

documento illustrato nella seduta del Consiglio Comunale n. 3 del 20/02/2020

Provincia di Treviso

Regione del Veneto

Comune di

**SALGAREDA**

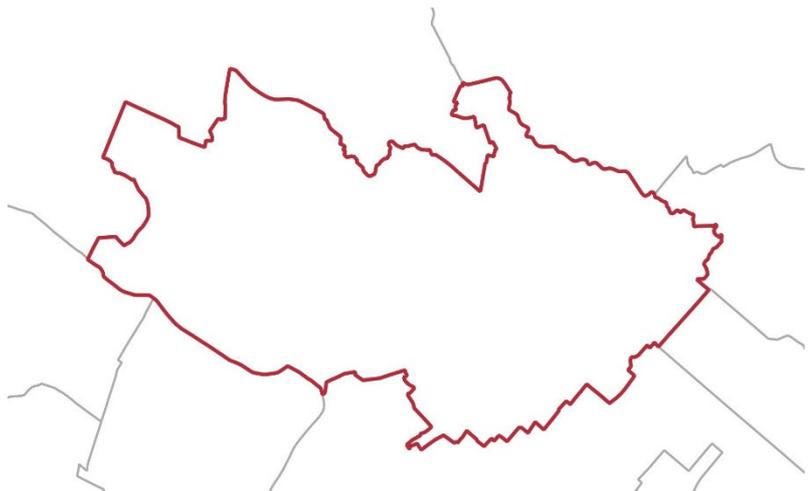


**PI**

**VARIANTE N.5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Documento del Sindaco

Febbraio 2020



Il Sindaco  
ANDREA FAVARETTO

**Terre s.r.l.**

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15  
+39 041 5093216 [terre@terre-srl.com](mailto:terre@terre-srl.com) PEC: [terre.srl@pec.it](mailto:terre.srl@pec.it) [www.terre-srl.com](http://www.terre-srl.com)





## 1. PREMESSA

La presente **variante parziale n.5 al PI** è finalizzata:

- a) ad aggiornare alcuni contenuti normativi del Piano degli interventi con riferimento ai provvedimenti legislativi regionali di recente emanazione. Tra questi di maggior rilievo il tema dei Crediti edilizi e le caratteristiche degli impianti di distribuzione carburanti;
- b) recepire la regolamentazione Regionale in merito alla localizzazione delle “sale gioco”;
- c) aggiornare il tema delle *fasce di rispetto* seguito di alcune incongruenze rilevata in fase di prima applicazione del PI e riferite in particolare alla viabilità e allevamenti;
- d) revisione della disciplina del centro urbano;
- e) revisione della disciplina relativa ad alcuni ambiti oggetto di pianificazione attuativa, ambiti interessati proposte di Accordo già valutate dall’amministrazione e ambiti oggetto di SUAP non attuati.

### 1.1 Cronologia della pianificazione comunale

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T) del Comune di Salgareda (TV); Conferenza di Servizi in data 31 luglio 2013, ratificata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 306 del 09 agosto 2013,
- Primo Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 26/02/2016;
- 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 28/12/2016;
- 2^ variante al P.I. puntuale mediante procedura S.U.A.P. ai sensi dell’art. 4 della L.R. 55/2012 e ss.mm.ii.; approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 15/06/2018
- 3^ variante al Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 21/11/2018;
- 1^ variante al P.A.T. e 4^ variante al P.I. puntuali mediante procedura S.U.A.P. ai sensi dell’art. 4 della L.R. 55/2012 e ss.mm.ii.; approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 21/11/2018
- 2^ variante al Piano di Assetto del Territorio (p.a.t.) in adeguamento alle disposizioni della l.r. 06.06.2017 n. 14 e della d.g.r.v. n. 668 del 15.05.2018



## 2. CONTENUTI

### 2.1 Credito edilizio

Fatta salvo il rispetto della disciplina di cui di cui agli articoli sotto riportati e preso atto della difficoltà emerse in fase di prima applicazione della normativa prevista dall'art.6 delle NO del PI nonché delle innovazioni introdotte dalla nuova disciplina regionale, si ritiene necessario aggiornare l'attuale disciplina operativa del credito edilizio.

Ciò al fine di promuovere ed incentivare il ricorso al credito edilizio agevolando in tal modo operazioni virtuose di qualificazione ambientale ed urbana. In particolare la variante dovrà affrontare il tema degli ambiti di "atterraggio" del Credito edilizio la cui attuale declinazione va aggiornata ed ampliata anche in relazione agli scenari introdotti dalla LR14/17 (legge sul contenimento del consumo di suolo) e LR14/19 (Veneto 2050).

La materia del credito edilizio è attualmente disciplinata dai seguenti articoli, come di seguito riportati che dovranno essere assunti come riferimento:

- a) a livello regionale dall'art.36 della LR 11/2004 così come aggiornata dalla LR 14/2019
- b) a livello comunale dall'art.17 delle NTA del PAT così come recepito dal PI all'art.6 delle Norme Operative.

LR 11/2004 ART.36 COSÌ COME AGGIORNATO DALLA LR 14/2019

Art. 36 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio.

1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualficazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.

2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola. (82)

3. La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale di cui al comma 1, e gli interventi di riordino delle zone agricole di cui al comma 5 bis, determinano un credito edilizio.

4. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera k).

5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

5 bis. Gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualficazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi. Il piano regolatore comunale individua, nel rispetto dei limiti definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f), gli ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti per le finalità di cui al presente comma, preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 13, comma 1, lettera o), nonché le modalità di riconoscimento del credito edilizio. Sono in ogni caso tutelate e



valorizzate le testimonianze del territorio agricolo ed incentivati la loro conservazione e il loro recupero ai fini della promozione del turismo rurale.

PAT VIGENTE - ART. 17 CREDITO EDILIZIO

#### *Directive*

1. Il PI, ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio nell'ambito del dimensionamento di ogni singolo ATO, sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, sulla base delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

#### *Prescrizioni*

2. Il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) rilocalizzazione dello jus ædificandi;
- c) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale.

3. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

4. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.

5. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.

6. Ai fini della formazione del credito edilizio sono considerati utili gli interventi realizzati a partire dall'entrata in vigore del PAT.

#### INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

7. Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi

dell'art. 6 della LR 11/2004.

#### RILOCALIZZAZIONE DELLO JUS ÆDIFICANDI

8. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio fino ad un massimo del 30% dello jus ædificandi già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

#### INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICO-MONUMENTALE, PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

9. Il PI individua gli elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio di cui al presente articolo.

10. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus ædificandi corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo certificato di ultimazione dei lavori.

11. Il PI individua ulteriori modalità di formazione del credito edilizio in relazione ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e storico-monumentale localizzati negli ambiti delle invarianti di cui ai precedenti Art. 8, Art. 9 e Art. 10.



12. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie lorda di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, secondo le modalità indicate nella tabella di cui alla NTA.

13. Nelle aree agricole classificate come corridoi ecologici dal PAT, il volume utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali è incrementato del 10%.

14. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone, ovvero ad annesso rustico, si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4.

## 2.2 Impianti stradali di distribuzione carburanti

L'art.56.2 delle NTA del PI andrà aggiornato con riferimento alle nuove disposizioni legislative in materia di impianti di distribuzione carburanti.

In particolare la disciplina delle norme di attuazione andrà rivista con riferimento ai recenti aggiornamenti (LR. 27 del 27 luglio 2018d) della Legge regionale 23 ottobre 2003, n. 23 \_NORME PER LA RAZIONALIZZAZIONE E L'AMMODERNAMENTO DELLA RETE DISTRIBUTIVA DI CARBURANTI

## 2.3 Disciplina "Sale Gioco"

Con riferimento al tema delle "Sale gioco" Le norme operative del PI dovranno adeguarsi alla seguente disciplina di cui alla LEGGE REGIONALE n. 38 del 10 settembre 2019 "Norme sulla prevenzione e cura del disturbo da gioco d'azzardo patologico":

### *Art. 6 Competenze dei Comuni.*

1. I Comuni, in conformità al principio di sussidiarietà di cui all'articolo 118 della Costituzione, sono competenti in via generale all'attuazione della presente legge, ed in particolare:

a) possono individuare, definendo specifici criteri di riordino e sviluppo della dislocazione territoriale della rete di raccolta del gioco e tenendo conto dell'impatto sul contesto, sulla sicurezza e sul decoro urbano, nonché dei problemi connessi alla viabilità, all'inquinamento acustico e alla quiete pubblica, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 7, la distanza da istituti scolastici di qualsiasi ordine e grado, centri giovanili e impianti sportivi o da altri luoghi sensibili entro la quale è vietato autorizzare nuove sale giochi o la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo nonché la relativa sanzione amministrativa in caso di mancato rispetto della stessa;

b) possono prevedere forme premianti per gli esercizi e per i gestori di circoli privati e di altri luoghi deputati all'intrattenimento che scelgono di non installare o di disinstallare nel proprio esercizio le apparecchiature per il gioco d'azzardo;

c) impostano specifiche restrizioni alla navigazione Internet attraverso la propria rete wireless per impedire l'accesso a siti web nei quali è possibile giocare d'azzardo on-line.

### *Art.7 Collocazione dei punti gioco.*

1. L'esercizio delle sale da gioco e l'installazione di apparecchi da gioco di cui all'articolo 110, comma 6, del R.D. 773/1931 sono soggetti al regime autorizzatorio previsto dalle norme vigenti.

2. Per tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire il disturbo da gioco d'azzardo, è vietata la collocazione di apparecchi per il gioco in locali che si trovino ad una distanza inferiore a quattrocento metri, calcolati sulla base del percorso pedonale più breve, da:

a) servizi per la prima infanzia;



- b) istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- c) centri di formazione per giovani e adulti;
- d) luoghi di culto;
- e) impianti sportivi;
- f) ospedali, strutture ambulatoriali, residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario;
- g) residenze per anziani, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione socio-culturale, oratori e circoli da gioco per adulti;
- h) istituti di credito e sportelli bancomat;
- i) esercizi di compravendita di oggetti preziosi e di oro usati;
- l) stazioni ferroviarie e di autocorriere.

3. Le vetrine dei locali in cui sono installati apparecchi per il gioco di cui all'articolo 110, comma 6, del R.D. 773/1931 non devono essere oscurate con pellicole, tende, manifesti o altro oggetto utile a limitare la visibilità dall'esterno.

4. I Comuni, in conformità a quanto previsto dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", dettano nei rispettivi strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale specifiche previsioni in ordine all'ubicazione delle sale da gioco, ivi compresi gli elementi architettonici, strutturali e dimensionali di tali strutture e delle relative pertinenze, tenuto anche conto di quanto disposto dall'articolo 6 ed in considerazione degli investimenti esistenti relativi agli attuali punti gioco.

5. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione comunale alle disposizioni di cui al comma 4, le nuove sale da gioco sono realizzate:

- a) nei comuni dotati del piano di assetto del territorio (PAT), di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nelle aree destinate alle attività produttive, così come disciplinate dal piano degli interventi (PI), di cui all'articolo 17 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- b) nei Comuni non dotati del piano di assetto del territorio (PAT), nelle zone territoriali omogenee D di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

6. Le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5, non si applicano alle sale da gioco ed ai locali in cui sono installati gli apparecchi da gioco di cui all'articolo 110 del R.D. 773/1931, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

## 2.4 Fasce di rispetto, Pianificazione attuativa, centro urbano

Nell'ambito della presente variante si ritiene di procedere all'aggiornamento della zonizzazione e disciplina per quanto riguarda:

- a) le fasce di rispetto stradale, provvedendo alla revisione di quanto riportato dal PAT a titolo ricognitivo sulla base di un aggiornamento della classificazione stradale e della perimetrazione dei centri abitati;
- b) le fasce di rispetto degli allevamenti, in quanto si tratta di un vincolo dinamico che va aggiornato e definito sulla base della reale consistenza degli stessi;
- c) lo stato attuazione degli ambiti soggetti a piano urbanistico attuativo o SUAP (non attuati);
- d) il recepimento di proposte di accordo già valutate dall'amministrazione in quanto pervenute nell'ambito di precedenti procedure di variante.
- e) La disciplina del centro Urbano attualmente interessato da un Piano Urbanistico attuativo vigente dal 2014 e che ad oggi non ha avuto nessuna attuazione.



### 3. PROCEDURA

La legge regionale n.11/2004 all'art.18 introduce l'obbligo da parte del sindaco, nel momento in cui si intraprende la redazione di una variante al Piano degli Interventi, di produrre un **Documento Programmatico preliminare** (noto anche come *Documento del Sindaco*) che evidenzi, secondo le priorità dettate dal proprio programma amministrativo: le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

La procedura per l'approvazione del PI è definita dall'art. 18 della L.R. 11/2004:

1. **DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO:** l'Amministrazione Comunale predispone un documento che introduce e precede la variante al PI, in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.
2. **PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE:** dopo l'illustrazione del Documento del Sindaco dovranno essere attivate forme di consultazione, partecipazione e di concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate, cittadinanza.
3. **ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PI:** la redazione della variante al PI avverrà in due fasi: redazione di una Bozza della variante al PI e predisposizione degli elaborati finali a seguito dell'approvazione formale della bozza da parte dell'Amministrazione Comunale.
4. **ACQUISIZIONE DEI PARERI:** quando richiesti e necessari prima dell'adozione dovranno essere inviate agli enti competenti (Genio Civile e Consorzi di Bonifica) la richiesta di parere relativamente alla Compatibilità Idraulica. I pareri relativi dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione della variante. Se la variante al PI riguarda temi non valutati dalla VAS del PAT la stessa dovrà essere accompagnata dalla documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità alla VAS. La variante dovrà inoltre essere corredata da una Dichiarazione di non necessità della VINCA (Valutazione di incidenza ambientale).
5. **ADOZIONE:** la variante è adottata dal Consiglio Comunale.
6. **DEPOSITO:** entro otto giorni dall'adozione, la variante al PI è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo on-line del Comune. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
7. **PERIODO DESTINATO ALLE OSSERVAZIONI:** entro i successivi trenta giorni chiunque può formulare osservazioni.
8. **APPROVAZIONE:** nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la variante al PI. In fase di approvazione la variante al PI dovrà essere corredata dai pareri relativi alla compatibilità idraulica e dal parere Regionale in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e VINCA.
9. **TRASMISSIONE E DEPOSITO:** copia integrale della variante al PI approvata è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.
10. **EFFICACIA:** la variante al PI diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo Comunale dell'avviso dell'avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune