

# 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

## Relazione

**PROGETTAZIONE**  
Matteo Gobbo, pianificatore  
con Alessia Rosin

**SINDACO**  
Andrea Favaretto

**SETTORE URBANISTICA**  
Gabriele Favaretto  
Ines Inglese

**SEGRETARIO**  
Giuliani Pierantonio

Luglio 2021





**COMUNE DI SALGAREDA**

**Provincia di Treviso - Regione del Veneto**

**PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE  
PI - Piano degli Interventi**

**Variante n.6 normativa "zone produttive"**

**RELAZIONE**

**SOMMARIO**

1.	PREMESSA	pag. 3
2.	QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E URBANISTICO	pag. 4
3.	GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE N.6 NORMATIVA AL PI	pag. 7
4.	I CONTENUTI DELLA VARIANTE N.6 NORMATIVA AL PI	pag. 10
5.	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE N.6 NORMATIVA AL PI	pag. 15
5.	GLI ELABORATI DELLA VARIANTE N.6 NORMATIVA AL PI	pag. 16
6.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E AMBIENTALE	pag. 17

ELABORATI DI VARIANTE

- o **Estratti normativi**

## 1. PREMESSA

La presente Relazione di progetto è parte integrante della Variante n.6 normativa al Piano degli Interventi del Comune di Salgareda, ossia della parte operativa del PRC, costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI).

Posto che il Piano degli Interventi è lo "strumento urbanistico operativo" del Piano Regolatore Comunale, l'adeguamento e la "manutenzione" rappresenta una costante che deve da un lato seguire, l'evoluzione della materia urbanistica nel suo complesso, dall'altro dare risposte ai fabbisogni e alle necessità che la società civile richiede. Il PI viene pertanto inteso come un "piano processo" periodicamente adeguato ed aggiornato.

La presente relazione, nel rispetto dei principi e delle linee guida sulle quali si è fondata la stesura del primo PI, contiene quindi l'aggiornamento degli obiettivi e ne descrive i contenuti.

La presente Variante n.6 al Piano degli Interventi (PI), così come definito all'art. 17 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, rappresenta lo strumento operativo dell'attuale Amministrazione con il quale viene data attuazione a parte delle previsioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Ricordiamo anche che il PI si deve relazionare con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali (con particolare riferimento al Piano Comunale di Classificazione Acustica PCCA, al Piano della Viabilità, al Piano delle Protezione Civile, ecc.) e si attua attraverso interventi diretti (ID) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

La Variante n.6 al PI, nel rispetto dei principi, degli obiettivi e delle linee guida dettati dal PAT, contiene quindi una risposta puntuale alle esigenze del settore produttivo che si sono manifestate nell'ultimo anno alle quali l'Amministrazione comunale intende dare attuazione, considerando che il Piano Regolatore Comunale è da intendersi strumento urbanistico dinamico in grado di rapportarsi costantemente con la realtà in continua evoluzione che esige risposte in tempi certi e con procedure chiare.

In questo quadro programmatico entro il quale il Comune di Salgareda intende operare, il PI va quindi inteso pertanto come "**piano processo**", che potrà evolversi, completarsi e aggiornarsi, anche per fasi e tempi successivi.

Si richiama il DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE ALLA VARIANTE n.6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI predisposto dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e illustrato in Consiglio Comunale con DCC n. 1 del 31.03.2021.

Le operazioni di adeguamento degli elaborati e di redazione della presente Variante n.6 al PI sono state effettuate dal dott. pianif. Matteo Gobbo con la collaborazione della dott.ssa Alessia Rosin. Ha coordinato i lavori l'arch. Gabriele Favaretto, Responsabile dell'Area Tecnica comunale di Salgareda.

L'adozione della presente Variante n.6 al PI è stata preceduta da alcune verifiche tecnico-amministrative, atte a definire i contenuti specifici delle modifiche introdotte dalla variante e gli aspetti compensativi e valutativi atti a supportare i carichi insediativi previsti, i fabbisogni socio-economici e a tutelare ambiente e paesaggio in rapporto alle nuove previsioni.

La presente Variante n.6 al PI, verrà pubblicata dopo la sua adozione, così come previsto all'art. 18 della LR 11/2004.

## 2. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E URBANISTICO

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 informativi: 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 predispose 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, predisporre 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.

Si richiama inoltre la **Legge regionale 19/2021 "Veneto Cantiere Veloce"**, legge di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo.

In materia di pianificazione territoriale e urbanistica la legge:

- o all'articolo 3, chiarisce le diverse fasi e tempistiche delle varianti semplificate previste dall'articolo 14 bis della legge regionale n. 14 del 2001 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" di cui propone l'integrale sostituzione;
- o all'articolo 4, che modifica l'articolo 20 della legge regionale n. 11 del 2004, mira ad ampliare le possibili varianti al Piano degli interventi connesse all'approvazione dei Piani urbanistici attuativi;

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<sup>a</sup> 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.) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 11.06.2021.

### 3. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE N.6 NORMATIVA AL PI

Il Documento Programmatico Preliminare del PI è l'atto predisposto dal Sindaco in cui sono evidenziati gli obiettivi e le finalità della presente Variante normativa riguardante le zone produttive.

Il Documento Programmatico Preliminare al PI delinea i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi, al quale è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del Territorio, conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge Urbanistica Regionale e dalle normative sovraordinate.

Partendo dal presupposto che i caratteri generali, l'assetto e la qualità complessiva del territorio che oggi riscontriamo sono anche e in buona parte il risultato della somma e dalla stratificazione degli interventi avvenuti nel tempo, è necessario che ogni nuovo intervento, indipendentemente dalla sua dimensione, non solo non sia contrastante con gli obiettivi di sostenibilità del PAT, ma altresì cooperi attivamente, per la propria parte, al miglioramento della qualità della vita e alla valorizzazione del territorio, e allo sfruttamento equo e sostenibile delle risorse.

Tra le azioni da affidare al PI, ai fini di guidare correttamente l'organizzazione del sistema insediativo, vi è quella di mantenere in equilibrio i settori economici, tra cui quello produttivo.

Si richiamano gli obiettivi già contenuti del Documento del Sindaco del Comune di Salgareda, illustrato nell'Assemblea Consiliare nella seduta del 31.02.2021 e di seguito riportati sinteticamente:

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.

La ditta con istanza specifica ha richiesto 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, nel Documento Programmatico Preliminare, 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)*.



segnalazioni, entro e non oltre il giorno 08/05/2021, secondo le modalità riportate nell' Avviso pubblico prot. n. 3809 del 08/04/2021.

Durante la fase di concertazione della Variante n.6 al P.I. avviata con avviso pubblico prot. 3809 del 08.04.2021 e conclusasi in data 08.05.2021, sono pervenute le seguenti note:

- Nota di Piave Servizi pervenuta in data 04.05.2021, prot. 4854;
- Nota di ARPAV – dipartimento di Treviso pervenuta in data 04.05.2021, prot. 4869;
- Nota della Provincia di Treviso – Settore Ambiente e Pianificazione Territoriale – Ufficio Urbanistica pervenuta in data 14.04.2021, prot. 4092;
- Nota dell'Istituto Regionale Ville Venete pervenuta in data 15.04.2021, prot. 4145;
- Nota di Autovie Venete nota pervenuta da parte di Autovie Venete in data 12.05.2021, prot. 5304.

Le suddette note non prevedono particolari prescrizioni ai fini della variante in oggetto.

La fase della concertazione e partecipazione relativa al "Documento del Sindaco" inerente alla Variante n.6 al vigente Piano degli Interventi, così come previsto dall'art. 5 della L. R. n. 11/2004, si è conclusa con la delibera di Giunta n.41 del 19.05.2021 con la quale si prende atto delle note sopra elencate e si attesta l'avvenuto completamento e ultimazione di tale fase come previsto dalla legislazione regionale.

#### 4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE N.6 NORMATIVA AL PI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, Il Piano degli Interventi in generale provvede a:

- a) *suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della LR n. 11/2004;*
- b) *individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) *definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della LR n. 11/2004;*
- d) *individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) *definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) *definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) *individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;*
- h) *definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) *individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004;*
- j) *dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n. 11/2004;*
- k) *dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.*

La presente Variante, coerentemente con le finalità e gli obiettivi specificati nel Documento Programmatico Preliminare, introduce una serie di **modifiche normative**, riguardanti alcuni articoli delle **NTO**, finalizzate a consentire la sopraelevazione di fabbricati produttivi limitatamente ad uno specifico ambito territoriale.

L'indirizzo dell'Amministrazione è stato inoltre quello di creare un "meccanismo" normativo rivolto non solo ad una specifica attività economica ma esteso ad un determinato ambito territoriale destinato alle attività produttive (ZTIO n.4.1 e 4.2), in coerenza con il PAT, nel quale viene consentita la sopraelevazione di una parte limitata dei fabbricati produttivi fino al raggiungimento dell'altezza massima di 30 ml.



Estratto Ortofoto 2018 con perimetrati gli ambiti interessati dalla Variante



Estratto PI - Zone Significative Tav. 2.5.11

Tale sopraelevazione viene ammessa con una modalità graduale mediante:

- intervento diretto (ID) fino a 18,00 ml, limitatamente al 20% della Superficie Coperta esistente;
- PdC Convenzionato ex art. 28bis DPR 380/2001 fino a 30,00 ml, limitatamente al 10% della Superficie Coperta esistente.

Sono stati altresì introdotti altri parametri urbanistico-edilizi finalizzati a contenere l'impatto paesaggistico e ambientale e a mitigare l'inserimento della potenziale sopraelevazione nel contesto territoriale locale.

La destinazione d'uso ammessa è esclusivamente "magazzini e depositi automatizzati/robotizzati".

Si riporta di seguito l'estratto normativo con i contenuti di modifica (art.44 NTO).

**Art. 44 - Z.T.I.O. Produttivo Convenzionato Confermato (estratto)**

*All'interno delle Z.T.I.O. 4.1 e 4.2 ubicate lungo via Provinciale Est sono previsti i seguenti specifici parametri urbanistici:*

<p><i>d) altezza massima:</i></p>	<p><i>m. 30,00 mediante PdC Convenzionato ex art. 28bis DPR 380/2001 limitatamente al 10% della Superficie Coperta esistente</i></p> <p><i>m. 18,00 mediante ID (intervento edilizio diretto) limitatamente al 20% della Superficie Coperta esistente</i></p> <p><i>m. 10,00 mediante ID (intervento edilizio diretto)</i></p>
-----------------------------------	--

e) distacco tra fabbricati:	<p>minimo m. 10.</p> <p>in presenza di altezze superiori a m 10, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto</p> <p>Distanze diverse sono ammesse in presenza, di un PUA con previsioni planivolumetriche</p>
f) distanza dai confini:	<p>minimo di m. 5,00 per fabbricati con altezza inferiore a 10,00 ml</p> <p>pari al doppio dell'altezza massima del fabbricato più alto per fabbricati con altezza superiore a 10,00 ml</p>
g) distanza dal ciglio stradale: (pubblico)	<p>minimo m. 7,50 per fabbricati con altezza inferiore a 10,00 ml</p> <p>pari al doppio dell'altezza massima del fabbricato più alto per fabbricati con altezza superiore a 10,00 ml</p>
m) destinazione d'uso:	magazzini e depositi automatizzati/robotizzati

Gli interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati con altezza superiore a 10 m., come previsto dalla precedente tabella parametrica, devono prevedere soluzioni cromatiche graduate coerenti con il contesto insediativo. In sede di progettazione e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire, dovranno essere presentati adeguati elaborati, nonché campionamenti di colore e dei pannelli colorati, che costituiranno il rivestimento delle facciate esterne sulla base delle tinte RAL di tipo chiaro (es. bianco, grigio, azzurro, ecc.).

Nei fabbricati con altezze superiore ai 10 m. non sono ammesse insegne pubblicitarie e cartellonistica di vario genere.

In caso di realizzazione di fabbricati di altezza superiore ai 10 m. dovranno essere presentati adeguati elaborati di inserimento nel contesto insediativo (rendering) con specifiche viste/visuali da punti di percezione pubblica.

Per le restanti disposizioni urbanistico/edilizie vale la disciplina prevista dal presente articolo per le Z.T.I.O. Produttivo Convenzionato Confermato.

Gli interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati con altezza superiore a 10 m. sono assoggettati alla corresponsione della quota perequativa così come definita al precedente art. 5 delle presenti NTO.

Al fine di uniformare l'apparato normativo alle modifiche introdotte all'articolo 44 delle NTO, è stato adeguato l'elaborato 22 **TABELLE DI NORMATIVA** del vigente PI, nella sezione "AREE PROGETTO Piani Urbanistici Attuativi (PUA)", modificando la Scheda n.1 che disciplina la trasformazione dell'ambito ZTIO 4.1 oggetto di Variante.

Nello specifico è stato modificato il parametro altezza sostituendo i "7,50" con un esplicito rinvio ai contenuti dell'art. 44 delle NTO, come di seguito riportato.

Rif.	ZTIO	ATO	Superficie Territoriale mq	Densità Terr. mc/mq	Indice di cop. %	H. alt. ml	Volume di progetto ammissibile mc	Nuovi abitanti Insed. n°	SAU trasformata mq	Standard mq		Note
										Primari	Secondari	
n°	n°	n°										
1	4.1	8	227.144	--	60	<del>7,50</del> NTO art. 44	--	--	50.000	22.714*		*aree a park = 0,08 S.T. - aree a verde = 0,02 S.T. Vedi Delibere C.C. n°28 del 3/11/2016 e C.C. n°4 del 23/04/2018 - Piano di Recupero ai sensi art.27 della L. n.457/1978.

Estratto Scheda n.1 - Aree Progetto PUA – Tabelle di Normativa

Sono state infine definite le modalità di calcolo della perequazione urbanistica in coerenza con le disposizioni del PAT e con i criteri applicativi del PI vigenti. Viene pertanto confermato che il plus valore da corrispondere al Comune non potrà essere inferiore al 60% del plus-valore stesso come stabilito dall'art.5 delle NTO.

La metodologia di calcolo, dato il carattere di sopraelevazione, è stata impostata in funzione del parametro dell'altezza, assumendo come "numero indice" il valore dato "dall'altezza massima di progetto diviso l'altezza massima attualmente consentita per le ZTIO produttive pari a 10 ml".

Al tempo stesso con la presente Variante normativa si è voluto "superare" l'istituto della perizia specifica finalizzata alla determinazione dei valori immobiliari per la determinazione del plus-valore generato, in quanto strumento "ad hoc" e di non immediata predisposizione. Allo scopo si prevede pertanto l'utilizzo di valori "oggettivi e terzi" determinati dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).

Conseguentemente per gli interventi di ampliamento in sopraelevazione di edifici produttivi nelle Z.T.I.O. 4.1 e 4.2, al fine di facilitare il calcolo del contributo perequativo, è stata infine esplicitata una formula per la determinazione del plus-valore. Tale formula, tenendo conto che le sopraelevazioni non comportano consumo di suolo, contiene un coefficiente correttivo in riduzione del 33%.

Si precisa infine che per gli interventi fino a 10 ml di altezza non è prevista la corresponsione della quota perequativa.

Si riporta di seguito estratto normativo con i contenuti di modifica (art.5 NTO comma 5.1.1).

#### **Art.5 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica (estratto)**

*In caso di interventi di ampliamento in sopraelevazione per fabbricati produttivi ricadenti nelle Z.T.I.O. produttivo confermato convenzionato (4.1 e 4.2), limitatamente per altezze superiori a 10 m, il plus valore da corrispondere al Comune non potrà essere inferiore al 60% del plus-valore stesso come stabilito dal presente articolo.*

*La determinazione del Valore finale di mercato del bene trasformato (3) è calcolato in funzione dell'altezza dell'intervento di sopraelevazione. A tal fine il valore unitario verrà moltiplicato per il "numero indice" che esprime la variazione dell'altezza rispetto l'altezza massima di norma prevista per la Z.T.I.O. (10,00 ml).*

*Il Plus Valore per gli interventi di ampliamento in sopraelevazione di edifici produttivi nelle Z.T.I.O. 4.1 e 4.2 è così determinato (vedi tabella A):*

**Plus Valore = Valore finale di mercato del bene trasformato – (valore fabbricato esistente + costo demolizioni e sistemazione area) x Correttivo per contenimento consumo suolo**

dove il

*Valore finale di mercato = Sup. Coperta oggetto di sopraelevazione x valore unitario x Numero Indice*

*Numero Indice = altezza massima di progetto / altezza massima convenzionale pari a 10*

*Valore fabbricato esistente = Sup. Coperta oggetto di sopraelevazione x valore unitario*

*Correttivo per contenimento consumo suolo è pari alla riduzione di 1/3 ovvero del 33%*

#### **PARAMETRI ECONOMICI:**

- il valore unitario indicativo di mercato del bene trasformato è quello più aggiornato da fonte OMI Agenzia delle Entrate espresso in €/mq;
- il valore unitario indicativo di mercato del fabbricato esistente è quello più aggiornato da fonte OMI Agenzia delle Entrate espresso in €/mq;
- il valore unitario indicativo per la demolizione di capannoni è quello medio di mercato espresso in €/mq.

**Plus Valore = (Sup. Coperta progetto x val. unitario €/mq x Numero Indice) – ((Sup. Coperta esistente x val. unitario €/mq) + (Sup. Coperta demolita x val. unitario €/mq)) x Correttivo per contenimento consumo suolo**

**Plus Valore Comune = Plus Valore x 60%**

*Con lo stesso criterio metodologico saranno calcolati i relativi oneri di urbanizzazione e il contributo di costruzione.*

## ITER DI APPROVAZIONE

- La Variante n.6 al PI viene adottata e approvata dal Consiglio Comunale.
- L'adozione della Variante viene preceduta dalla riapertura della fase di concertazione con tutti i soggetti presenti sul territorio, quali enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessati e con la popolazione.
- Entro 8 giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale la Variante al PI viene depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.
- A seguito dell'adozione della Variante viene predisposto il Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) relativo alla procedura regionale di verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi della LR 11/2004 - art.4.
- Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante.
- Il Consiglio Comunale per l'approvazione della Variante al PI può essere convocato acquisito il parere di compatibilità idraulica e il parere regionale sulla non assoggettabilità alla VAS.
- Copia della Variante al PI, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione.
- LA Variante al PI approvata comporta altresì l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, così come stabilito dall'articolo 11bis della LR 11/2004.
- 15 giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune, la Variante al PI diventa efficace.

## 5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE N.6 NORMATIVA AL PI

### 5.1 DIMENSIONAMENTO DEL PI

Si conferma il dimensionamento e la capacità edificatoria (superficie coperta) definiti dal PRC vigente in quanto la variante n.6 normativa non introduce nuove riclassificazioni urbanistiche che prevedano interventi residenziali, commerciali e produttivi o aumenti di capacità edificatoria in termini di superficie.

### 5.2 VERIFICA STANDARD

La variante n.6 normativa non incide negativamente sulla dotazione di standard previsti dal PI vigente in quanto non prevede trasformazioni urbanistiche con riduzione di aree destinate ad attrezzature di interesse comune.

### 5.3 VERIFICA CONSUMO DI SUOLO

L'art.20 delle NdA del PAT dispone che: *"Il calcolo delle quantità di consumo di suolo viene contabilizzato ai sensi dell'art.2, comma 1 lett. c della LR.14/2007, il quale prevede specificatamente che "il calcolo di consumo di suolo si ricava dal bilancio tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici naturalizzate" (comma 24). la superficie resa disponibile a seguito di varianti verdi ai sensi dell'art.7 della LR 4/2015 approvate dopo l'entrata in vigore del PAT sono da considerarsi aggiuntive della quantità massima di consumo di suolo ammesso di cui al presente comma e potranno pertanto essere ricollocate (comma 25)."*

La presente Variante n. 6 non prevede l'utilizzo di parte della quantità massima di consumo di suolo ammesso dalla Variante al PAT ai sensi della LR 14/2017 approvata con DCC n. 35/2019 di seguito quantificato.

Codice ISTAT	Comune	Quantità max di consumo di suolo ammesso ex art. 20 NdA PAT	PI Var. 6	% di consumo sul totale utilizzato
26070	SALGAREDA	15,84 ha	0,00 ha	0,00 %

In sintesi, la variante in oggetto non consuma la quantità massima di consumo di suolo assegnata dalla DGR regionale e recepita dal PAT all'art.20 delle NdA, pari a 15,84 ha.

La variante n.6 al PI, può quindi seguire le procedure di formazione, adozione, approvazione ed efficacia, previste dall'articolo 18 della LR 11/2004.

## 6. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE N.6 NORMATIVA AL PI

La presente Variante n. 6 normativa "zone produttive" è conforme alle disposizioni della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, con le modifiche ed integrazioni introdotte successivamente. Per gli elaborati di base si fa riferimento a quelli redatti in occasione dell'approvazione del PAT e del PI.

La presente Variante n. 6 normativa al PI è formata dai seguenti documenti:

- **Relazione**, che indica gli obiettivi e i contenuti delle modifiche apportate al piano, l'individuazione e la descrizione puntuale della modifiche introdotte, oltre alla verifica dei valori dimensionali e di consumo del suolo del PI;
- **Estratti normativi** contenente gli articoli modificati delle NTO e la Scheda n.1 delle Aree Progetto PUA adeguata;

La Variante n. 6 normativa al PI, che, come meglio specificato nella presente Relazione, non prevede carico insediativo aggiuntivo, è accompagnata infine dalla seguente documentazione specialistica:

- Asseverazione di Compatibilità Idraulica;
- VInCA – Dichiarazione di non necessità.

## **7. VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E AMBIENTALE**

### **7.1 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Si richiama la Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) redatta in occasione del PAT e il relativo parere del Genio Civile n.275265/6305 del 09.06.2012.

Si richiama l'Asseverazione di Compatibilità Idraulica allegata alla presente Variante n.6 al PI.

### **7.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

In conformità con le disposizioni regionali in materia di VAS e tenuto conto delle modifiche introdotte, la presente Variante è accompagnata dalla Verifica di Assoggettabilità.

Per i contenuti e le relative valutazioni ambientali si rinvia al Rapporto Ambientale Preliminare che verrà trasmesso alla Commissione regionale VAS dopo l'adozione in Consiglio Comunale al fine dell'acquisizione del relativo parere.

### **7.3 VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE**

La Valutazione di Incidenza non è necessaria in quanto le modifiche introdotte sono riconducibili all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 1400 del 29.08.2017.

Si richiama la Dichiarazione di Non Necessità di Valutazione di Incidenza redatta ai sensi della DGR n.1400 del 29 agosto 2017 – allegato E.