

Regione del Veneto



Provincia di Treviso



P.I. 2015-2019

Comune di Salgareda

Relazione

COMUNE DI SALGAREDA



Adozione:
Delibera C.C. N° del

Approvazione:
Delibera C.C. n° del

Sindaco di Salgareda:
Dr. Andrea Favaretto

Assessore Urbanistica:
Dr. Vito Messina

Il Responsabile Area Urbanistica:
Geom. Walter De Piccoli

Il Segretario Comunale:
Dr. Fabio De Toffol

Il Progettista:
Arch. Silvano De Nardi
Urb. Gianluca Trolese

DATA: Luglio 2015

INDICE

| | |
|--|----------|
| PREMESSA..... | 3 |
| LA PROCEDURA..... | 3 |
| OBIETTIVI E PRIORITA' DEGLI INTERVENTI NEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO (D.P.) | 4 |
| PROGRAMMAZIONE TEMPORALE..... | 7 |
| QUADRO ECONOMICO..... | 7 |
| PEREQUAZIONE URBANISTICA..... | 8 |
| DIMENSIONAMENTO DEL P.I. | 9 |
| ELENCO ELABORATI..... | 19 |

PREMESSA

La legge urbanistica regionale n° 11/2004 innova le norme sul governo del territorio regionale già oggetto della L.R. 61/85.

Il Piano Regolatore Comunale (PRC) è costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) (che si articola in disposizioni strutturali delineando le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale) e il Piano degli Interventi (PI) che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, in conformità con le indicazioni del PAT.

La formazione del Piano Regolatore Comunale nella nuova concezione del PAT previsto dalla legge regionale 11/2004, ripropone la necessità di avviare uno studio sistematico della situazione attuale (quadro conoscitivo), delle valenze territoriali (quadro di assetto territoriale) e delle prevedibili tendenze (quadro di trasformazione) in relazione ai principali fattori che definiscono i caratteri socio-economici e fisici del territorio.

Il comune di Salgareda è dotato di PAT, redatto ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11, "Norme per il governo del Territorio", adottato con D.C.C. n° 13 del 06/06/2011, approvato dalla Conferenza dei Servizi del 31/07/2013 e ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale del 26/08/2013.

LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto previsto all'art. 18 della L.R. 11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di Salgareda è stato redatto secondo la seguente procedura:

1. predisposizione del Documento Programmatico del Sindaco che ha indicato i temi del Piano;
2. illustrazione del Documento Programmatico al Consiglio comunale;
3. divulgazione dei contenuti del Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali favorendone la partecipazione;
4. incontri pubblici di illustrazione dei contenuti;
5. esame delle richieste pervenute ed individuazione di quelle coerenti con i contenuti del P.I. conformi alla normativa urbanistica e alle previsioni del PAT;
6. predisposizione degli elaborati grafici e normativi previsti all'art. 17 L.R. 11/2004.

Il procedimento di formazione, adozione e approvazione del Piano degli Interventi è previsto all'art. 18 della L.R. 11 citata.

Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo Pretorio del Comune.

OBIETTIVI E PRIORITA' DEGLI INTERVENTI NEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO (D.P.)

Il Documento Programmatico del Sindaco (illustrato nella sessione straordinaria del Consiglio Comunale) ha così sintetizzato la fattibilità delle previsioni urbanistiche operative in ordine alla loro priorità:

1) I contenuti del P.I.

Riportiamo il paragrafo 2) del D.P. del Sindaco:

- *Suddividere il territorio comunale in Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo (Z.T.I.O.);*
- *Individuare le aree da assoggettare ai P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi) di cui all'art. 19/1 della Legge R. 11/2004;*
- *Dettare i criteri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. (art. 20/4);*
- *Individuare le Unità Minime d'Intervento propedeutiche al "permesso di costruire";*
- *Definire le destinazioni d'uso all'interno delle Z.T.I.O. anche individuando "quelle funzioni che di per sé non sono omogenee ai caratteri generali della zona..... e che il P.I. ritiene di disciplinare in maniera specifica" tramite "schede progettuali" o "aree progetto" (Circolare R.V. art. 50 comma 1 lett.b);*
- *Definire gli indici edilizi all'interno delle Z.T.I.O.;*
- *Definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare e, quindi, in coerenza con il P.A.T.;*
- *Normare i centri storici (anche in riferimento ai perimetri ex L.R. 80/80, seppure decaduta);*
- *Normare i fabbricati assoggettati a grado di protezione, con particolare riferimento ai fabbricati vincolati ex D.Lvo 42;*
- *Definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conversione e, quindi, 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;*
- *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 L.R. 11/2004;*
- *L'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 L.R. 11/2004;*
- *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 L.R. 11/2004;*

- *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,*
 - *ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;*

1.1) Seppure all'interno del quadro sopra esposto il D.P. del Sindaco propone una diversa tempistica progettuale per la redazione del primo P.I.:

(10) Formazione del 1°P.I. - CRONOPROGRAMMA

Nei capitoli precedenti abbiamo delineato il percorso di formazione del P.I., individuandone gli obiettivi generali, le quantità aggiuntive edificabili, le S.A.U. trasformabili, proiettate cronologicamente nel prossimo quinquennio.

In questo quadro generale riteniamo di procedere operativamente in due fasi temporalmente diversificate, seppure necessariamente tra loro inter-dipendenti.

- *La prima fase sarà focalizzata nell'attuazione delle Aree produttive industriali – commerciali così come ammissibili dal P.A.T..*
- *la seconda fase – temporalmente successiva – riguarderà l'omogeneizzazione del quadro generale sopra prospettato, con la prima fase.*

Vediamo ora di approfondire i contenuti della prima fase:

essa riguarderà – come sopra accennato – la regolamentazione delle aree produttive esistenti, la definizione delle relative aree edificabili (nel quadro del dimensionamento del P.A.T.).

L'obiettivo prioritario sarà quello di definire, in particolare, le possibili espansioni delle aree produttive già consolidate.

In tal senso il P.I. individuerà le SAU trasformabili di P.A.T. e quantificherà le aree edificabili: tale obiettivo sarà da verificarsi innanzi tutto in relazione alla possibile espansione produttiva dell'area "3B" attualmente interessata da significative richieste di razionalizzazione e ampliamento dell'attività in essere.

Anche in questa prima fase l'ipotesi operativa dovrà essere accompagnata da una ricognizione del vigente P.R.G. al fine di verificarne la compatibilità con il P.A.T..

Occorrerà, quindi, verificare tale compatibilità in ordine ai seguenti contenuti:

- *Norme tecniche operative (N.T.O.) / Norme tecniche di P.R.G.;*

- *Dimensionamento delle Zone Territoriali Omogenee (P.R.G.) relate al dimensionamento del P.A.T.;*
- *Verifica del sistema delle:*
 - *fragilità,*
 - *invarianti,*
 - *vincoli, codificati nel P.A.T.*
- *Predisposizione del “prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”;*
- *Verifica della “compatibilità idraulica per le nuove aree edificabili”.*

Vediamo ora di verificare quanto sopra:

Nel rispetto al Documento Programmatico del Sindaco, il P.I. ha seguito le seguenti priorità:

- Predisposizione delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) in adeguamento alle disposizioni della L.R. 11/2004 in materia di perequazione, credito edilizio, standard pubblici ecc.;
- Rivisitazione del P.R.G. vigente nel quadro delle azioni strategiche del P.A.T.

In tal senso il P.I. ha provveduto a verificare la coerenza del vigente P.R.G. con le azioni strategiche del P.A.T..

E, quindi, ha innanzi tutto verificato la coerenza della zonizzazione del vigente P.R.G. con le “aree di urbanizzazione diffusa” e delle aree di “urbanizzazione consolidata” del P.A.T..

E’ sostanzialmente una variante “ricognitiva” del P.R.G. alla luce delle azioni strategiche del P.A.T. e, quindi, una verifica delle “norme di salvaguardia del P.I.”.

- Il P.I. ha pure provveduto alla redazione del “Prontuario della qualità architettonica e la mitigazione ambientale” di cui all’art. 17/5d della L.R. 11/2004.

Fasi di concertazione propedeutica al P.I.

Il secondo comma dell’art. 18 della L.R. 11/2004, richiamando i principi di “Concertazione e partecipazione” di cui all’art. 5 della legge dispone che *“l’adozione del piano è proceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati”.*

Tale procedura si è concretizzata in una serie di atti pubblici, di incontri, di confronti con le categorie richiamate dalla legge 11/2004 ed in particolare con gli operatori economici interessati alle nuove previsioni urbanistiche della Z.T.O. D1 (area 3B).

L’avviso invitava i cittadini nel quadro della consultazione, partecipazione e concertazione a presentare le proprie proposte operative per la redazione del P.I.

Il comune ha provveduto altresì a pubblicizzare il D.P. del Sindaco in cui erano contenuti gli indirizzi e gli obiettivi del redigendo P.I..

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE

Una delle componenti di innovazione del P.I. rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di determinare i tempi di attuazione degli interventi operativi.

Il P.I. viene, quindi, a strutturarsi come un vero e proprio “Piano Pluriennale di Attuazione2 (P.P.A.) in cui, i tempi di attuazione delle previsioni operative, divengono l’elemento portante e condizionante il P.I. stesso.

In questo quadro debbono essere viste le disposizioni della L.R. 11 – art. 18/3 secondo cui, decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del P.I., decadono le previsioni relative alle aree soggette ai P.U.A. non approvati, alle nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all’esproprio.

Il comune di Salgareda prevede la seguente programmazione definita nel “Programma triennale opere pubbliche 2015-2017” di cui si riportano gli interventi previsti:

- Manutenzione straordinaria fabbricati e patrimonio
- Manutenzione strade e illuminazione pubblica
- Realizzazione di percorso ciclopedonale di collegamento della zona industriale e la frazione di Campodipietra.

Il programma triennale opere pubbliche dovrà rappresentare, altresì, la verifica operativa delle “diretrici di sviluppo residenziale” previste dal P.A.T., nel senso che prioritariamente saranno inserite nel P.I. le aree per le quali la quantità e la qualità degli spazi di uso pubblico e i servizi primari risultino facilmente fruibili, senza che i nuovi interventi edificatori vengano a costituire un aggravio non controllabile alla stessa fruibilità.

QUADRO ECONOMICO

Ulteriore novità introdotta rispetto al precedente PRG è data dalla quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per l’attuazione delle previsioni del PI (Area a servizi – Opere incongrue – compensazioni ecc.), e dalla definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari.

Le opere pubbliche previste nella programmazione del Comune ed individuate nel programma triennale e nell’elenco annuale dei lavori pubblici potranno trovare parziale finanziamento,

sulla base del “contributo per costruzione” introitato in funzione degli interventi diretti, dei Piani urbanistici attuativi, degli eventuali accordi ex art.6 L.R. 11/2004, nonché l’attuazione delle possibilità ammesse dall’art. 35 L.R. 11/2004 (perequazione).

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il P.I. nell’articolo 5 delle N.T.O. definisce le “Modalità per l’applicazione della perequazione urbanistica”.

Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI, sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell’art. 35 della LR 11/2004 secondo i criteri e le modalità operative stabilite dalle N.T.O..

Il P.I., individua i seguenti ambiti assoggettati a perequazione urbanistica:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all’ ambito insediativo.

Sono anche assoggettati a perequazione:

- gli interventi nelle aree agricole e gli interventi di cambiamento di destinazione d’uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola.

SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONE CON DESTINAZIONE DIVERSA

Il Documento Programmatico del Sindaco (art.18/1 L.R.11/2004) quantifica le seguenti aree edificabili tra le aree trasformabili di P.A.T..

E precisamente:

| | P.A.T. | 1°P.I. |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| S.A.U. Trasformabili | mq. 150.000 | mq. 120.000 |
| Carico aggiuntivo residenziale | mc. 210.000 | mc. 126.000 |
| Carico aggiuntivo produttivo | mq. 75.000 | mq. 75.000 |

In questo primo step del P.I. (così come definito dal citato D.P.) si è ritenuto di non suddividere le quantità di cui sopra per ognuna degli "ATO" in cui il P.A.T. ha suddiviso il territorio comunale: sarà questa una scelta demandata alla 2a fase di formazione del P.I..

In questa prima fase saranno "spese" le quantità aggiuntive relative alle aree produttive (circa mq. 70.000 per la precisione mq. 70.890).

Nell'elaborato "Relazione Tecnica" di P.A.T. al paragrafo 5.9.5 "Verifica dell'utilizzo della zona agricola" si dice che il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, determinato dal P.A.T., ammonta a 28,67 ettari, tuttavia la quantità massima di SAU in zona agricola di cui è prevista la trasformazione corrispondente a circa 10 ettari per usi residenziali e a servizi, e circa 5 ettari per usi produttivi per un totale, quindi, di 15 ettari (mq. 150.000).

In questo primo P.I. si è assunto, prudenzialmente, questo ultimo dato, anche in considerazione che sono state "consumate" esclusivamente le quantità aggiuntive riferite agli usi produttivi.

DIMENSIONAMENTO DEL P.I.

Il P.I. si configura come Piano Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) di validità quinquennale.

Nel quinquennio di vigenza dovranno essere attuati esclusivamente gli interventi specificatamente individuati dal P.I..

Non è, quindi, ipotizzabile un raffronto tra le previsioni di P.R.G. e le previsioni di P.I., in quanto i dati non risultano omogenei: i primi sono riferiti indistintamente alla zonizzazione

tradizionale ex D.M. 2 aprile 1968, i secondi riguardano esclusivamente gli interventi puntuali che il P.I. andrà ad attuare nel quinquennio di vigenza.

DIMENSIONAMENTO AREE A SERVIZI

Il P.I. di Salgareda (riprendendo i dati contenuti nel P.A.T.) presenta un rapporto superficie a servizi per abitante teorico, ampiamente sopra i minimi di legge (30 mq/ab) risultando pari a circa 66 mq/abitante nell'ipotesi di 150 mq./ab..

SCHEDA ESPLICATIVA N. 1

Oggetto: Ampliamento zona produttiva "D1a" (Zona Ditta 3B)

La variante urbanistica consiste nell'ampliamento della zona produttiva che fa riferimento al polo industriale denominato "3B S.p.a."

Il nuovo ambito complessivo della zona D1a/1 sarà pari a mq. 227.144 e risulta così costituito:

- area riconosciuta come "urbanizzazione consolidata" negli elaborati del P.A.T. (mq.156.254) che corrisponde alla ex zona di P.R.G. di proprietà della Ditta "3B S.p.a.";
- le zone non attuate nel P.R.G. vigenti contermini alla zona produttiva di cui al punto precedente (mq.20.890);
- le aree all'interno dei "limiti fisici alla nuova edificazione" così come individuati nel P.A.T. che risultano compresi all'interno del SUAP (approvato con D.C.C. n°3/2015) per mq.26.344;
- l'area "trasformabile" di P.A.T. (mq.23.656) all'interno dei "limiti fisici alla nuova edificazione" del P.A.T. stesso.

Come già sopra precisato nella cartografia del P.I. è stato individuato l'ambito del SUAP di cui alla Delibera C.C. di approvazione n° 3/2015 che presenta alcune aree esterne agli ambiti di "urbanizzazione consolidata" ed ai limiti fisici nuova edificazione" di P.A.T..

Tali aree sono classificate come zona agricola essendo incompatibili con le previsioni del P.A.T..

L'ambito della zona "D1a/1" e le aree non comprese nel "consolidato" del PAT ma all'interno del SUAP (restano zone "agricole" seppure comprese nel SUAP) vengono assoggettate all'obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Quindi i dati dimensionali da conteggiarsi come S.t. della zona "D1a/1" (l.c. 0,6 St), debbono intendersi quantificati escludendo le aree agricole (anche se ricomprese nel SUAP).

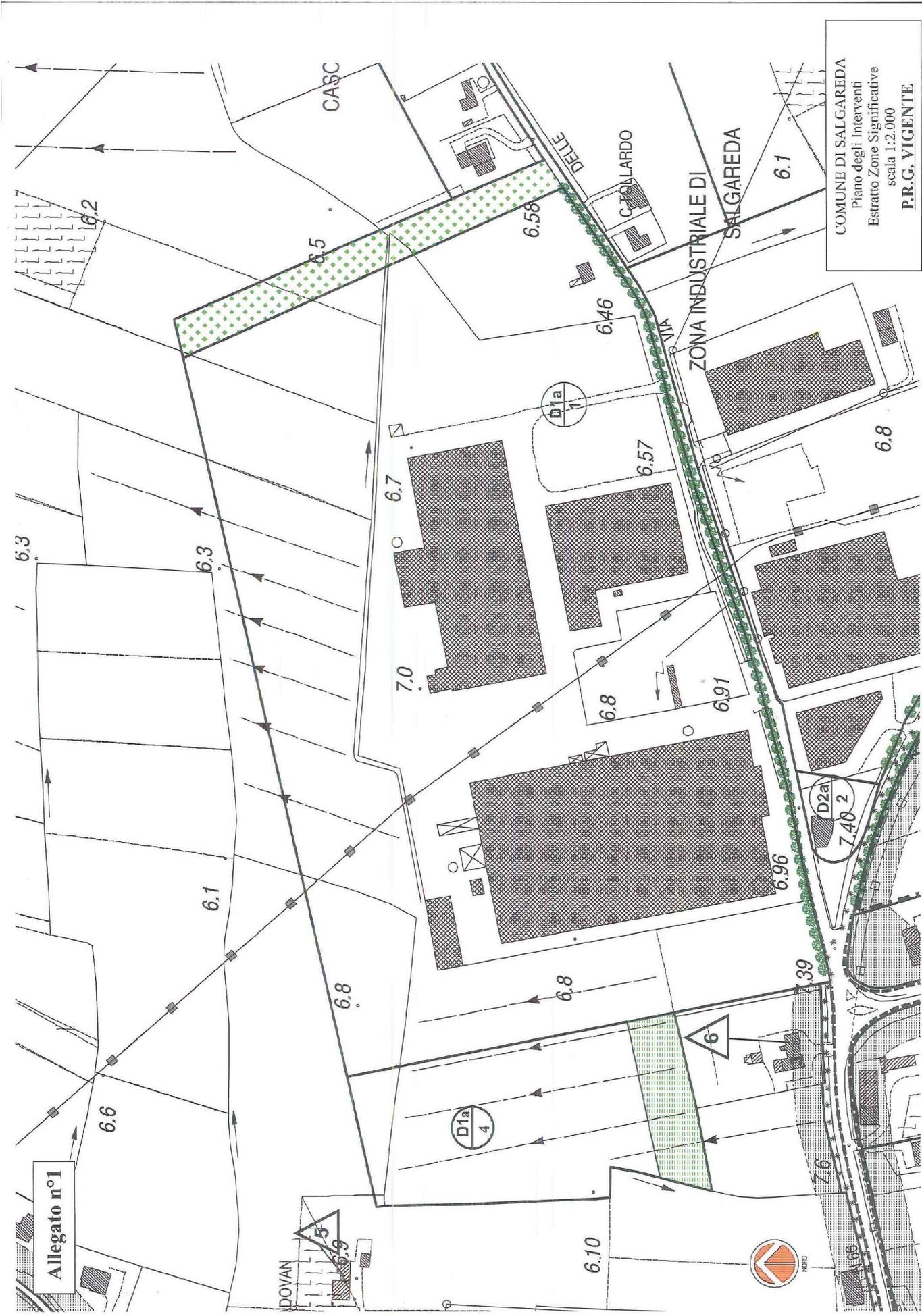
A livello cartografico, quale opera di mitigazione, si prevede una opportuna fascia alberata lungo il perimetro di proprietà verso la zona agricola.

Altre prescrizioni sono inserite nella specifica normativa di cui alle N.T.O. del P.I..

Allegati alla Relazione:

| | |
|---|--------------|
| Allegato 1: Estratto "Zone significative" – P.R.G. vigente | scala 1/2000 |
| Allegato 2: Estratto "Carta delle trasformabilità" di P.A.T. | scala 1/2000 |
| Allegato 3: Estratto "Carta delle trasformabilità" con ambito SUAP | scala 1/2000 |
| Allegato 4: Estratto "Zone significative" – P.I. | scala 1/2000 |
| Allegato 5: Verifica quantità aggiuntive di P.I. in riferimento al P.A.T. | scala 1/2000 |

COMUNE DI SALGAREDA - PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

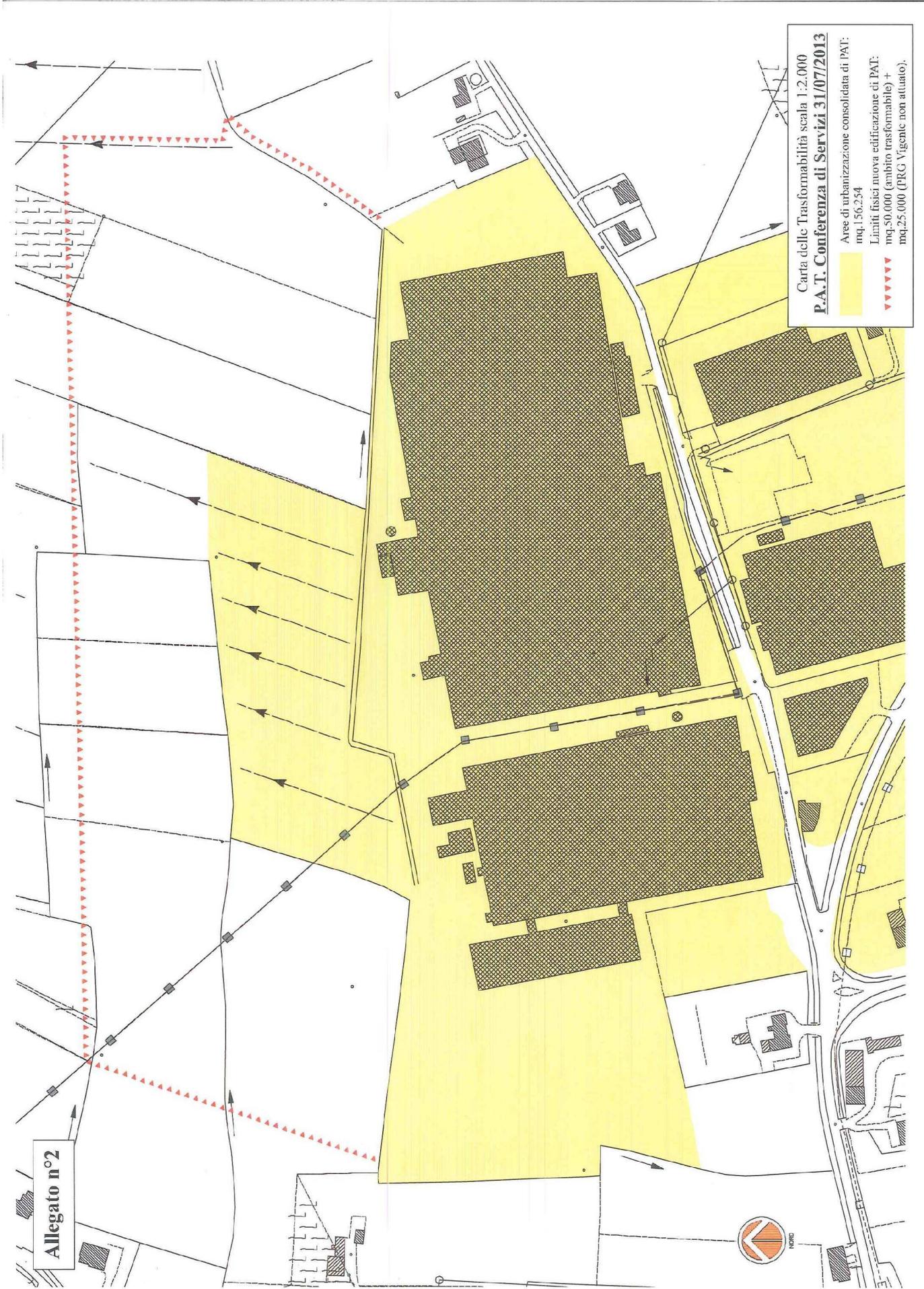


COMUNE DI SALGAREDA
Piano degli Interventi
Estratto Zone Significative
scala 1:2.000
P.R.G. VIGENTE

Allegato n°1

DOVAN

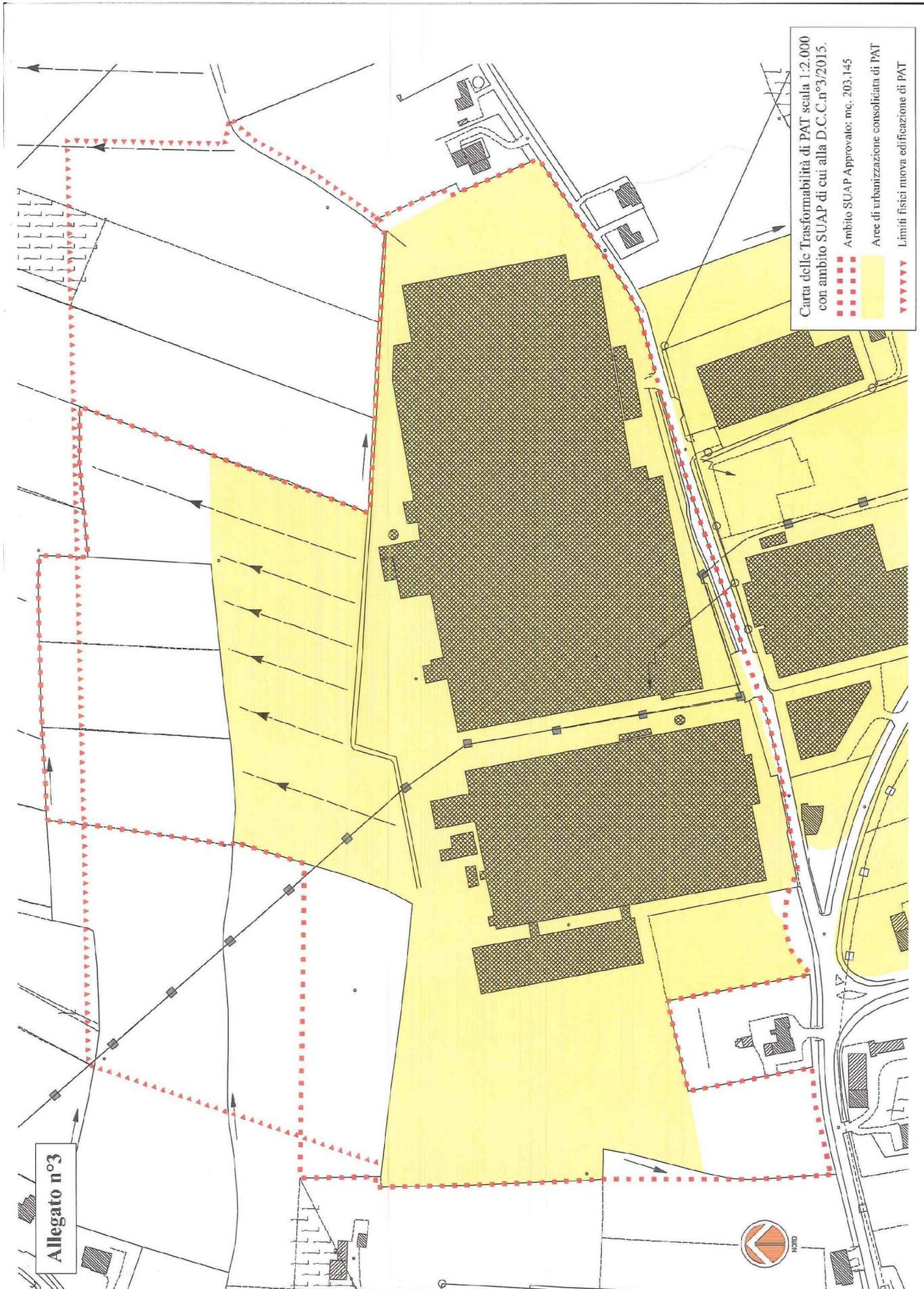


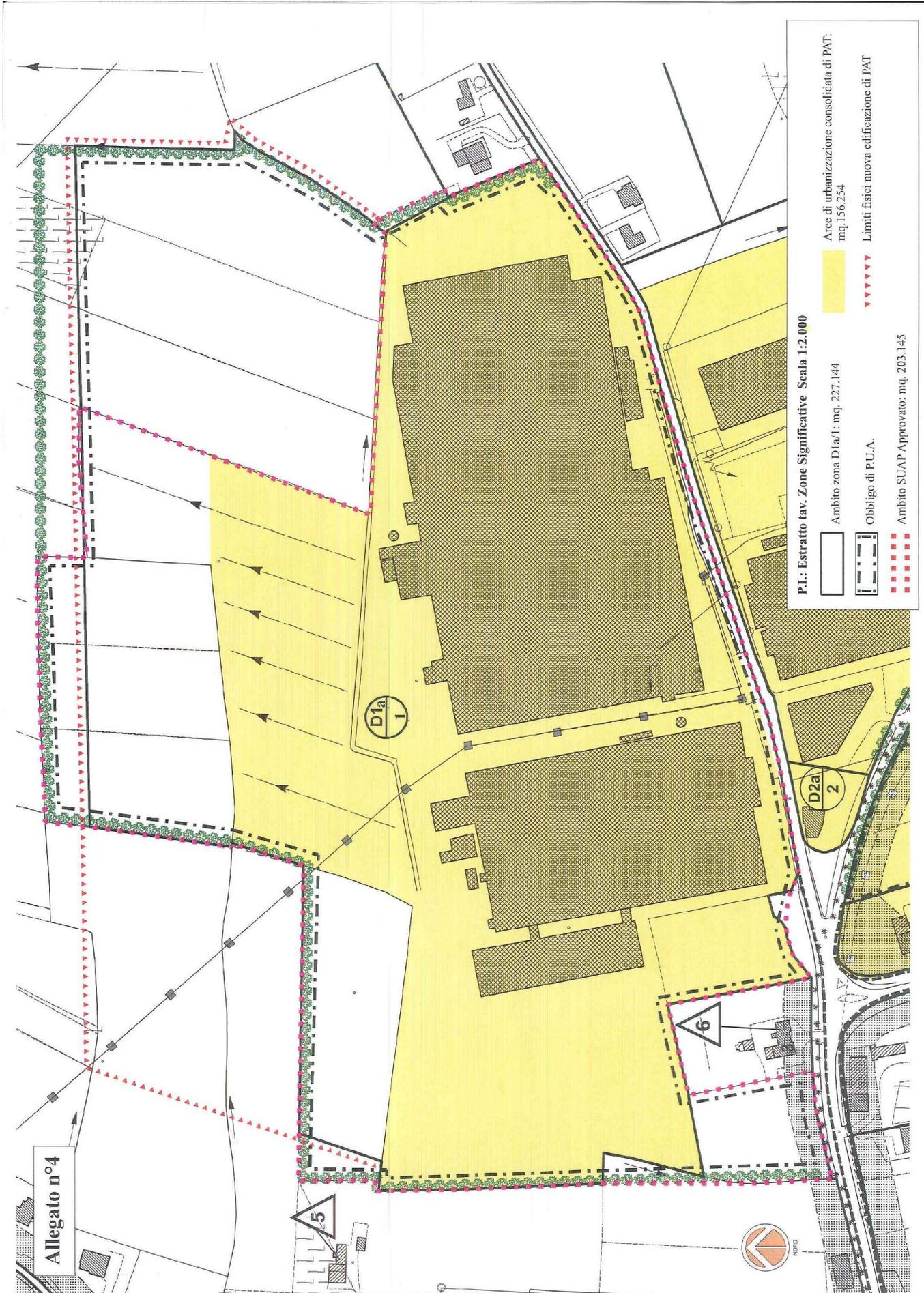


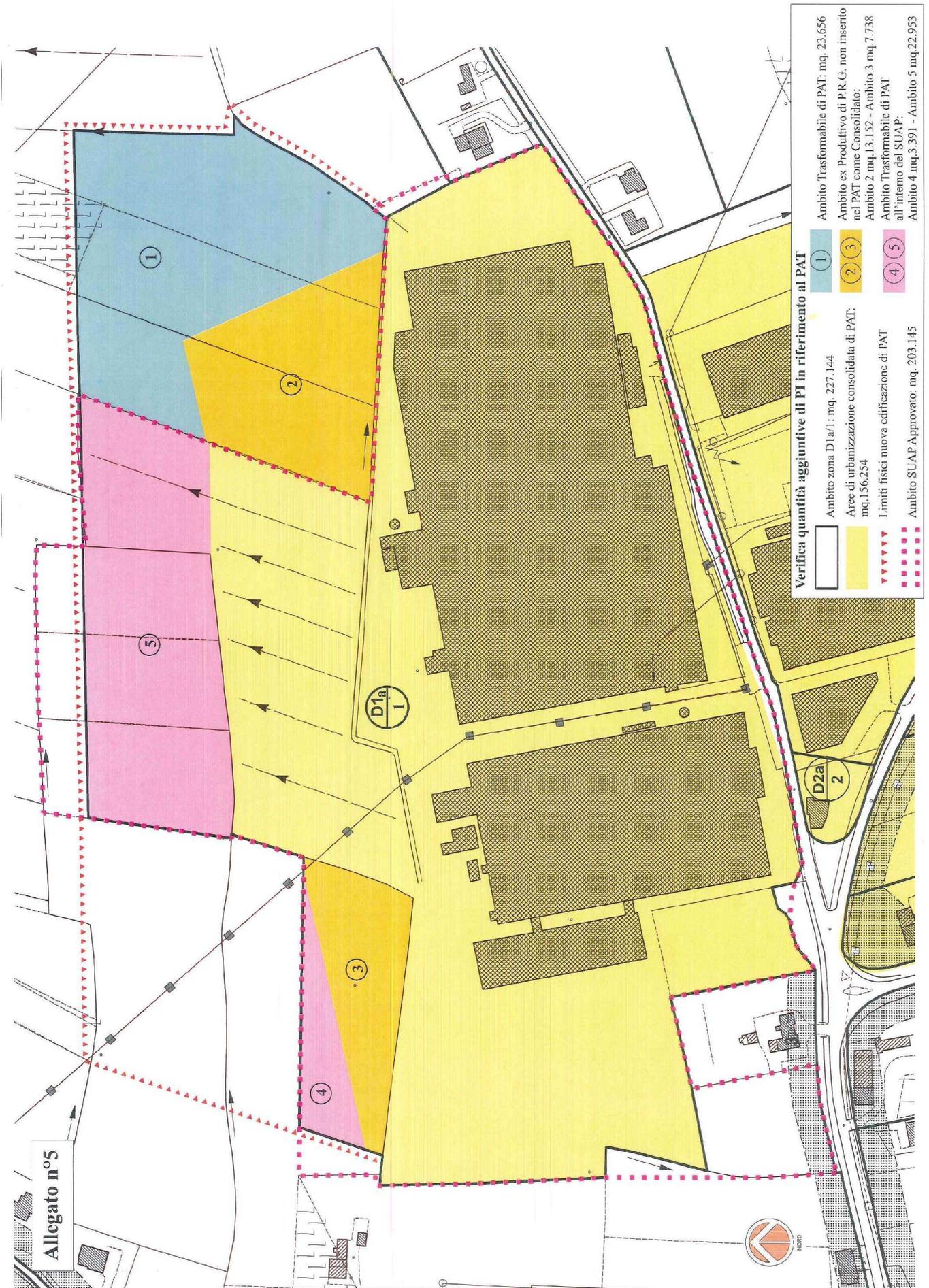
Carta delle Trasformabilità scala 1:2.000
P.A.T. Conferenza di Servizi 31/07/2013

- Area di urbanizzazione consolidata di PAI:
mq. 156,254
- Limiti fisici nuova edificazione di PAI:
mq. 50.000 (ambito trasformabile) +
mq. 25.000 (PRG Vigente non attuato).

Allegato n°2







Allegato n°5

VERIFICA QUANTITA' AGGIUNTIVE (vedi Relazione Allegato n°5)

Previsioni di P.A.T.:

SAU Trasformabile = mq. 286.670

**Carico aggiuntivo residenza = mc. 210.000 di cui mq. 66.000 (PRG vigente non attuato)
mq. 144.000 (definiti dal P.A.T.)**

**Carico aggiuntivo produttivo = mq. 75.000 di cui mq. 25.000 (PRG vigente non attuato)
mq. 50.000 (definiti dal P.A.T.)**

Verifica quantità aggiuntive P.A.T. / P.I.

SAU Trasformabile

PAT mq. 150.000 > mq. 50.000 Utilizzato dal P.I.
Percentuale utilizzata = 33 %

Residuo mq. 100.000

Carico aggiuntivo Residenza

PAT mc. 210.000 > mc. 0 Utilizzato dal P.I.
Percentuale utilizzata = 0 %

Residuo mc. 210.000

Carico aggiuntivo Produttivo

PAT mq. 75.000 > mq. 70.890 Utilizzato dal P.I.
Percentuale utilizzata = 95 %

Residuo mq. 4.110

ELENCO ELABORATI

Il P.I. è costituito, conformemente all'art. 17/5 della L.R. 11/2004, dai seguenti elaborati.

Elaborati progettuali

- tav. 1.1.1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale – scala 1:10.000
- tav. 1.2.2 - Carta delle Invarianti – scala 1:10.000
- tav. 1.3.3 - Carta delle Fragilità – scala 1:10.000
- tav. 1.4.4 - Carta delle Trasformabilità – scala 1:10.000
- tav. 2.1.a.5 - Intero territorio Comunale: Uso del suolo (Zona ovest) - scala 1:5.000
- tav. 2.1.b.6 - Intero territorio Comunale: Uso del suolo (Zona est) - scala 1:5.000
- tav. 3.1.7 - Zone significative: Vigonovo - scala 1:2.000
- tav. 3.2.8 - Zone significative: Salgareda Centro - scala 1:2.000
- tav. 3.3.9 - Zone significative: Campo di Pietra - scala 1:2.000
- tav. 3.4.10 - Zone significative: Campo Bernardo - scala 1:2.000
- tav. 3.5.11 - Zone significative: Zona industriale - scala 1:2.000
- tav. 3.6.12 - Zone significative: Candolè - scala 1:2.000
- tav. 3.7.13 - Zone significative: Arzeri - scala 1:2.000

- a) Relazione
- b) Norme Tecniche Operative e Tabelle di normativa
- c) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- d) Verifica delle quantità aggiuntive di P.I. in riferimento alle previsioni del PATI
- r) Valutazione di Compatibilità idraulica