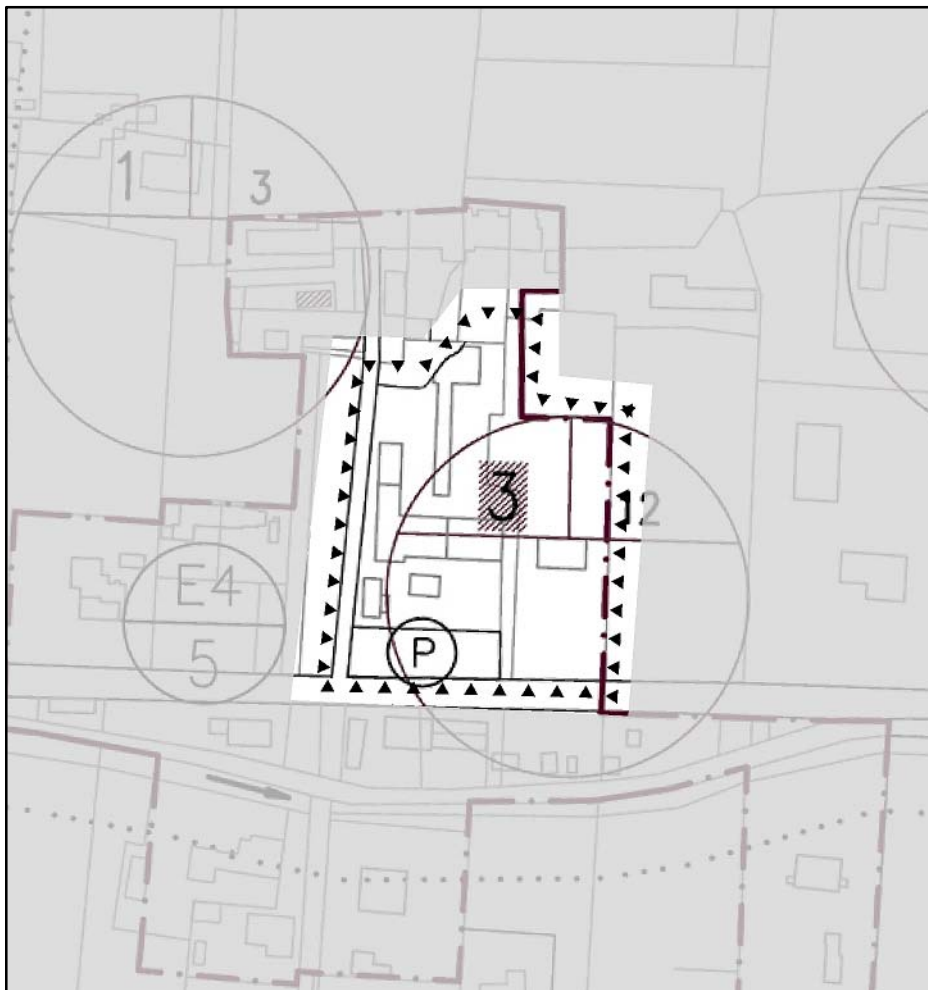


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

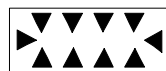
scala 1:2.000



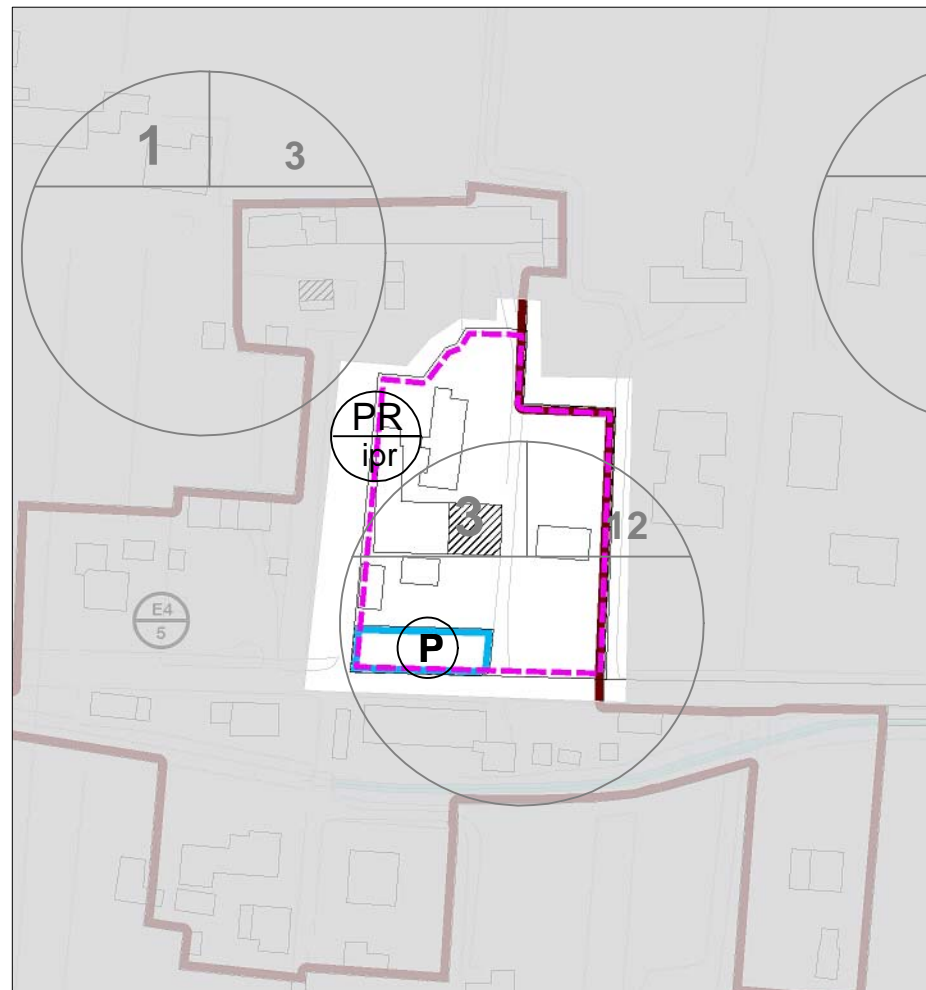
Cà Nove. Variante puntuale n. 4 | M.I. n. 41



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



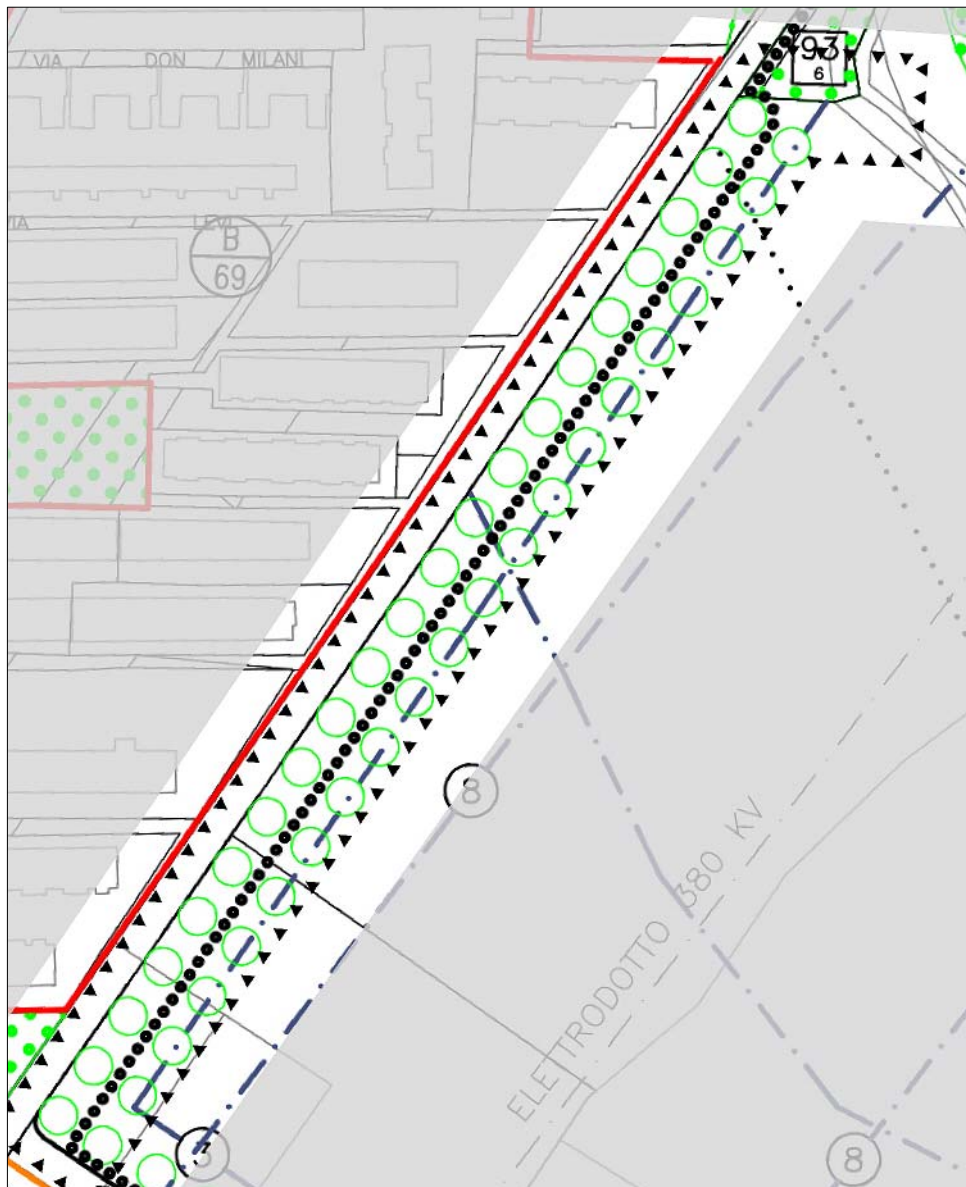
Ambito di Variante



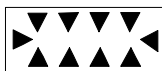
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



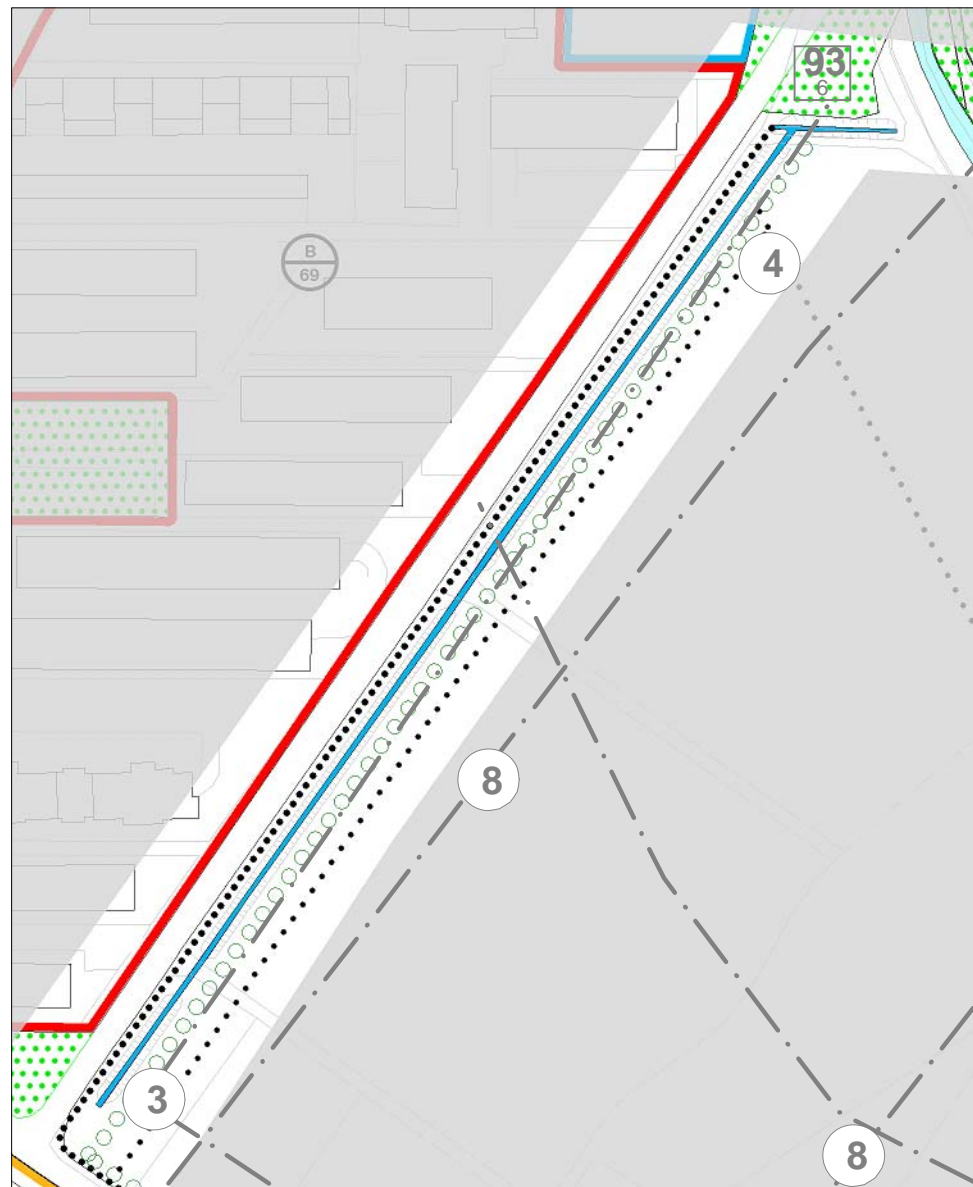
Maerne. Variante puntuale n. 5 | M.I. n. 5



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante

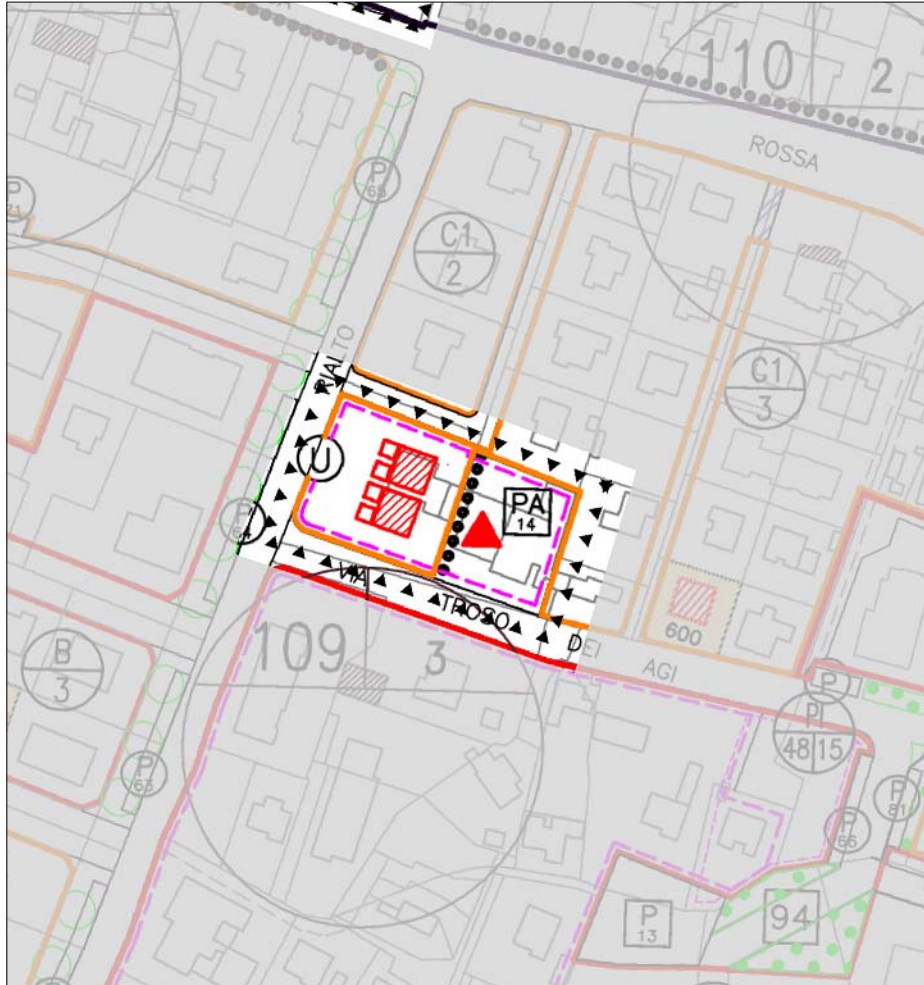


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

scala 1:2.000



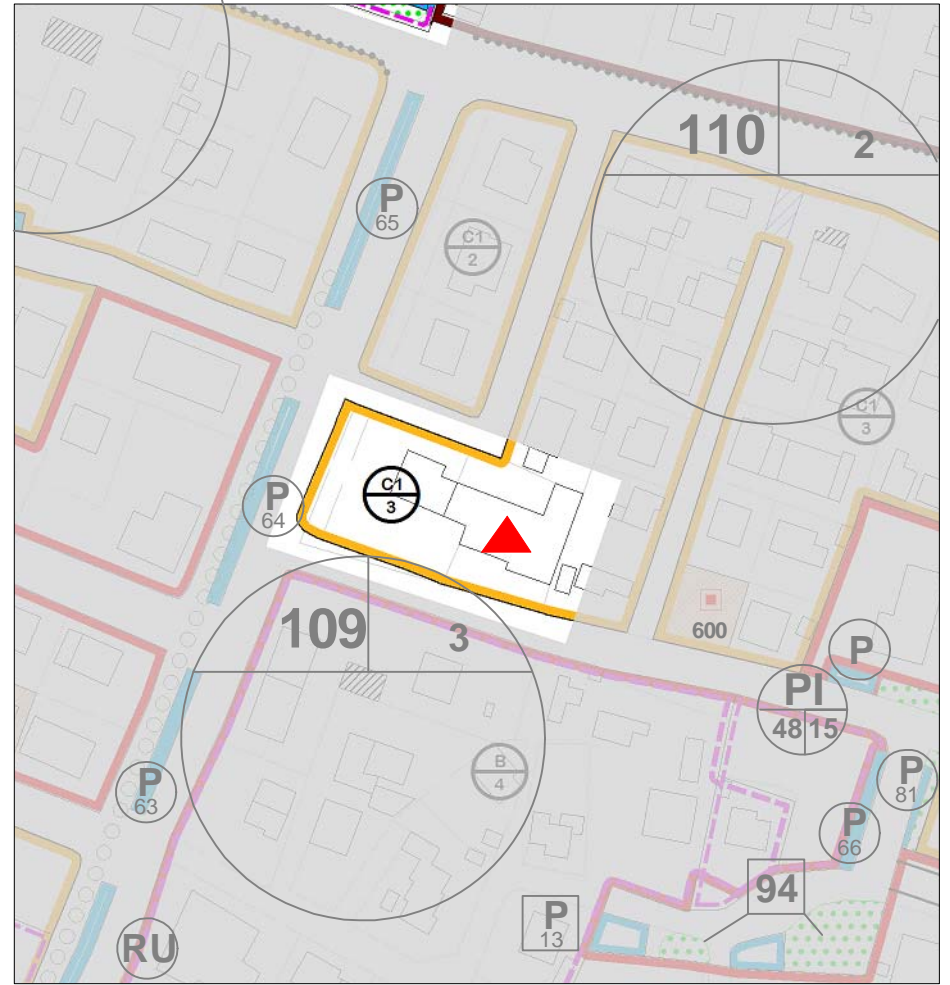
MAERNE. Variante puntuale n. 6 | M.I. n. 23



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

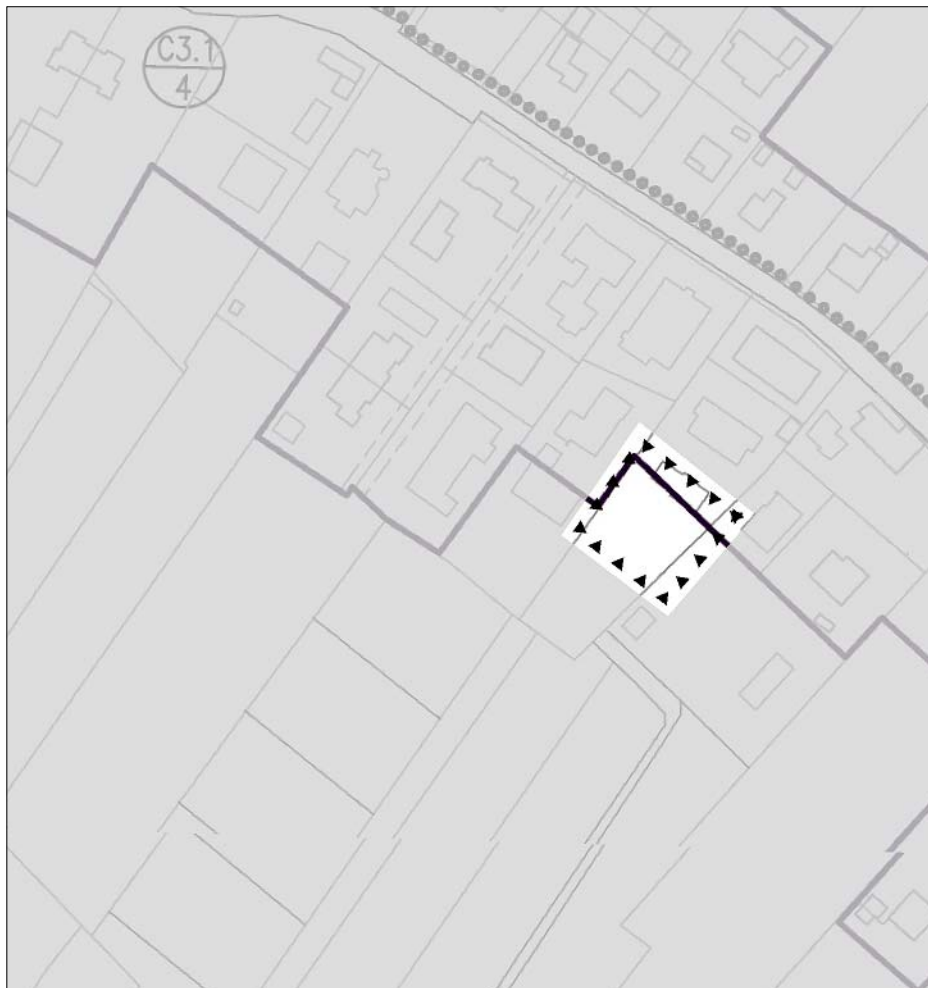


Ambito di Variante

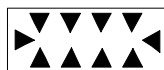


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

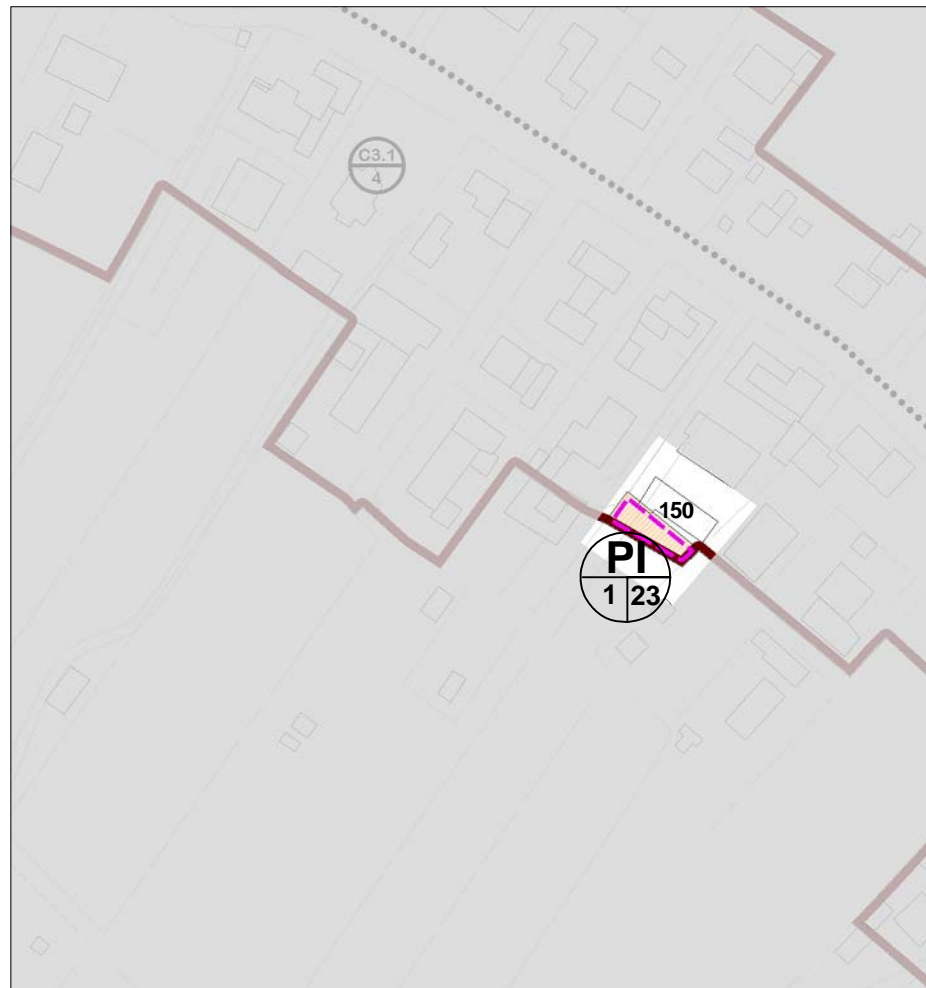
MAERNE. Variante puntuale n. 7 | M.I. n. 15



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante

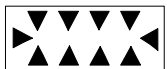


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

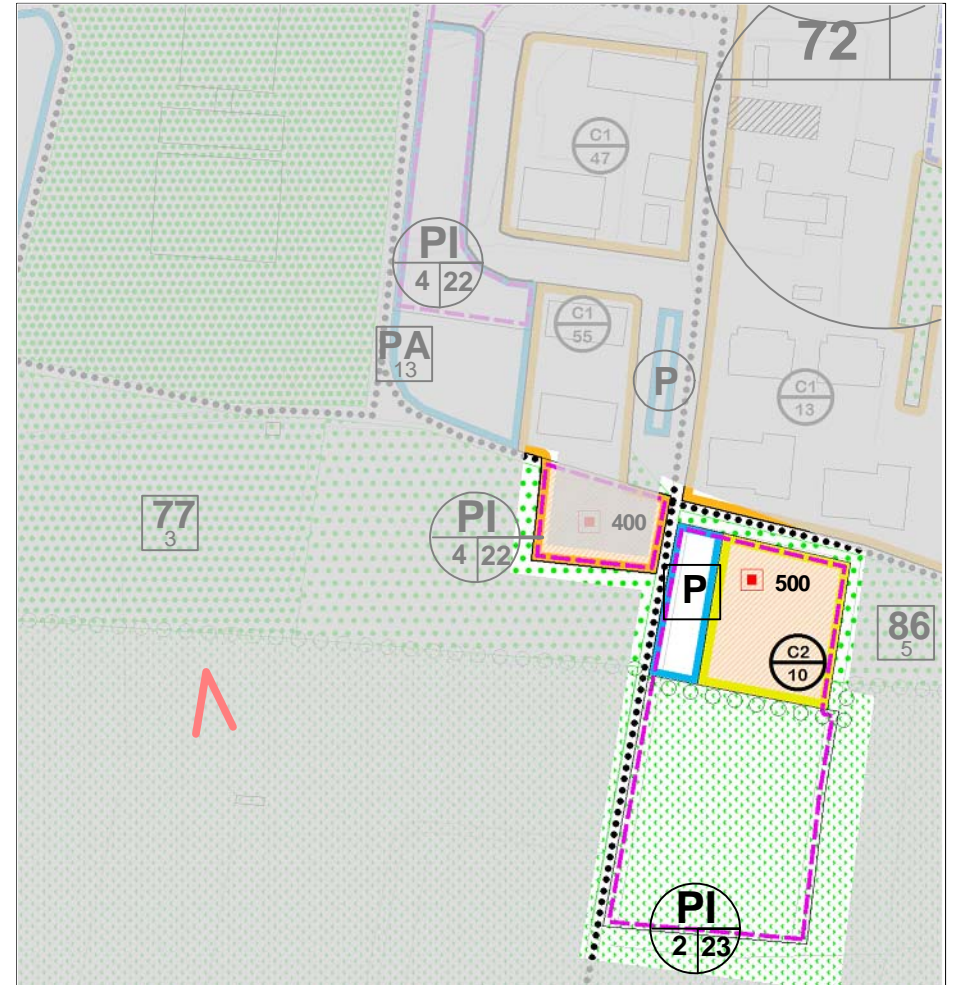
MARTELLAGO. Variante puntuale n. 8 | M.I. n. 33



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

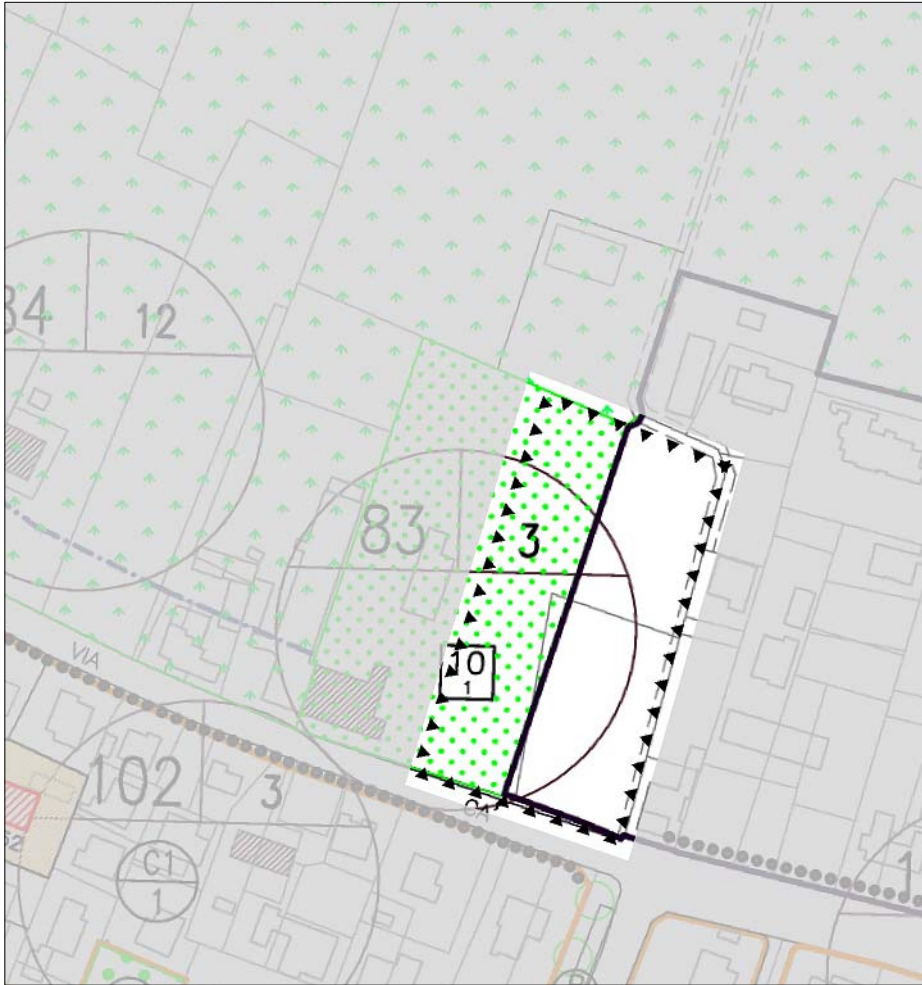


Ambito di Variante

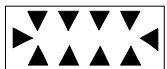


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

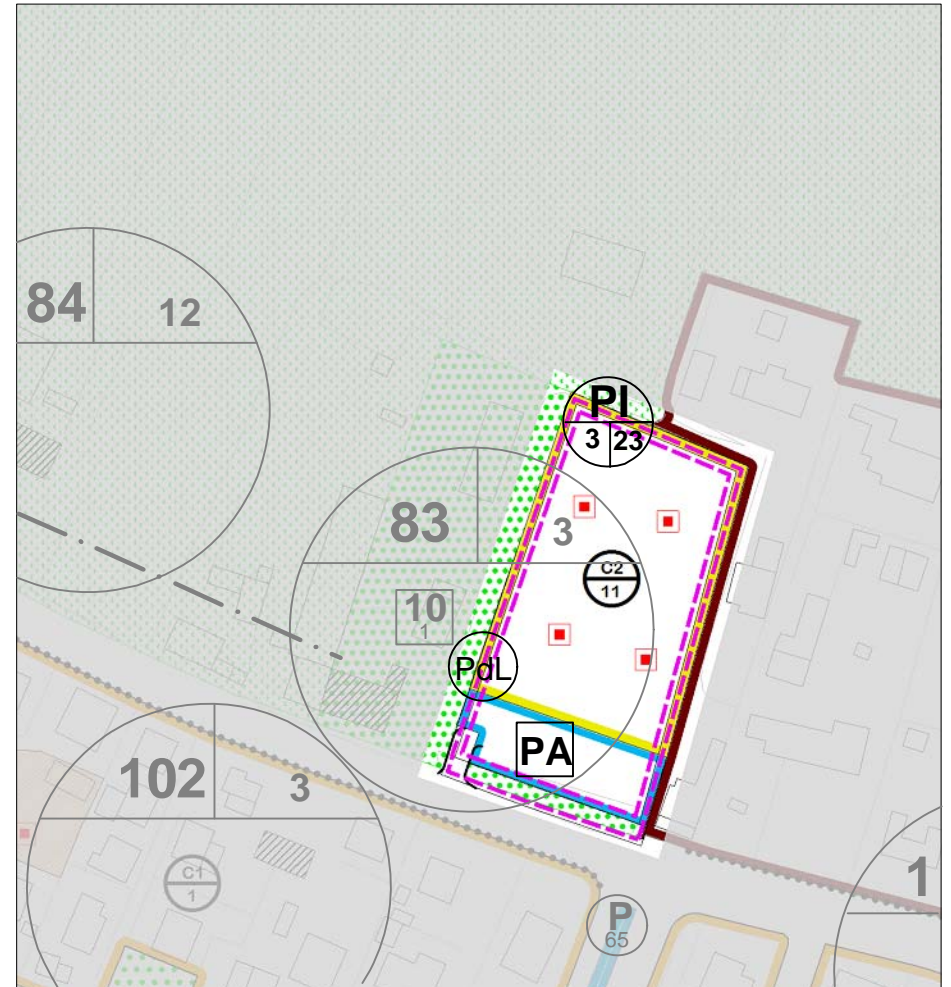
MAERNE. Variante puntuale n. 9 | M.I. n. 16



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



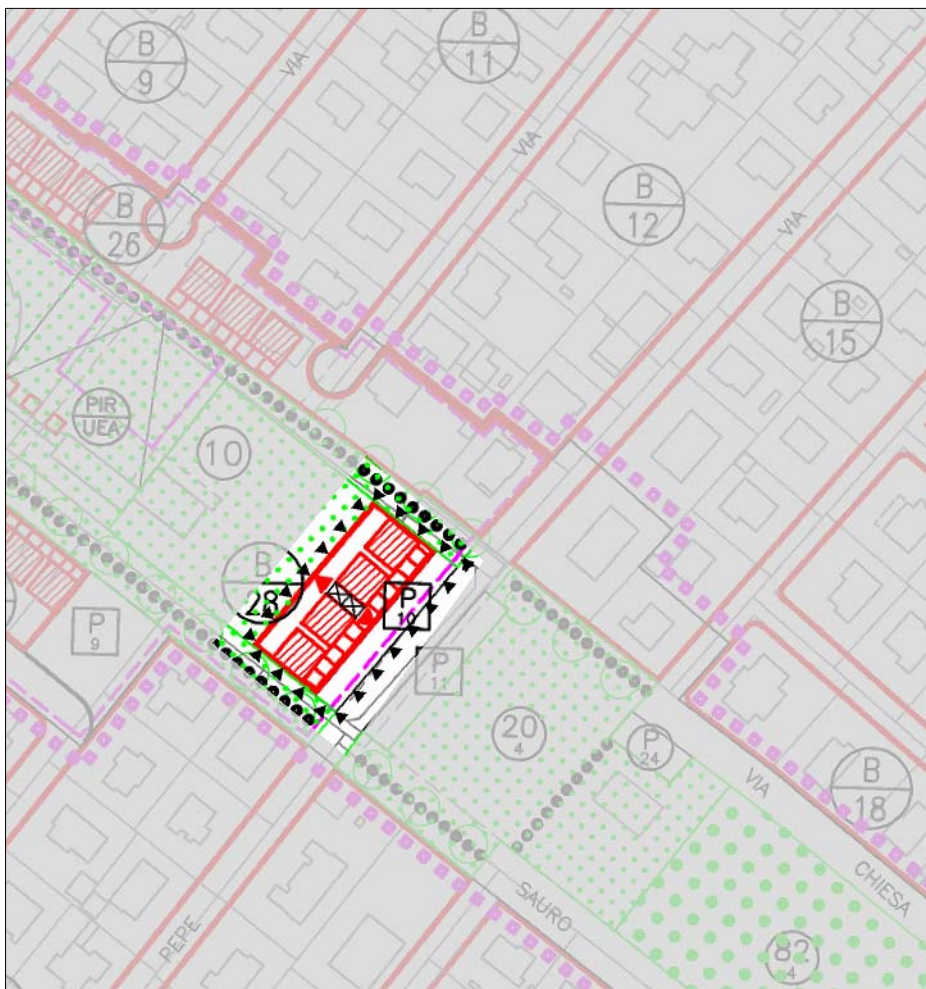
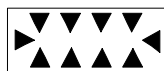
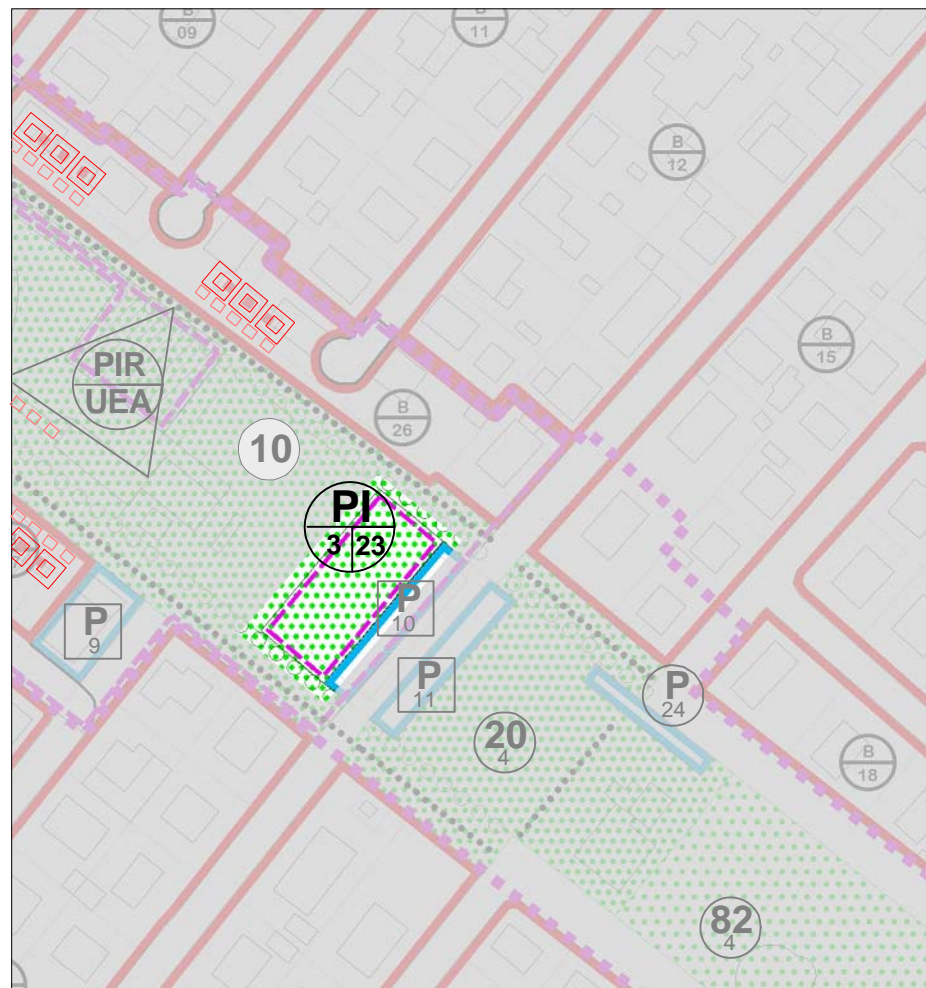
Ambito di Variante



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

scala 1:2.000

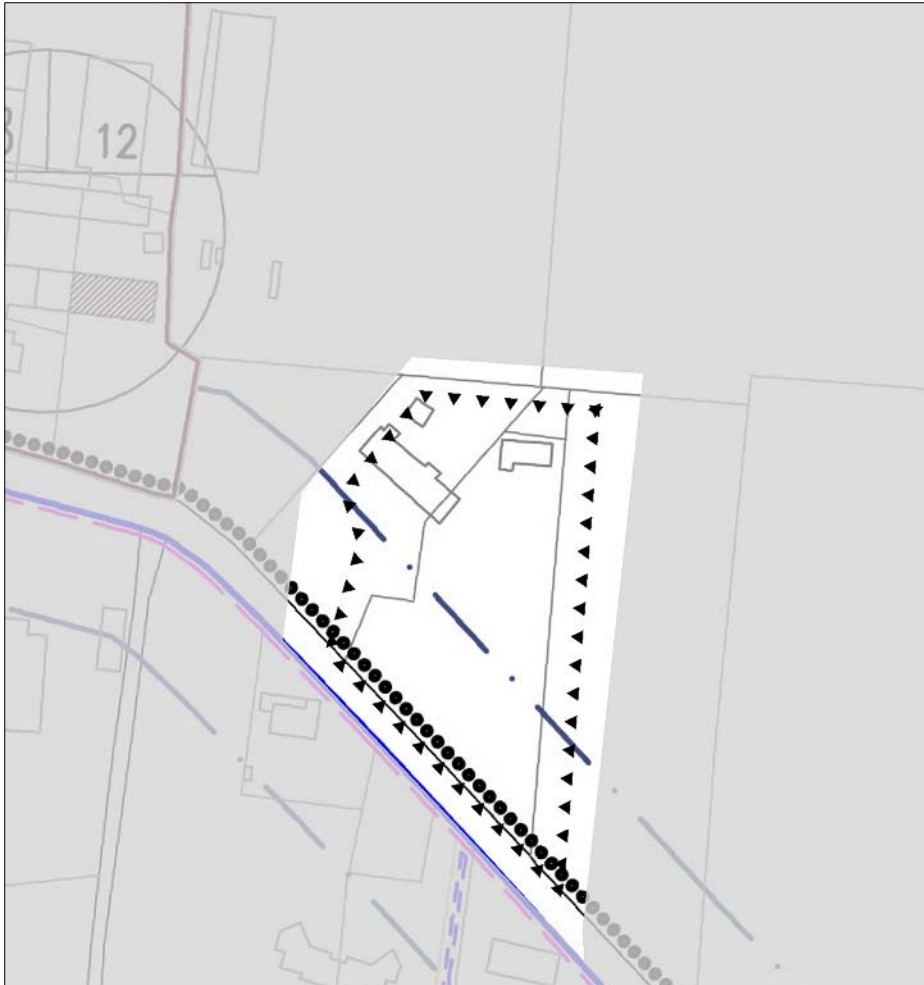


OLMO. Variante puntuale n. 9 | M.I. n. 16**PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE****Ambito di Variante****VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

scala 1:2.000



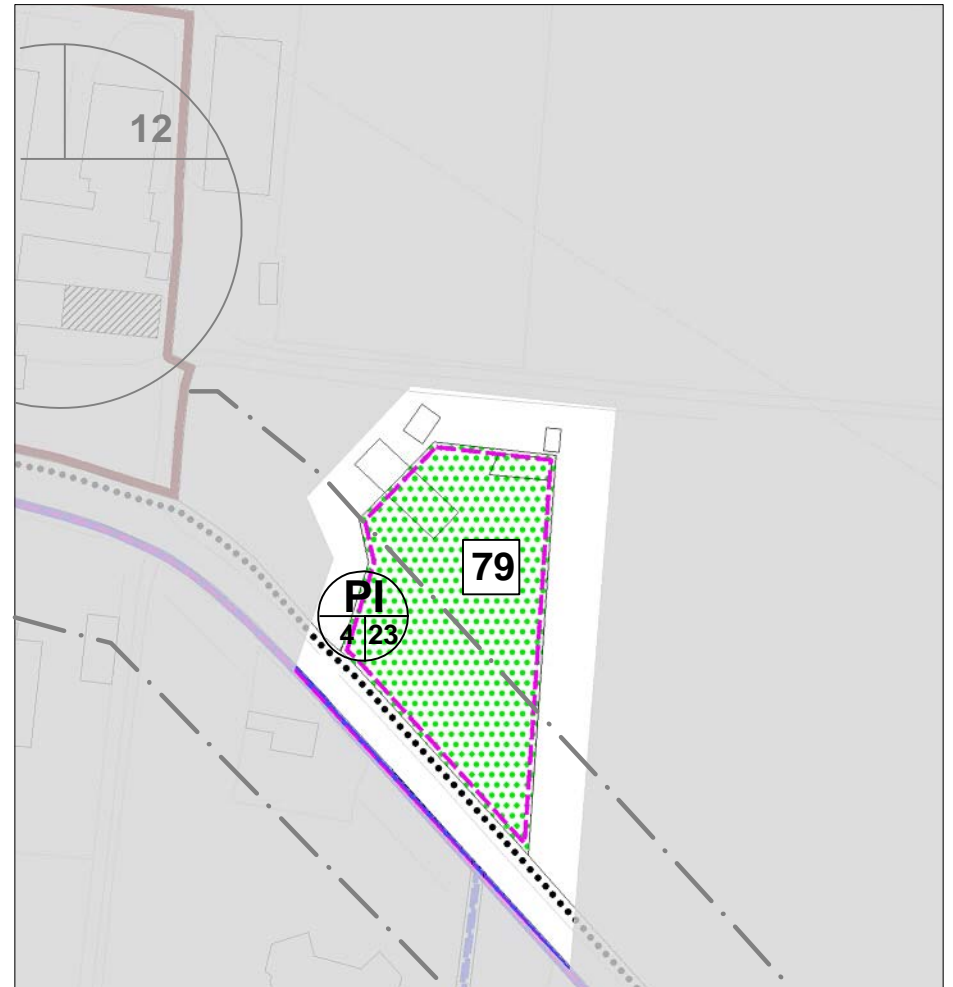
BOSCHI. Variante puntuale n. 10 | M.I. n. 9



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



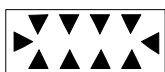
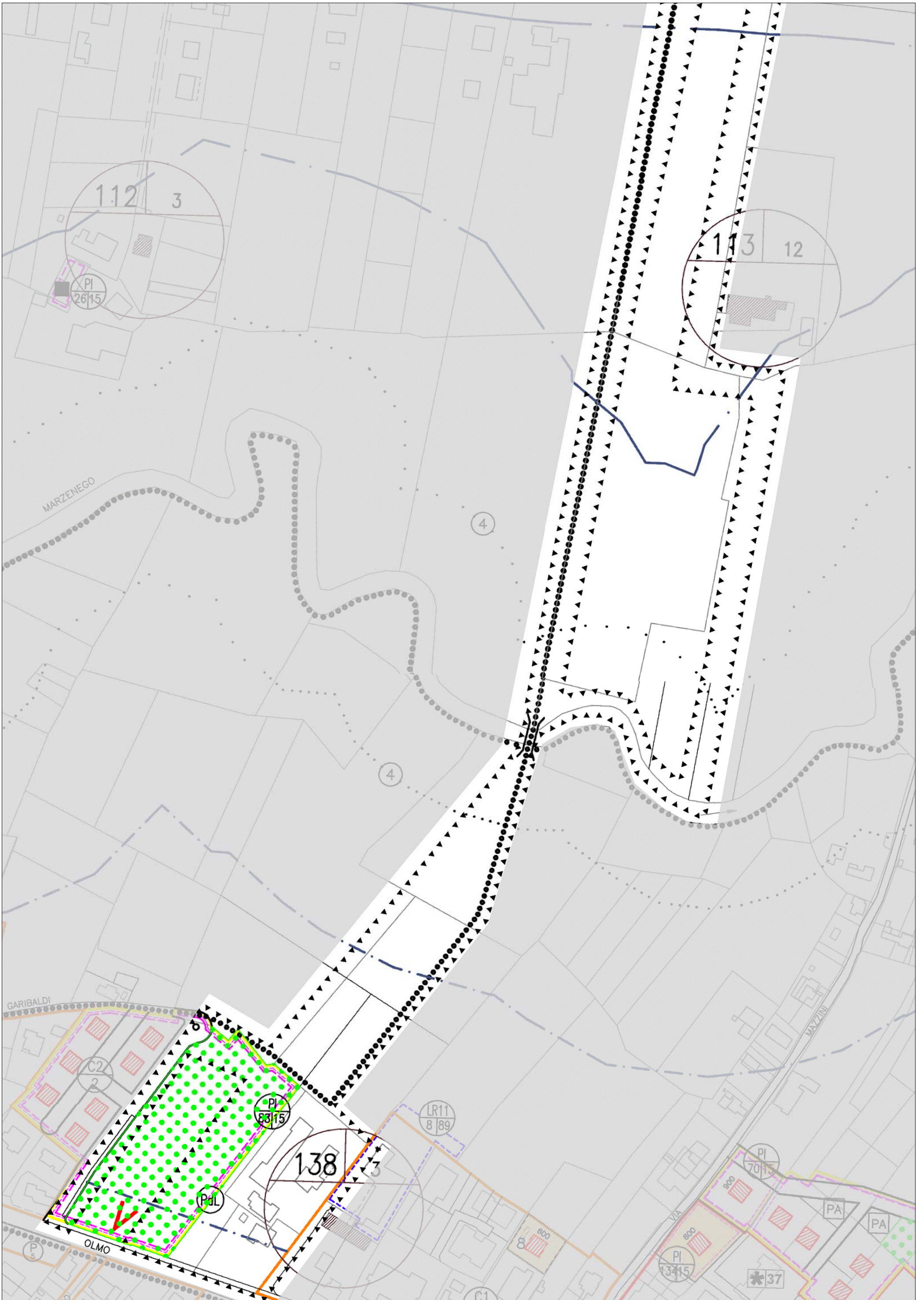
Ambito di Variante



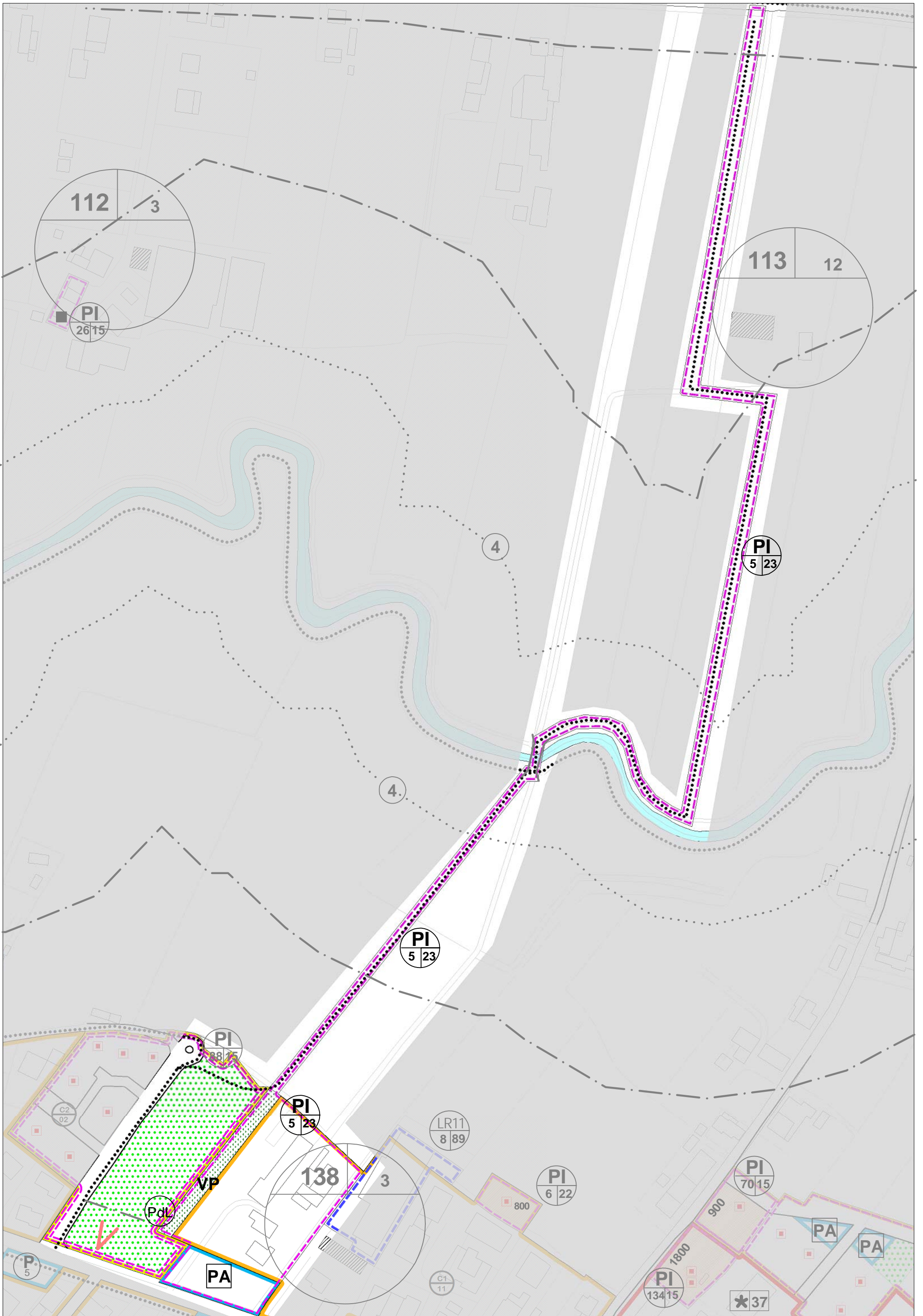
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

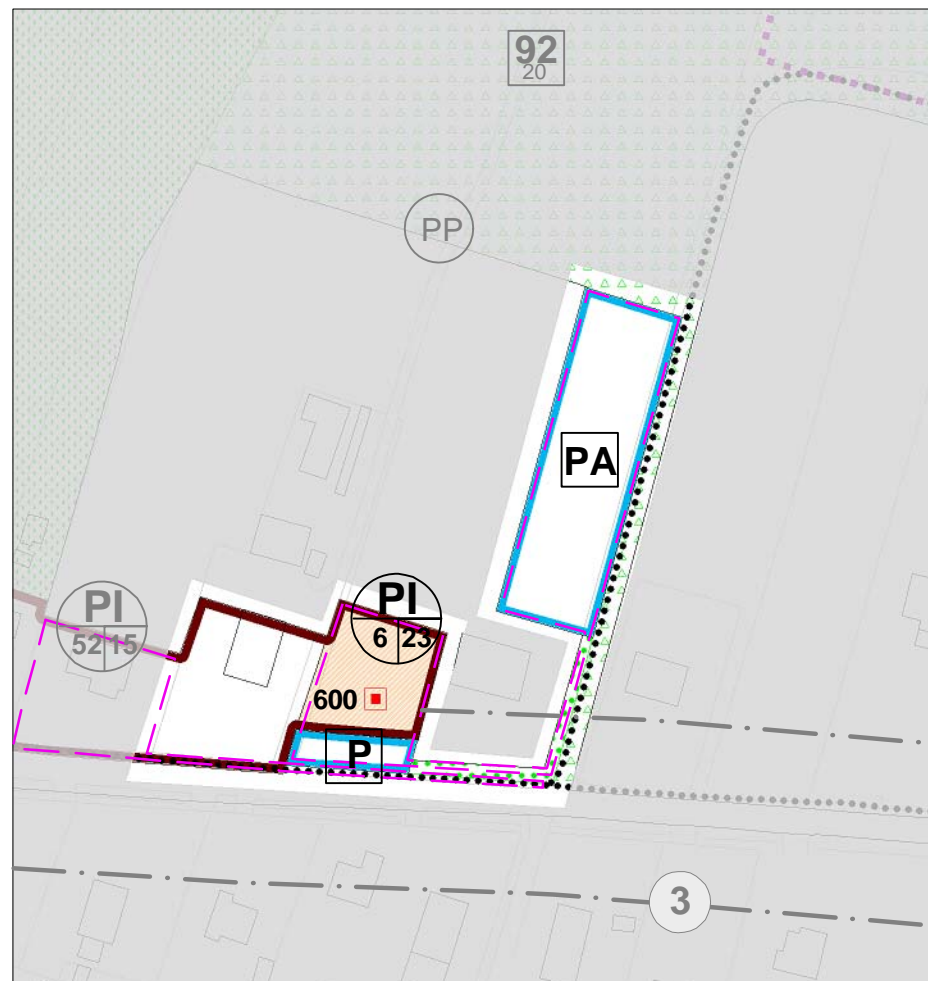


Comune di Martellago - Protocollo n. 0007960/2023 del 22/03/2023 08:57:33



Comune di Martellago - Protocollo n. 0007960/2023 del 22/03/2023 08:57:33

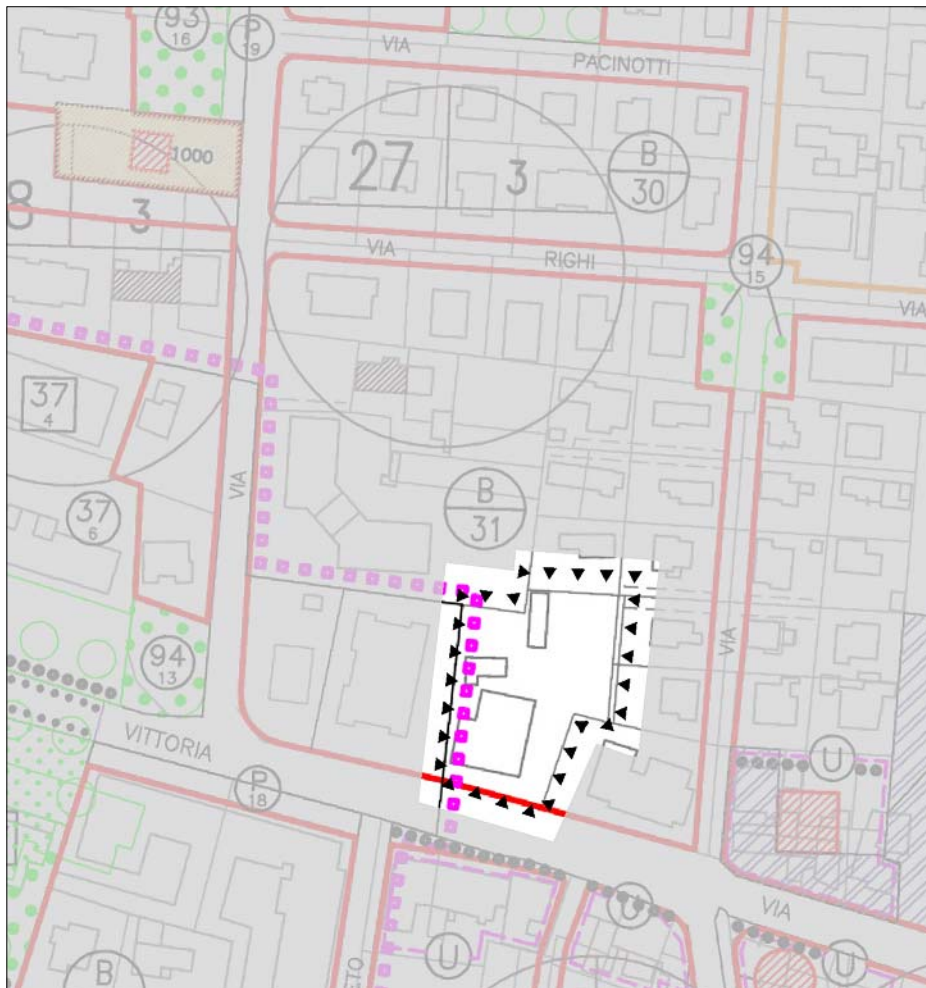


MAERNE. Variante puntuale n. 12 | M.I. n. 22**PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE****Ambito di Variante****VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

scala 1:2.000



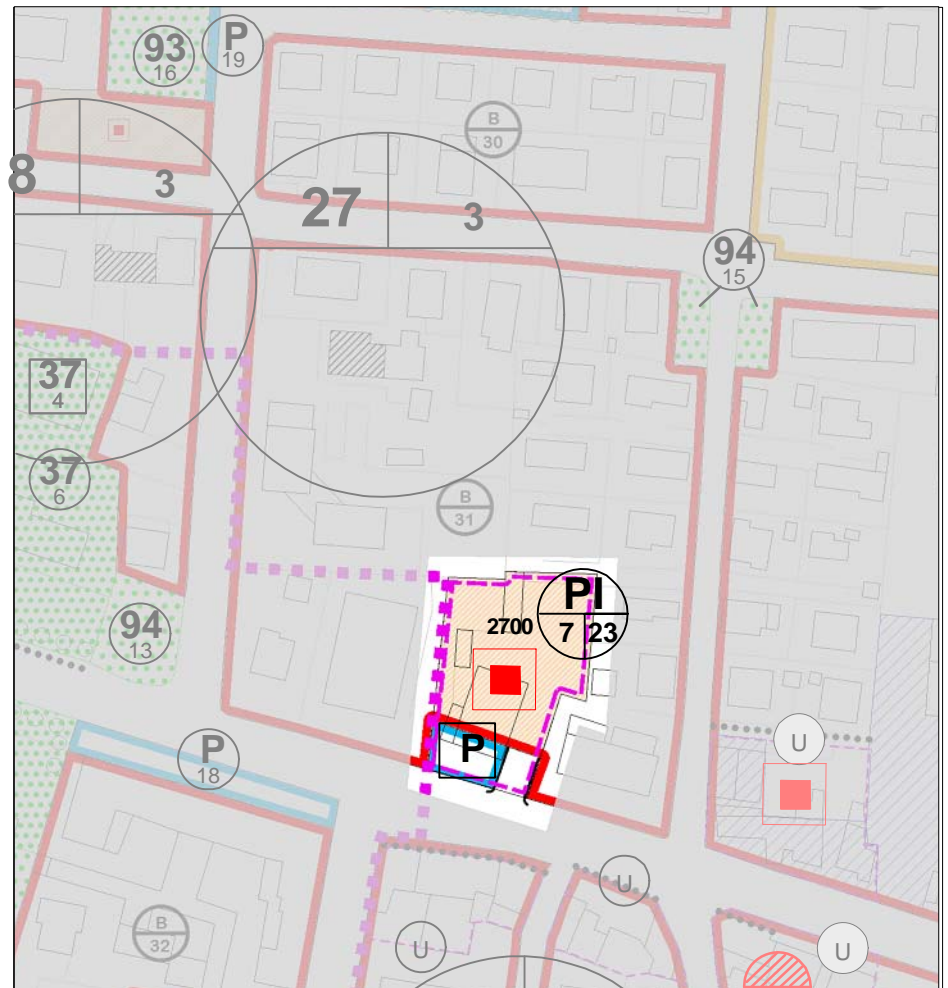
MARTELLAGO. Variante puntuale n. 13 | M.I. n. 35



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante

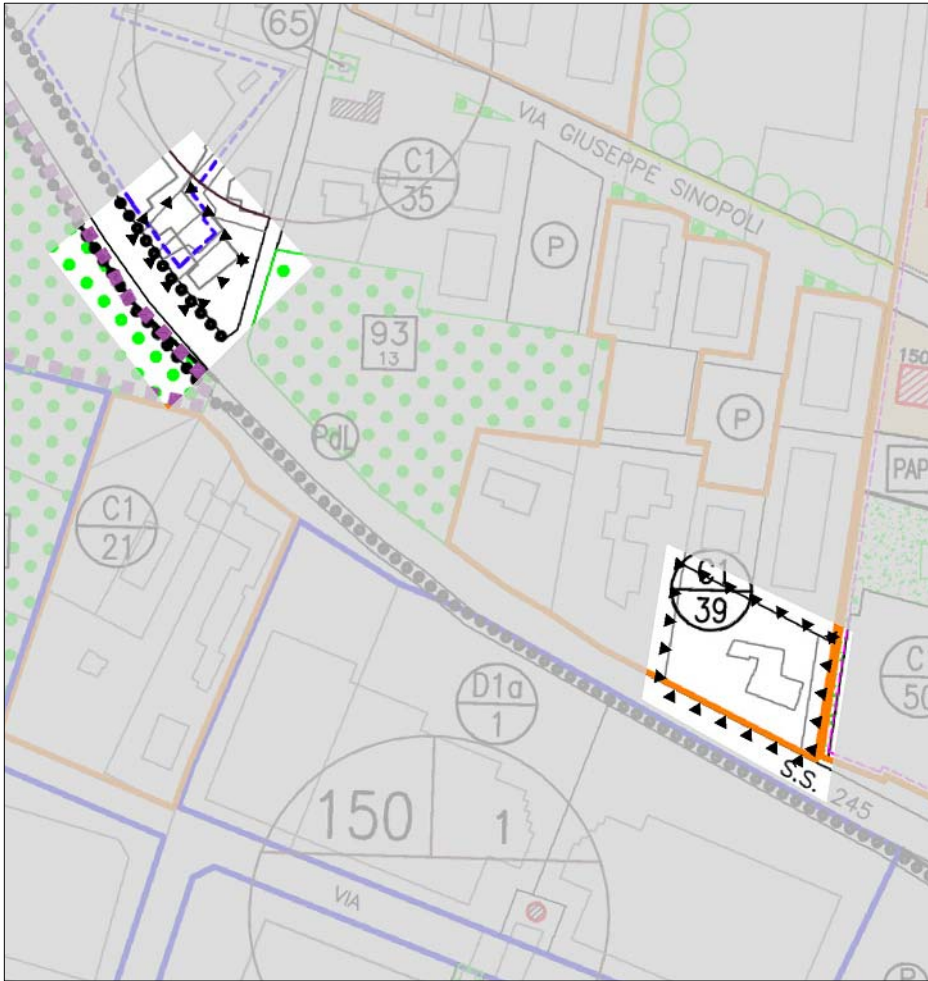


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

scala 1:2.000



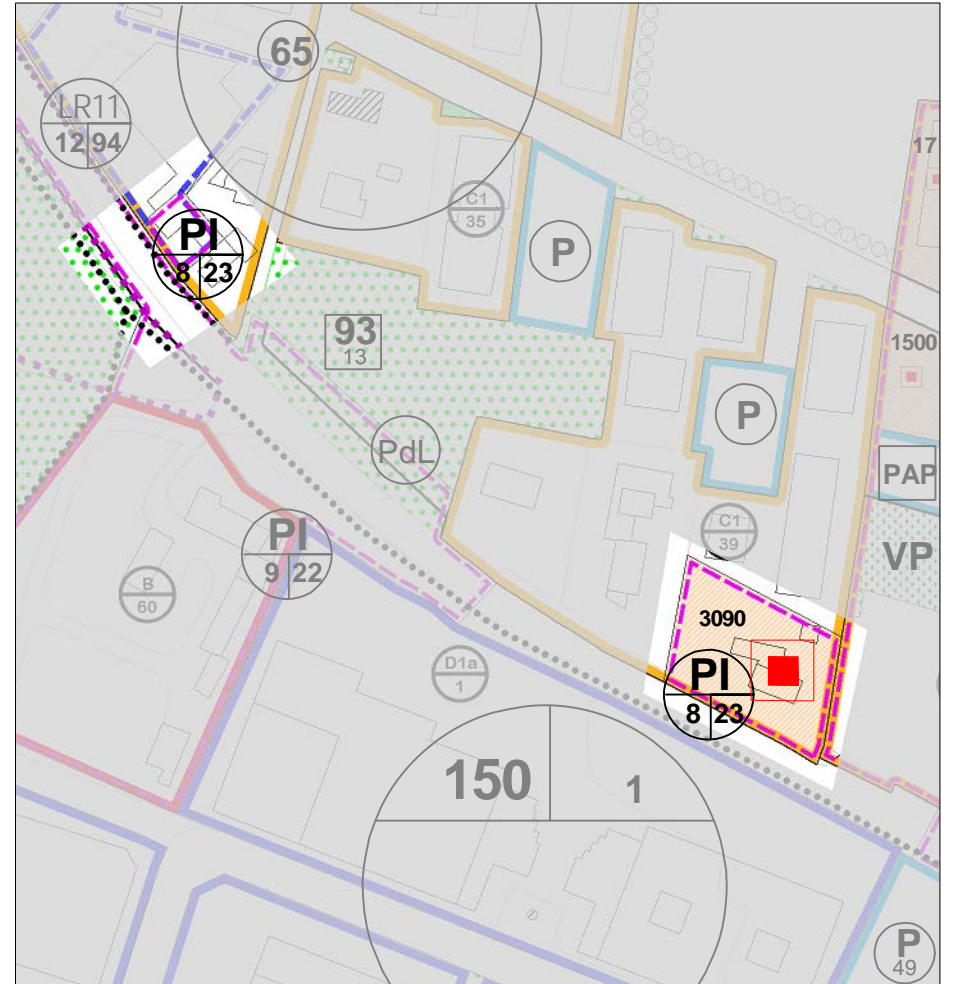
MARTELLAGO. Variante puntuale n. 14 | M.I. n. 29



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

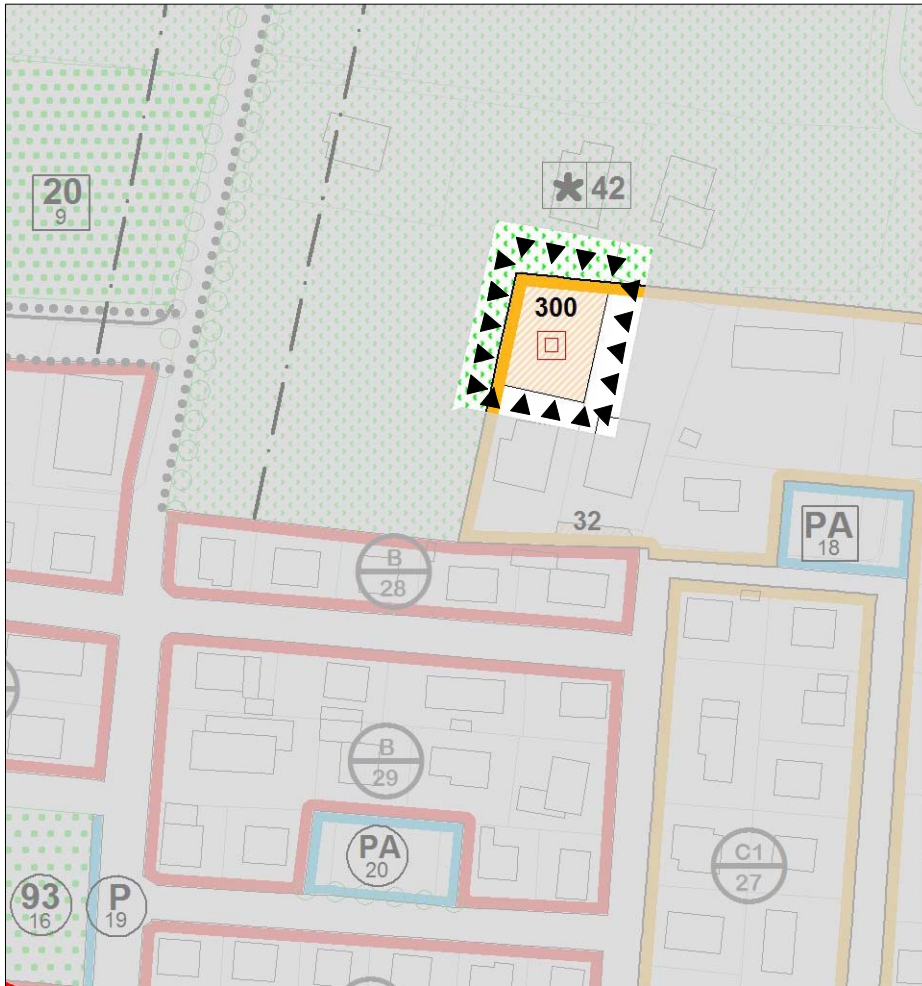
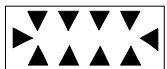
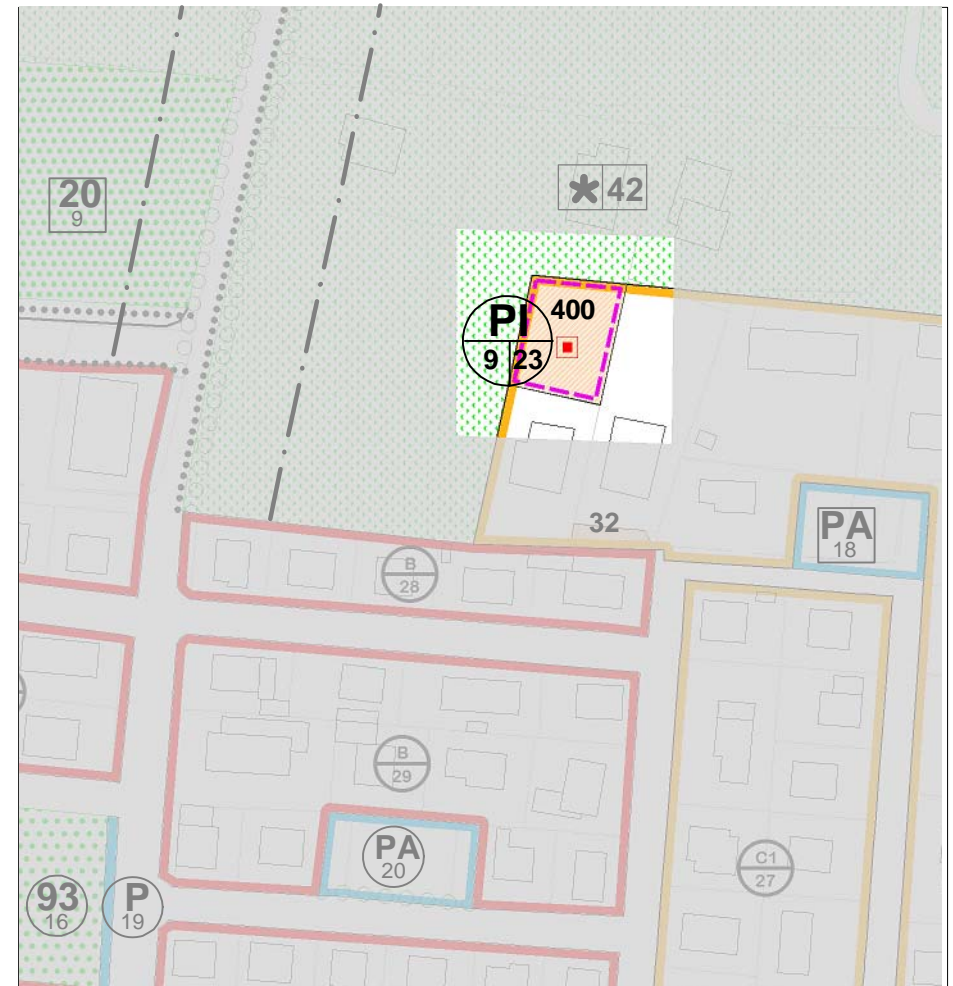


Ambito di Variante

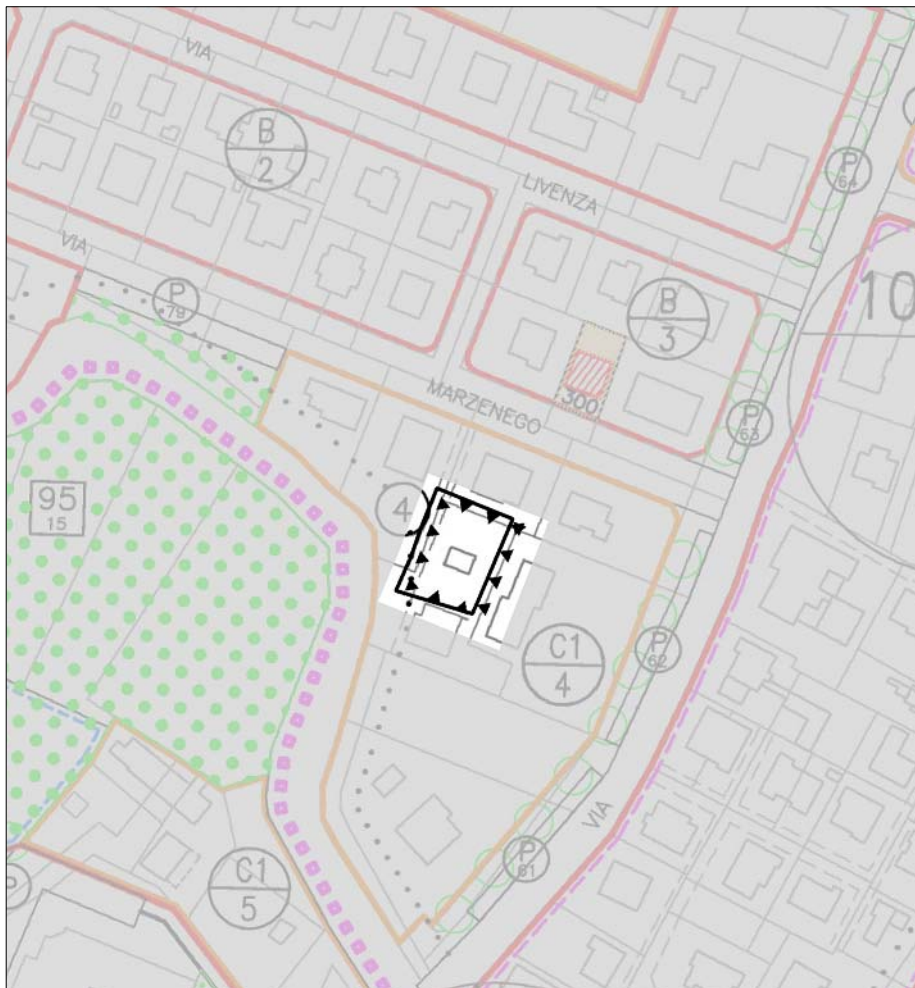


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

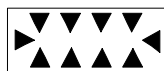


MARTELLAGO. Variante puntuale n. 15 | M.I. n. 27**PIANO DEGLI INTERVENTI ADOTTATO (VAR. 5.3)****Ambito di Variante****VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

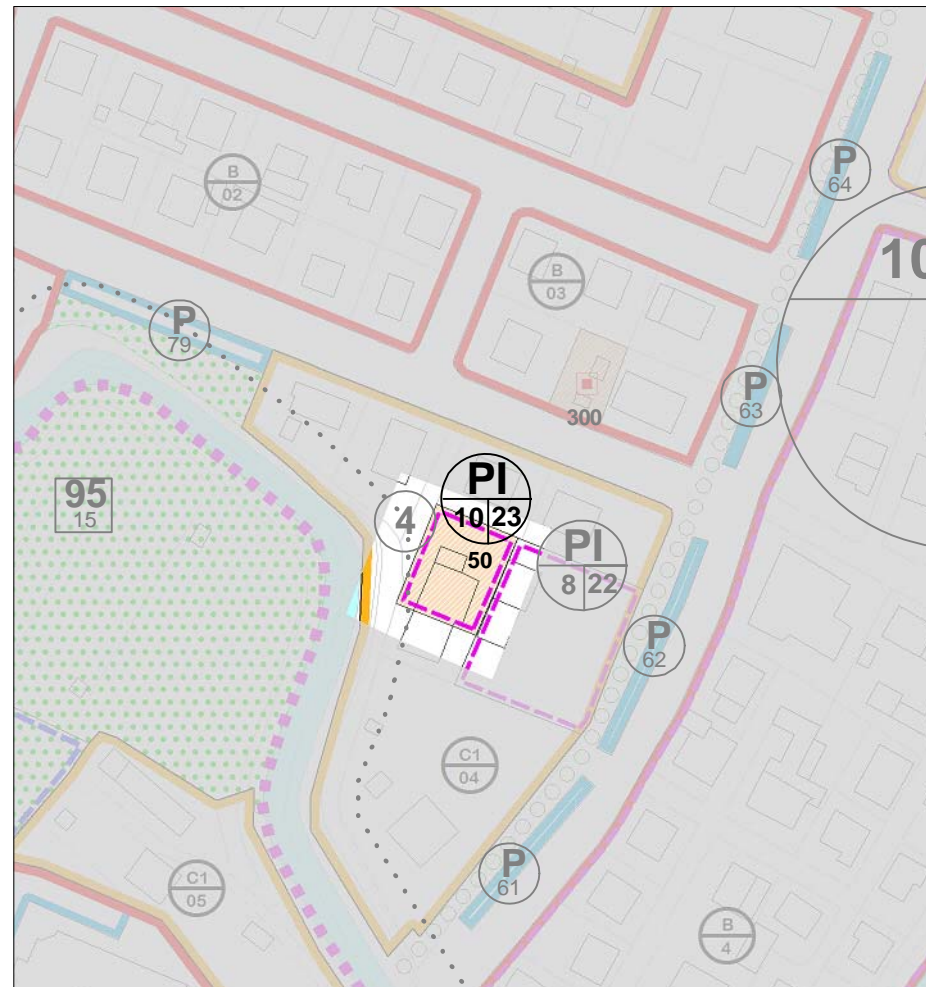
MAERNE. Variante puntuale n. 16 | M.I. n. 44



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante

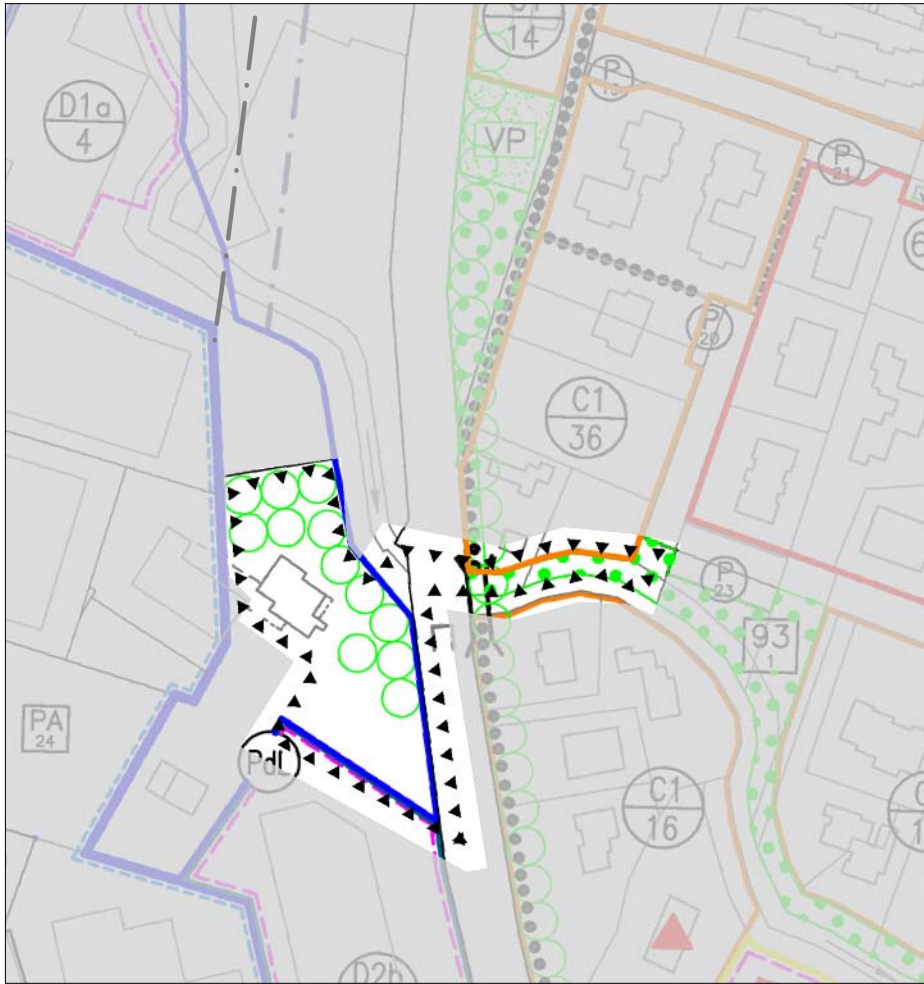


VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

scala 1:2.000



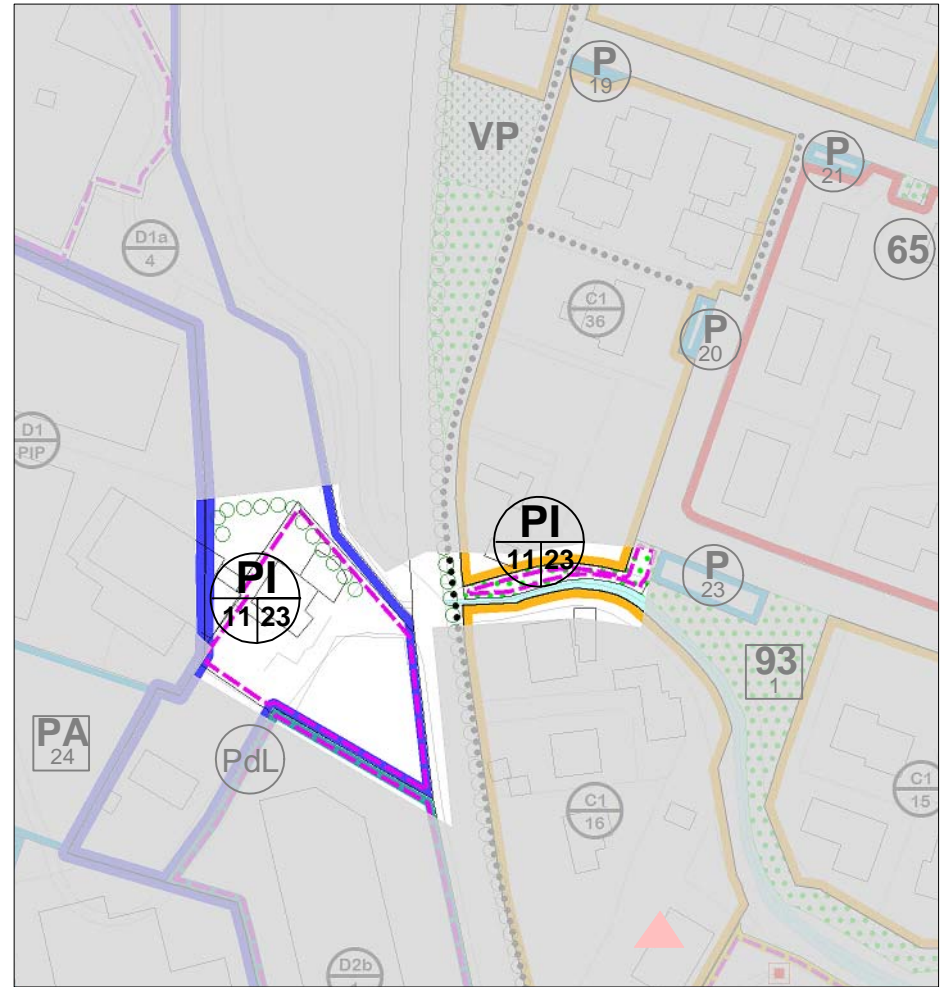
MAERNE. Variante puntuale n. 17 | M.I. n. 3



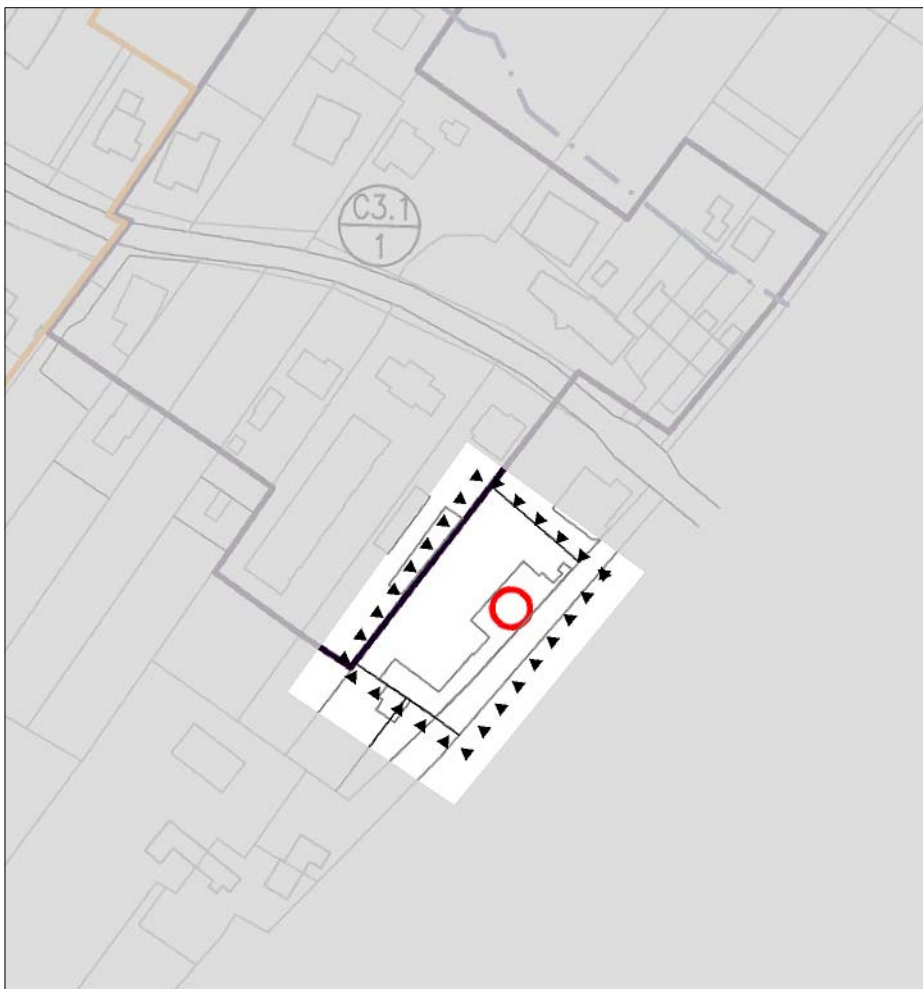
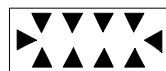
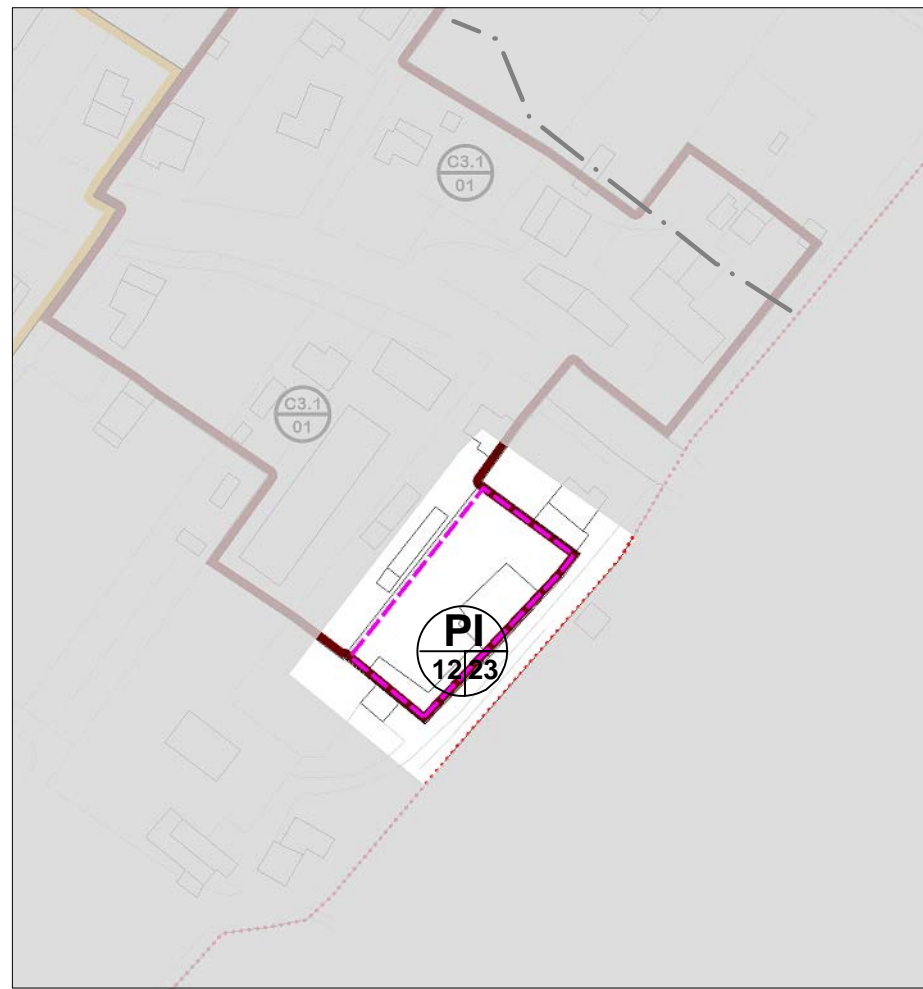
PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



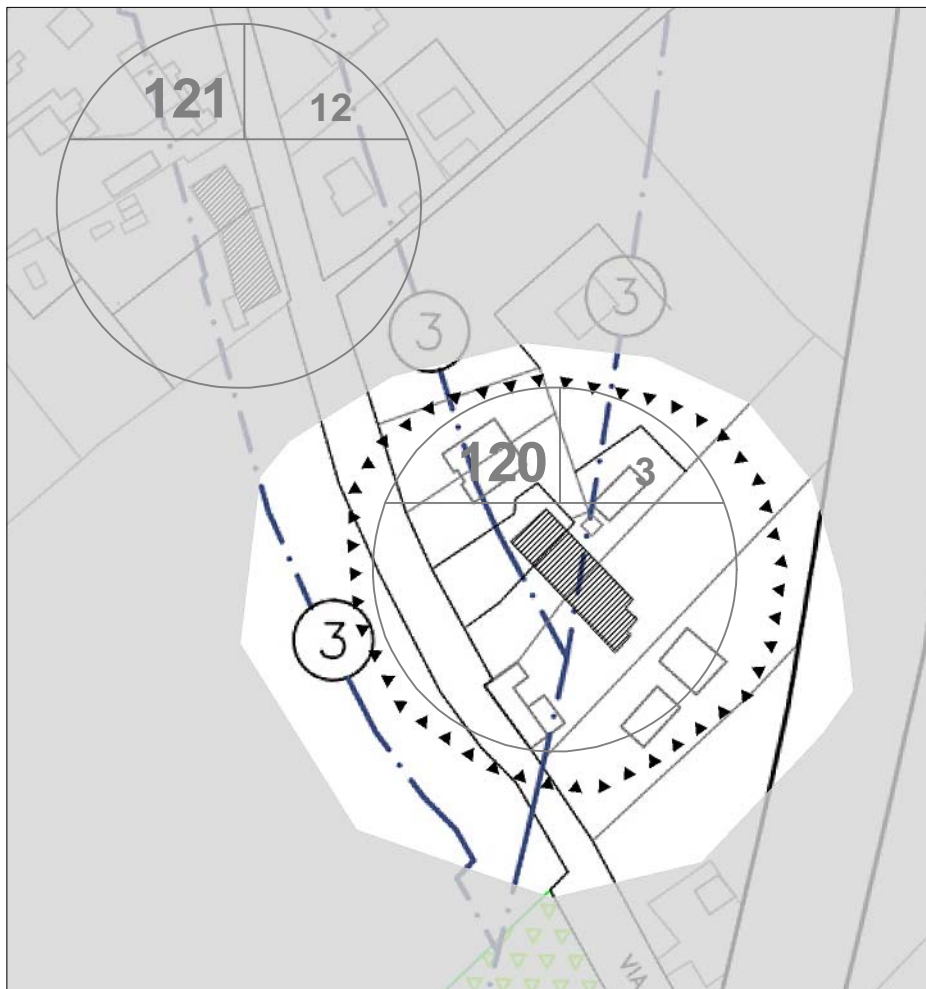
Ambito di Variante



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

OLMO. Variante puntuale n. 18 | M.I. n. 4**PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE****Ambito di Variante****VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

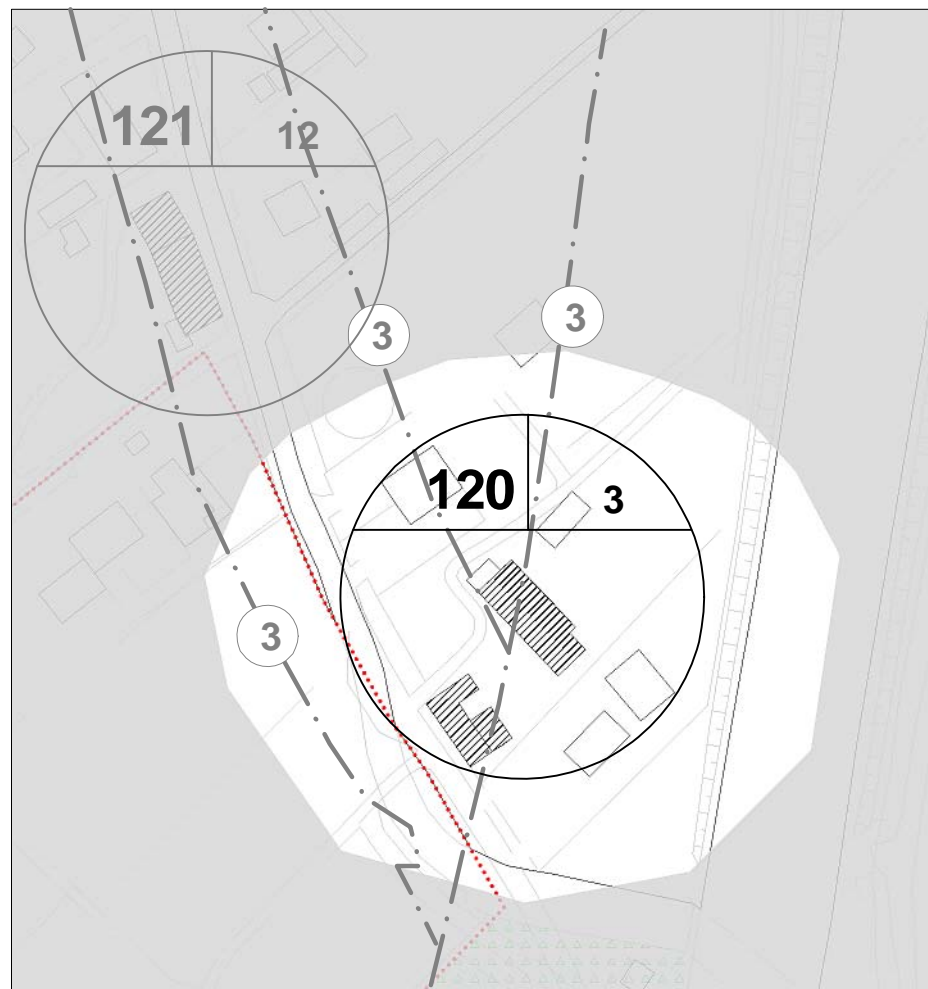
Maerne. Variante puntuale n. 19 | M.I. n. 32



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



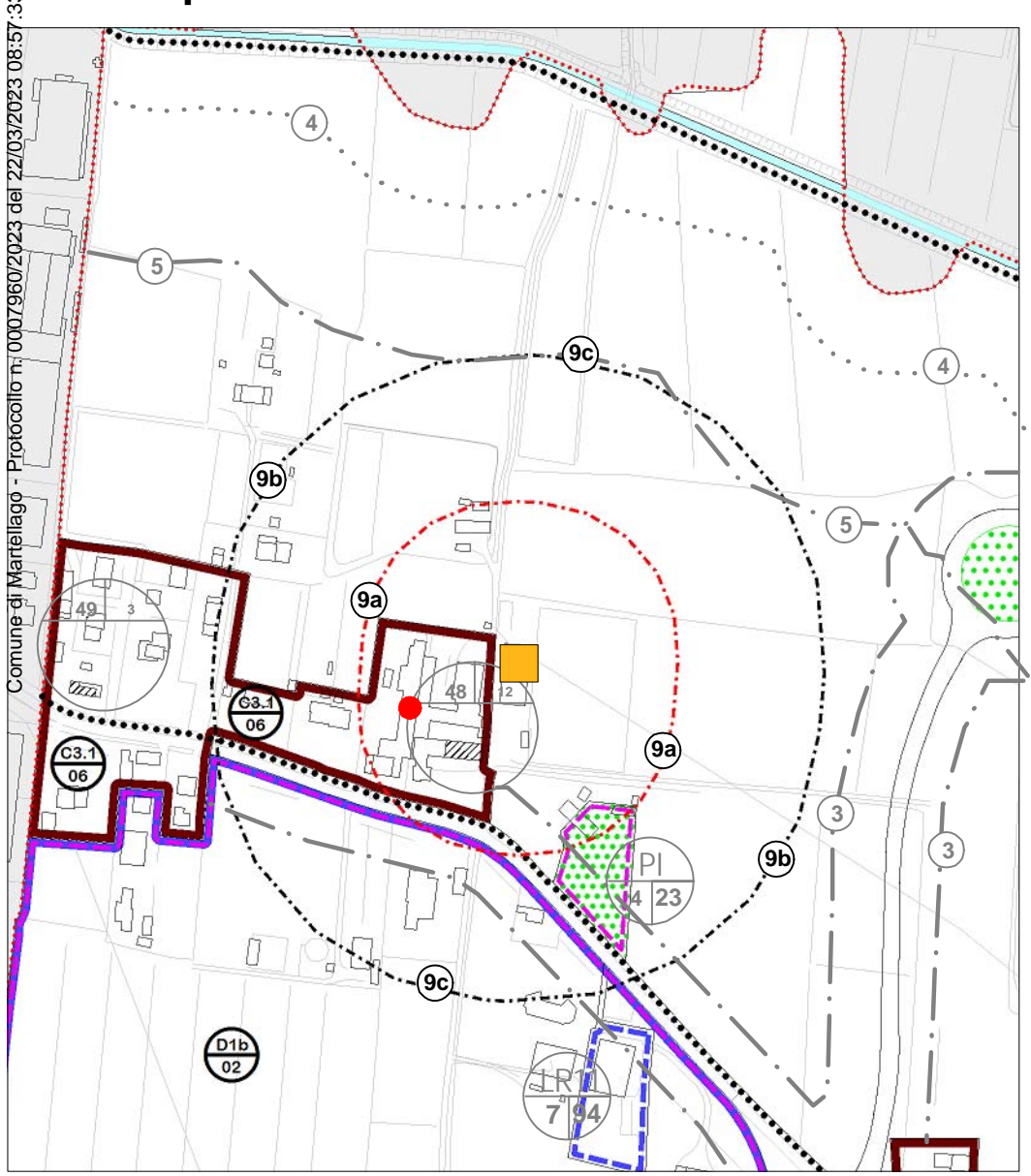
Ambito di Variante



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



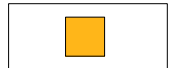
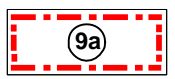
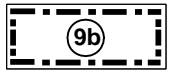
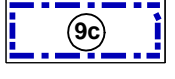
Variante puntuale n. 20

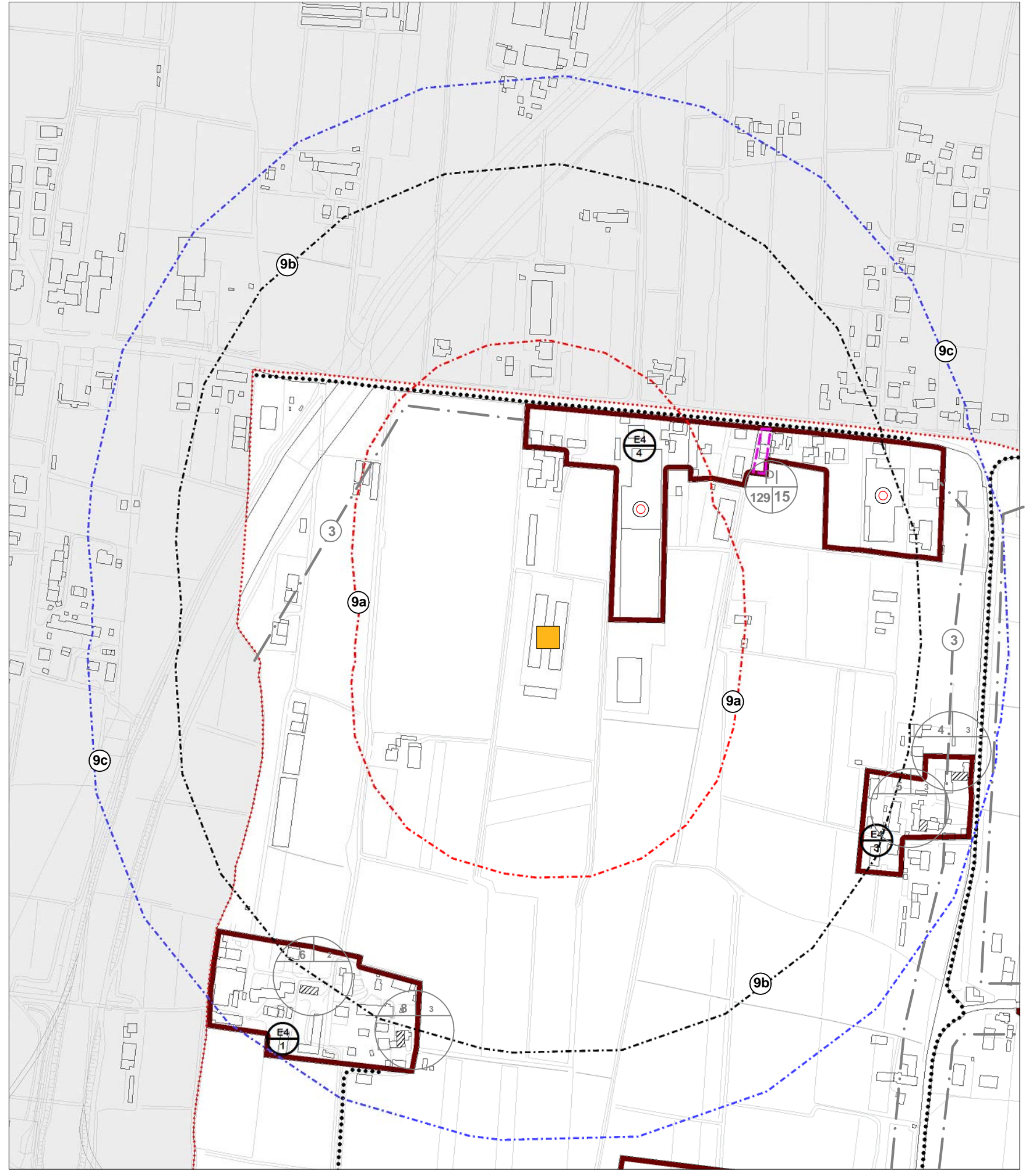


Località Boschi

scala 1:5.000

Legenda

-  Allevamento zootecnico intensivo
-  Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse
-  Distanze minime tra allevamenti e residenze civili concentrate
-  Distanze minime degli allevamenti dai limiti della zona agricola



Via Moglianese

scala 1:5.000