

COMUNE DI SALGAREDA

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi

Variante n.6 normativa “zone produttive”

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

DOCUMENTO DEL SINDACO

SINDACO
dott. Andrea Favaretto

marzo 2021



PREMESSA

La **Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11** stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Nella Legge Urbanistica Regionale n° 11/2004 il Piano Regolatore Generale della previgente Legge Urbanistica Regionale n° 61/1985 diventa **Piano Regolatore Comunale**, articolandosi, in:

- **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** “*strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art.12)*”, oppure **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)**, qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;

- **Piano degli Interventi (PI)**, “*strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina 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 (art.12)*”.

Il **PAT** del comune di **Salgareda** è stato approvato in Conferenza di Servizi in data 31 luglio 2013, ratificata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 306 del 09 agosto 2013.

Il Comune di Salgareda ha riorganizzato e adeguato la propria strumentazione urbanistica operativa all'indomani dell'entrata in vigore del PAT, mediante il Piano degli Interventi che è attualmente in vigore e che ha avuto successivi puntuali e parziali adeguamenti e aggiornamenti. A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG allora vigente ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT. Successivamente, l'Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione del primo PI e di una serie di Varianti al PI riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale, di seguito specificate:

- Primo Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 03 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. 07 del 15.06.2018

- 3^ variante al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 21.11.2018;
- 4^ variante al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21.11.2018;
- 5^ variante al Piano degli Interventi (P.I.) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 03.07.2020.

Negli ultimi anni la Regione del Veneto ha provveduto ad adeguare e ad aggiornare la LR 11/2004 con una serie di provvedimenti, i più recenti dei quali sono costituiti dalla Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 *“Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana”*, e dalla Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 – *Veneto 2050 “Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11...”* che obbligano i Comuni ad adeguare e ad aggiornare il loro strumento urbanistico sia territoriale che operativo.

Si richiamano i principi generali della **legge regionale 14/2017** enunciati all'art. 1:

1. Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.

2. Il presente Capo detta norme per il contenimento del consumo di suolo assumendo quali principi informatori: la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”.

Nel corso dell'anno 2020 il Comune di Salgareda ha adempiuto agli obblighi dettati dai provvedimenti regionali in materia di consumo di suolo (LR 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”) e di riqualificazione degli insediamenti e di rinaturalizzazione del territorio (LR 14/2019). La Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo in conformità con i contenuti della DGR 668/2018 è stata approvata con DCC n. 35 del 18.12.2020.

Si richiamano inoltre le finalità della **legge regionale 14/2019** esplicitate all'art. 1:

1. La Regione del Veneto, nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al

preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

2. Per le finalità di cui al comma 1, la presente legge, in particolare, promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Si richiamano infine i contenuti della **Legge regionale 29/2019** finalizzati ad adeguare la normativa regionale in materia di urbanistica e paesaggio e di parchi, intervenendo sulle leggi regionali 61/1985, 11/2004 e 23/2018. Tra le norme più significative si segnala:

Art. 2 comma 2

4bis. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 3, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale” ed ai fini della verifica di sostenibilità ambientale di piani e di programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2 del medesimo articolo 6, la Giunta regionale predispone una scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano o del programma.

(omissis)

4 quater. L'autorità procedente, ovvero il proponente dei piani e programmi di cui al comma 4 bis, predispone la scheda con i contenuti di cui al comma 4 ter per:

a) le varianti al PAT o al PI:

- 1) conseguenti a modifiche o a correzioni della normativa, non sostanziali e di modesta entità;*
- 2) conseguenti alla correzione cartografica dei perimetri degli ambiti dei PUA, nel limite del 10 per cento della superficie;*
- 3) conseguenti alla procedura di sportello unico per le attività produttive di cui alla legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 “Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante”;*
- 4) riguardanti la modificazione d'uso di singoli edifici esistenti;*
- 5) previste dall'articolo 7 “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili” della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 “Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali”;*
- 6) conseguenti all'approvazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico, nonché al recupero funzionale di ambiti o complessi immobiliari dismessi dal Ministero della Difesa;*

b) i PUA e le relative varianti:

- 1) che abbiano una prevalente destinazione residenziale, la cui superficie di intervento non superi i tre ettari e che non interessino un'area tra quelle indicate dall'articolo 6, comma 2, lettera b), del decreto legislativo n. 152 del 2006;*
- 2) conseguenti ad accordi di programma di cui all'articolo 7, già oggetto di VAS.*

4 quinquies. L'autorità procedente, ovvero il proponente, trasmette la scheda di cui al comma 4 bis, debitamente compilata in ogni sua parte, all'autorità regionale competente in materia di VAS. L'autorità regionale si esprime con parere motivato entro quarantacinque giorni dal ricevimento della scheda, nel caso in cui verifichi la non sussistenza di potenziali effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o delle varianti di cui al comma 4 quater. Il parere motivato è pubblicato integralmente nel sito istituzionale della Giunta regionale.

(omissis)

**FINALITÀ E LINEE GUIDA DELLA VARIANTE N.6
NORMATIVA “ZONE PRODUTTIVE”**

Il presente Documento del Sindaco, formalmente denominato Documento Programmatico Preliminare (DPP), riprende, aggiorna e integra gli obiettivi generali dei precedenti documenti programmatici del PI e delle relative varianti, inserendosi nel vigente quadro di riferimento pianificatorio.

In particolare, il Documento si basa sui punti principali contenuti nell'atto di indirizzo avente come oggetto “Domanda di Variante al vigente Piano degli Interventi - ditta Newpont srl” approvato con Delibera di Giunta comunale n.09 del 10.02.2021.

Tenuto conto che la ditta richiede di approntare *“una variante normativa puntuale al proprio Piano degli Interventi che introduca la possibilità per l'Amministrazione ,entro i limiti di superficie prestabiliti nonché previa valutazione caso per caso da parte del Consiglio comunale delle esigenze rappresentate dagli operatori e degli aspetti localizzativi, architettonici, ambientale / paesaggistici dell'intervento, di assentire all'interno delle zone industriali presenti nel territorio comunale, in deroga all'ordinaria disciplina dell'altezza dell'edificazione produttiva, la realizzazione di strutture edilizie ad alta connotazione tecnologica, quali il magazzino verticale automatizzato di cui sopra”*, L'Amministrazione Comunale, con la presente Variante normativa, si prefigge il compito di disciplinare, mediante la modifica puntuale della normativa vigente del P.I., le modalità di accoglimento e di realizzazione di detti interventi in deroga all'altezza, prestando particolare attenzione all'idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale, stabilendo le modalità specifiche di quantificazione del contributo straordinario e subordinando l'approvazione dei rispettivi progetti al parere del Consiglio Comunale mediante l'istituto del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).



Estratto PAT Tav. 4

I CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE N.6 NORMATIVA “SETTORE PRODUTTIVO”

La Variante normativa “Settore Produttivo”, coerentemente con l’atto di indirizzo approvato con DGC n.9 del 10.02.2021 e in conformità con il presente Documento del Sindaco, prevedrà:

- l’introduzione di una modifica puntuale della normativa vigente del P.I., con l’integrazione delle modalità di accoglimento e di realizzazione di interventi edilizi in deroga all’altezza,
 - tenendo in debito conto l’idoneo inserimento dell’intervento nel contesto territoriale,
 - stabilendo le modalità specifiche di quantificazione del contributo straordinario,
 - subordinando l’approvazione dei rispettivi progetti al parere del Consiglio Comunale mediante l’istituto del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell’art. 28-bis del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), precisando che l’importo monetario, a perequazione dell’intervento venga versato nell’immediatezza dell’eventuale adozione della variante.



Estratto Ortofoto 2018



Estratto PI - Zone Significative Tav. 2.5.11

A tal fine si riporta di seguito il vigente articolo 44 delle NTO per le zone produttive

Art. 44 - Z.T.I.O. Produttivo Convenzionato Confermato

- Art. 13/3d N.T. di P.A.T.
D.M. 05.09.1994

Il tessuto è costituito dalle principali aree produttive comunali, sorte – di norma - in epoca recente in seguito a piani urbanistici attuativi. Sono dislocate in due zone appositamente destinate, riservate all'edificazione di complessi produttivi operanti prevalentemente nell'ambito del settore secondario e terziario, specificatamente dell'artigianato, della piccola industria e della logistica.

L'obiettivo principale del PI, in relazione da quanto previsto dalle strategie del PAT è di:

- contenere le nuove espansioni prevedendo prioritariamente la saturazione delle aree esistenti che hanno ancora potenzialità edificatorie;
- aumentare la qualità urbana di tali zone;
- favorire la delocalizzazione in queste Z.T.I.O. delle attività presenti in zona impropria.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

La destinazione d'uso ammesse sono:

- produttivo di tipo artigianale e/o industriale;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- impianti tecnici;
- commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con superficie massima di vendita pari a 2500 mq. di cui alla L.R. 50/2012;
- residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- servizi di somministrazione, palestre;
- uffici, magazzini e depositi;
- attività per la logistica;
- attività terziarie a servizio dell'ambito produttivo (secondo precisi criteri di concentrazione e razionalizzazione);
- sale gioco ed esercizi alle stesse assimilabili nei limiti di cui al successivo art.61.

Le destinazioni d'uso escluse sono:

- residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;

L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse è subordinato al parere dell'ULSS che verifichi il rispetto delle disposizioni e dei limiti di accettabilità stabiliti dalla legislazione vigente in materia di tutela ambientale con particolare riferimento allo smaltimento dei reflui di lavorazione;

L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci...) (ancorché non costituente superficie coperta) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona; in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture. Essa non potrà, comunque, interessare più del 10% della S.f..

Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva/commerciale, purché l'attività raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 800 mq.. Tale volume dovrà essere organicamente inserito nel contesto edilizio/architettonico, costituendo un unico corpo unitario con l'edificio produttivo.

Esso sarà conteggiato come superficie coperta.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso PUA o intervento edilizio diretto, come definito dalle presenti norme, o attraverso “Schede Progetto” individuate nelle tavole delle “zone significative”;

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli ampliamenti nel limite del rapporto di copertura di cui agli specifici PUA convenzionati, ovvero nei limiti dei parametri urbanistici sotto riportati;

Gli interventi di riconversione e riqualificazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, dovranno garantire le prescrizioni cui all'art.50.1 successivo;

Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	blocco, in linea, capannone;
b) rapporto di copertura:	60 % della superficie fondiaria;
c) standard:	come da art.54 delle NTO;
d) altezza massima:	m. 10,00 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.);
e) distacco tra fabbricati:	minimo m.10. Distanze diverse sono ammesse in presenza, di un PUA con previsioni piani volumetriche;
f) distanza dai confini:	minimo di m. 5,00
g) distanza dal ciglio stradale: (pubblico)	minimo m.7,50
h) destinazione delle superfici scoperte:	devono essere sistemate a parcheggio e a verde con alberature. Dovrà essere interessato almeno il 20% della S.f.;
i) indice di utilizzazione fondiaria	max. 80%
l) impianti tecnologici (silos, cabine)	potranno interessare al massimo il 10% di sf. Non sono computabili quali rapporto di copertura (punto b) precedente). Dovranno rispettare le distanze di cui al precedente punto f), g).

È ammessa la realizzazione di strutture di tipo “telonato” (tunnel amovibili) finalizzata alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci.

Tali strutture dovranno configurarsi come estensibili, dovranno, quindi, essere normalmente addossate alle strutture edilizie, nel caso non venissero usate.

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

Le aree a parcheggio saranno alberate. Le aree potranno essere delimitate da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli e costituire un elemento di mitigazione dell'intervento produttivo.

Per la recinzione delle aree private valgono le prescrizioni del RE.

ITER PROCEDURALE

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 il **Documento del Sindaco**, formalmente denominato *Documento Programmatico Preliminare*, che evidenzia, secondo le priorità dettate le finalità e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nonché le opere pubbliche da realizzarsi nonché attese.

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

- **DOCUMENTO 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 in Consiglio Comunale.
- **PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE:** dopo l'illustrazione del Documento del Sindaco dovranno essere attivate adeguate forme di consultazione, partecipazione e di concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate.
- **ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PI:** la redazione della variante al PI avverrà mediante la predisposizione di una Bozza della variante al PI e successivamente con la stesura degli elaborati finali a seguito dell'approvazione dei contenuti da parte dell'Amministrazione Comunale.
- **ADOZIONE:** la variante è adottata dal Consiglio Comunale.
- **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.
- **AVVIO PROCEDIMENTO VAS:** poiché la variante al PI riguarda temi non valutati dalla VAS del PAT, 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).
- **OSSERVAZIONI:** entro i trenta giorni successivi a quelli del deposito chiunque può formulare osservazioni.
- **ACQUISIZIONE DEI PARERI:** prima dell'adozione dovranno essere inviate agli enti competenti (Genio Civile e Consorzi di Bonifica) la richiesta di parere relativamente alla Compatibilità Idraulica. Per la presente variante verrà predisposta un'asseverazione di compatibilità idraulica in quanto non verrà aumentato l'indice edificatorio delle zone produttive. I pareri relativi dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione della variante.
- **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.
- **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.
- **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.