

# 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

## Asseverazione Idraulica

**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"**

**ASSEVERAZIONE AI SENSI DELLA D.G.R. N. 3637 DEL 13.12.2002, DELLA DGRV N. 1322 DEL  
10.05.2006 E DELLA DGRV N. 2948 DEL 06.10.2009  
allegata alla Variante 6 al PI**

**SOMMARIO**

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	CONTENUTI DELLA VARIANTE 6 AL PI	pag. 3
3.	CONCLUSIONI	pag. 4

## 1. PREMESSA

La presente asseverazione viene prodotta ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia di Valutazione di Compatibilità Idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici, con riferimento alle Modalità operative e indicazioni tecniche di cui all'Allegato "A" alla DGRV n. 1322 del 10 maggio 2006, L. 3 agosto 1998, n. 267 – "Individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico. Nuove indicazioni per la formazione degli strumenti urbanistici". Con deliberazione n. 3637 del 13.12.2002 e con le successive DGR 1322 del 10.05.2006 e DGR 2948 del 06.10.2009, la Giunta Regionale del Veneto ha fornito gli indirizzi operativi e le linee guida per la verifica della compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche con la realtà idrografica e le caratteristiche idrologiche ed ambientali del territorio.

Al fine di conseguire una più efficace prevenzione dei dissesti idraulici ed idrogeologici ogni nuovo strumento urbanistico comunale (PAT 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.

In relazione alla necessità di non appesantire l'iter procedurale, la "valutazione" di cui sopra è necessaria solo per gli strumenti urbanistici comunali (PAT o PI), o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico. Per le varianti che non comportano alcuna alterazione del regime idraulico ovvero comportano un'alterazione non significativa la valutazione di compatibilità idraulica è sostituita dalla relativa asseverazione del tecnico estensore dello strumento urbanistico attestante che ricorre questa condizione.

La valutazione di compatibilità idraulica non sostituisce ulteriori studi e atti istruttori di qualunque tipo richiesti al soggetto promotore dalla normativa statale e regionale, in quanto applicabili. Per le motivazioni che verranno illustrate di seguito si ritiene che la variante al PI in esame rientri in tale categoria, pertanto è stata predisposta la presente asseverazione.

La variante 6, parziale, al Piano degli Interventi del Comune di Salgareda è redatta secondo la procedura prevista dagli articoli 17, 18 e 48, comma 5, LR 23 aprile 2004, n. 11.

La documentazione di Variante 6 al PI di Salgareda, costituita dalla Relazione e dell'elaborato normativo, evidenzia in modo sufficientemente esaustivo il contenuto della variante, dimostrando che non vi sono nuove previsioni insediative e/o comunque tali da influire in modo significativo sull'equilibrio idraulico del territorio comunale.

## 2. CONTENUTI DELLA VARIANTE N.6 AL PI

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.

La 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*".

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 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.

La 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 fatto, dal punto di vista territoriale, come si evince dagli elaborati di variante, le modifiche introdotte, non producono nessuna alterazione territoriale significativa che possa modificare il regime idraulico del territorio.

Si richiamano in ogni caso le normali misure di sicurezza e di cautela da adottare nella progettazione attuativa, nella progettazione delle opere di urbanizzazione, richiamando le prescrizioni già rese dalla competente Unità Complessa del Genio Civile Regionale di Treviso e dei Consorzi di Bonifica competenti, che hanno interessato il territorio di Salgareda.

### 3. CONCLUSIONI

In ragione delle considerazioni tecniche riportate nel capitolo precedente e in particolare:

- Vista l'entità territoriale e i contenuti delle modifiche oggetto della presente asseverazione;
- Rilevato che le modifiche introdotte non prevedono variazioni dell'impermeabilizzazione del suolo o modifiche alla zonizzazione;
- Verificato che la presente Variante n.6 al PI non comporta di fatto alcun incremento di carico insediativo significativo in termini di occupazione di suolo permeabile;
- Valutato che pertanto non vi è un aggravio al regime idraulico attuale del territorio;
- Considerato infine che per tutte le aree con capacità edificatoria vigente il rilascio del Permesso di Costruire sarà in ogni caso subordinato al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e di sicurezza idrogeologica, ovvero del rilascio del parere da parte del competente Consorzio di Bonifica e degli altri enti competenti in materia, così come previsto dalle vigenti disposizioni in materia;

si assevera, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1322/2006 e della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n 2948/2009 e s.m.i, che la presente Variante n.6 al PI del Comune di Salgareda non comporta modificazioni significative del regime idraulico del territorio e pertanto non necessita della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Treviso, luglio 2021

In fede:

dott. pianif. Matteo Gobbo

