

Regione del Veneto



Provincia di Treviso



Comune di Salgareda

**1a Variante
P.I. 2015-2019**

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: Giugno 2016

INDICE

PREMESSA	3
CONTENUTI E PROCEDURE DELLA 1a VARIANTE AL P.I.....	4
FASI DI CONCERTAZIONE PROPEDEUTICA AL P.I.....	4
LA VARIANTE URBANISTICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA (L.R. n°.4/2015).....	5
CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE DI RICLASSIFICAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI (L.R. n°.4/2015 art.7).....	5
DIMENSIONAMENTO DEL P.I.....	6
DIMENSIONAMENTO AREE A SERVIZI.....	6
SCHEDE ESPLICATIVE - VARIAZIONI PUNTUALI.....	7
VERIFICA QUANTITA' AGGIUNTIVE.....	13
ELENCO ELABORATI.....	14

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.

Quindi è stato redatto il 1° P.I. ai sensi dell’art.18 della L.R. 11/2004 attraverso gli Atti Amministrativi di cui agli estremi sotto riportati:

Delibera c.c. adozione		Del. Conferenza di Servizi o Del. C.C. di approvazione		CONTENUTO
N°	DATA	N°	DATA	
13	06/06/2011			Adozione P.A.T.
			31/07/2013	Approvazione Conferenza di Servizi – P.A.T.
			26/08/2013	Ratifica D.G.R. (P.A.T.)
22	17/09/2015			Adozione P.I.
		3	26/02/2016	Approvazione P.I.

La Variante in oggetto assume, pertanto, la numerazione di **1a Variante al P.I.**

CONTENUTI E PROCEDURE DELLA 1a VARIANTE AL P.I.

Le procedure di adozione e approvazione della 1a Variante al P.I. sono conformi a quanto previsto all'art. 18 della L.R. 11/2004.

Per quanto riguarda i contenuti della 1a Variante al P.I., essi risultano conformi agli indirizzi del Documento Programmatico del Sindaco (art. 18/1 L.R. 11/2004).

In questo contesto legislativo regionale si è inserita recentemente la legge R. n°.4 del 16/03/2015. Questa legge ha introdotto delle modifiche alla legge urbanistica Regionale (L.R. n°.11/2004) del 2004, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo.

L'art. 7: (*"Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili"*) introduce un'importante novità in materia di urbanistica, prevedendo la possibilità dello stralcio della potenzialità edificatoria dai suoli su richiesta dei proprietari (vedasi circolare del presidente della Giunta Regionale n°1 dell'11/02/2016)..

La norma prevede che annualmente il Comune debba pubblicare un avviso per la raccolta di tali richieste, le domande che saranno valutate positivamente e coerenti con gli indirizzi di governo del territorio che l'Amministrazione deve perseguire, saranno adottate ed approvate con la procedura di cui all'art.18 della L.R. n°.11/2004.

È' anche opportuno precisare che la riduzione della superficie edificabile non influisce sul calcolo della SAU e sul dimensionamento del PAT, come definito al comma 3 dell'art.7 LR 4/2015, sia in termini di redistribuzione dell'edificabilità già prevista dal PAT, che di riduzione del consumo dell'area agricola trasformabile.

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 e di incontri.

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

Il comune ha provveduto altresì a pubblicizzare il D.P. del Sindaco, in cui erano contenuti gli indirizzi e gli obiettivi del P.I. nel quinquennio di vigenza dello stesso.

LA VARIANTE URBANISTICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA (L.R. n°.4/2015)

Al fine di adempiere al disposto dell'art.7 della L.R. 4/2015, si è resa necessaria una variante normativa e cartografica introducendo apposita zonizzazione al fine di individuare, le aree interessate dalla variante, private della capacità edificatoria.

La Variante prevede inoltre l'inserimento di due modeste aree edificabili su esplicita richiesta degli aventi titolo, proposte in fase di "concertazione e partecipazione".

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE DI RICLASSIFICAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI (L.R. n°.4/2015 art.7)

Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015

"Il Comune invita quanti abbiano interesse a presentare la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili".

La circolare Regionale n° 1 dell'11/02/2016 precisa: *"I competenti uffici comunali..... valutano le domande pervenute a seguito dell'avviso pubblico sulla base di criteri oggettivi indicati nell'avviso stesso e stabiliti in coerenza con le indicazioni della circolare stessa".*

Sulla scorta di questi presupposti il Comune – ai fini della valutazione delle succitate domande – definisce i seguenti criteri:

- Il Comune valuterà prioritariamente le richieste relative alle aree inserite nel sistema vincolistico della Tav. 1 di P.A.T.;
- Le aree (per le quali viene richiesta la riclassificazione in aree inedificabili) devono essere alla data della richiesta dotate di capacità edificatoria conformemente alle carature definite dagli strumenti urbanistici generali (P.I.) vigenti;
- Le capacità edificatorie non debbono essere state "spese" su aree finitime, ovvero essere state oggetto di credito edilizio o compensazioni.
- Le aree per le quali si chiede l'inedificabilità non possono far parte di Piani urbanistici Attuativi ancora vigenti.
- Le aree rese inedificabili non potranno – surrettiziamente – costituire una implementazione delle capacità edificatorie delle aree finitime: quindi non potranno – ad esempio – essere usufruite per sede di reti tecnologiche a servizio dei lotti

finitimi, essere sede degli standard privati ex art. 41 sexies L.U., essere sede di standard pubblici (park verde ecc.).

I confini delle aree rese inedificabili debbono intendersi equiparati ai confini di proprietà, con la precisazione che non potrà essere convenzionata la costruzione di nuovi fabbricati a confine, ancorché della stessa proprietà.

Le aree rese inedificabili debbono intendersi tali a tempo indeterminato.

Nel caso il Comune intendesse – nella sua autonoma facoltà di pianificazione territoriale – riconsiderare, con apposita variante urbanistica, tale inedificabilità, le nuove aree derivanti dalla variante (ove fossero nuovamente rese edificabili) saranno assoggettate a perequazione urbanistica.

La richiesta di riclassificazione delle aree edificabili in aree inedificabili non comporta necessariamente un' automatico accoglimento da parte del Comune.

Esclusivamente allo stesso comune competeranno le relative valutazioni.

Il comune provvederà a darne comunicazione agli interessati entro sessanta giorni dalla richiesta.

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 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.).

Le variazioni proposte con la 1a Variante al P.I. non modificano sostanzialmente tale rapporto (circa 64 mq/abitante), che rimane quindi superiore ai minimi richiesti.

SCHEDE ESPLICATIVE - VARIAZIONI PUNTUALI



Ambito Variazioni

**SCHEDA ESPLICATIVA
VARIAZIONE N° 1**

Oggetto variazione: *Applicazione art. 7 della L.R. n°4 del 16/03/2015 all'interno delle Zone per attrezzature di Interesse comune di Campo di Pietra.*

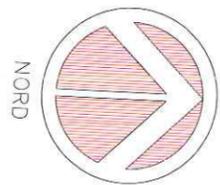
L'ambito, oggetto della variazione, risulta inserito nel P.I. vigente nelle "Zone per Servizi di Interesse Comune", riferito alla specifica attrezzatura esistente riconducibile all'"Aviosuperficie", normate all'art.55 delle NTO del P.I..

Con la 1a Variante al P.I. l'area individuata negli estratti allegati viene resa "inedificabile" in applicazione dell'art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" della L.R. n° 4 del 16 marzo 2015.

L'area – resa inedificabile – sarà quindi normata dal'art.39.2 (allegato) delle N.T.O. del P.I..

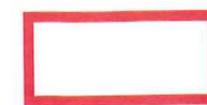
Allegati alla Relazione:

- | | |
|--|--------------|
| - Estratto "Zone significative" – P.i. vigente | scala 1/2000 |
| - Estratto "Zone significative" – 1a Variante P.I. | scala 1/2000 |
| - Estratto Catastale | scala 1/2000 |
| - Estratto N.T.O. | |



80

COMUNE DI SALGAREDA
1a Variante al Piano degli Interventi
Estratto Zone Significative scala 1:2.000
Variazione n°1
P.I. VIGENTE



Ambito Variazione n°1



80

COMUNE DI SALGAREDA
1a Variante al Piano degli Interventi
Estratto Zone Significative scala 1:2.000
Variazione n°1
P.I. VARIAZIONE

 Ambito Variazione n°1



3-Feb-2015 15:
Prot. n. T221744/20

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

F. 18

COMUNE DI SALGAREDA
1a Variante al Piano degli Interventi
Estratto Mappa Catastale
scala 1:2.000
Variazione n° 1

 Ambito mappali
interessati

N=800

Art.39.2 - Aree inedificabili (art. 7 L.R. 16/03/2015 n° 4)

Il P.I. individua le aree private dalle potenzialità edificatorie, in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 L.R. 16/03/2015 n° 4.

1) In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica.

Le aree dovranno essere mantenute esclusivamente a verde. Saranno, quindi, ammesse solo la piantumazione di nuove essenze arboree e la manutenzione e/o sostituzione delle essenze eventualmente presenti sull'area.

Non è, quindi, ammessa:

- l'installazione di berceaux, pompeiane, tettoie, casette in legno.

Né sono ammessi interventi che comportino,

- nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale;
- nuove reti tecnologiche di smaltimento delle acque (reflue/piovane) provenienti dalle aree limitrofe trasformabili/edificabili;
- nuove reti tecnologiche a servizio delle aree limitrofe trasformabili (reti elettriche, telefoniche, gasdotti ecc.).

2) Riclassificazione delle aree rese inedificabili.

Il P.I. individua due fattispecie:

2.1 – Aree rese inedificabili all'interno dei tessuti consolidati/diffusi (*enclaves verdi*)

2.2 – Aree rese inedificabili a margine dei tessuti consolidati/diffusi.

Per entrambe queste fattispecie valgono le seguenti norme:

Il proprietario dell'area, oggetto di inedificabilità ai sensi del citato art. 7 della L.R. 4/2015, dovrà dimostrare e, comunque, dichiarare quanto segue:

- che alla data di approvazione della Variante P.I. ex L. 4/2015, l'area risultava assolutamente priva di sedimi edificati;
- che alla data di approvazione della variante P.I. ex L.R. 4/2015, l'area era dotata di capacità edificatoria integralmente conforme agli indici di P.I. e che tale capacità non era stata "spesa o affievolita" su interventi edificatori in aree confinanti;
- che, inoltre, la capacità edificatoria non era derivata da accordi che prevedevano cessioni di "crediti edilizi", ovvero di "compensazioni" (art. 36 – 37 L.R. 11/2004).

Ai fini della "riclassificazione" (D.M. 2 aprile 1969) delle aree di cui sopra, il P.I. definisce quanto segue:

- Aree rese inedificabili all'interno del tessuto consolidato/diffuso (*enclaves verdi*).
Queste aree mantengono la classificazione della Z.T.I.O. nella quale risultano inserite.
- Aree rese inedificabili a margine dei tessuti consolidati/diffusi.
Queste aree - confinanti con il territorio agricolo - sono riclassificate "zone agricole", (Art.53 N.T.O.).
Esse non concorrono all'edificabilità del fondo agricolo di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004.
Sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo.

3) Vigenza temporale delle previsioni di cui al presente articolo.

Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti a tempo indeterminato. Alle stesse, pertanto, non si applica in analogia a quanto previsto all'art. 18/7 della L.R. 11/2004 la decadenza quinquennale della classificazione di inedificabilità.

4) Dimensionamento ai fini del calcolo della SAT.

La riclassificazione di cui al presente articolo non comporta alcuna compensazione di aree a livello di dimensionamento quinquennale del P.I.

Le aree rese inedificabili non debbono, pertanto, intendersi conteggiabili tra le aree S.A.U..

Né le capacità edificatorie delle aree rese inedificabili andranno ad aumentare le "quantità aggiuntive" di PATI spendibili nel P.I..

5) Distanze dai confini dell'edificazione adiacente.

Il perimetro dei lotti - "riclassificati inedificabili" ai sensi del presente articolo - deve intendersi come "confine" tra proprietà.

L'edificazione delle aree contermini deve pertanto rispettare le distanze dai confini dei lotti inedificabili prescritte dalla Z.T.I.O. nella quale gli stessi risultano inseriti.

Non è ammessa la costruzione a confine, ancorché oggetto di convenzione tra confinanti.

Né è ammessa la costruzione a confine, ancorché il lotto "inedificabile" risulti della stessa proprietà dei lotti finitimi.

La norma deve intendersi valida anche nel caso di applicazione del cosiddetto "Piano Casa" della Regione Veneto (L.R. 14/2009 e s.m.i.) sui lotti contermini.

6) Aree per servizi

Sulle aree rese inedificabili non è ammessa la collocazione delle aree per servizi di cui all'art. 31 L.R. 11/2004 – anche nel caso l'area fosse ricompresa all'interno di un P.U.A..

Né sono ammessi gli standard privati a parcheggio ex art. 41 sexies L.U. (1 mq/10 mc. di costruzione), ancorché non comportino trasformazioni dell'area (inghiaamenti, asfaltature, pavimentazioni ecc.).

SCHEDA ESPLICATIVA VARIAZIONE N° 2

Oggetto variazione: *Inserimento nuova zona residenziale (C2/a) nella frazione di Campo di Pietra.*

Si inserisce una nuova zona residenziale, denominandola C2/a, in applicazione a quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione n°9 al PAT (Conferenza di Servizi 31/07/2013) che rimanda al P.I. la classificazione urbanistica dell'area.

(Si precisa che a fronte di una osservazione al PAT – al fine di rendere edificabile in sede di P.I. l'area in oggetto, la conferenza di Servizi citata così si esprimeva

“Si ritiene l'osservazione accoglibile limitatamente allo stralcio dell'area di connessione naturalistica adiacente all'ambito di urbanizzazione consolidata di Campodipietra, come riportato nell'allegato grafico all'osservazione.

In merito alla richiesta di una diversa classificazione urbanistica dell'area si rimanda al successivo P.I., poiché il PAT non ha valore conformativo della proprietà”).

Sembra di capire che la richiesta/osservazione al PAT chiaramente finalizzata a classificare come edificabile (seppure formalmente presentata in termini impropri) sia stata accolta.

Il P.I. ne prende atto. L'individuazione dell'area edificabile è stata ridimensionata rispetto all'osservazione (mq.2.800) e collocata in continuazione alle aree di urbanizzazione consolidata di PAT.

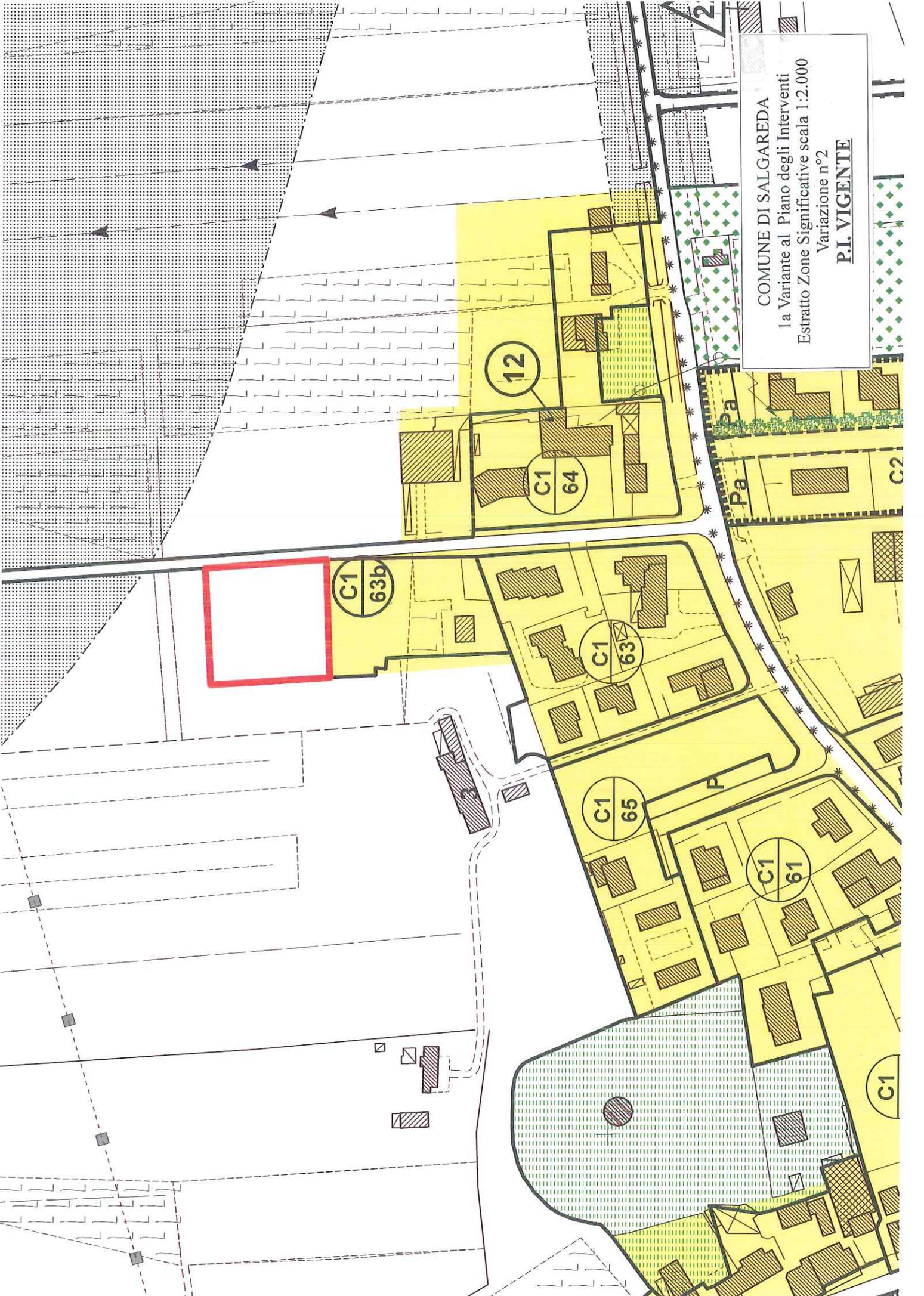
Le carature progettuali vengono di seguito riportate:

Superficie territoriale	mq.	2.800
Volumetria massima	mc.	2.800
Abitanti teorici	n.°	18
S.A.U. Trasformabile utilizzata	mq.	2.800
Standard come da art.56 N.T.O..		

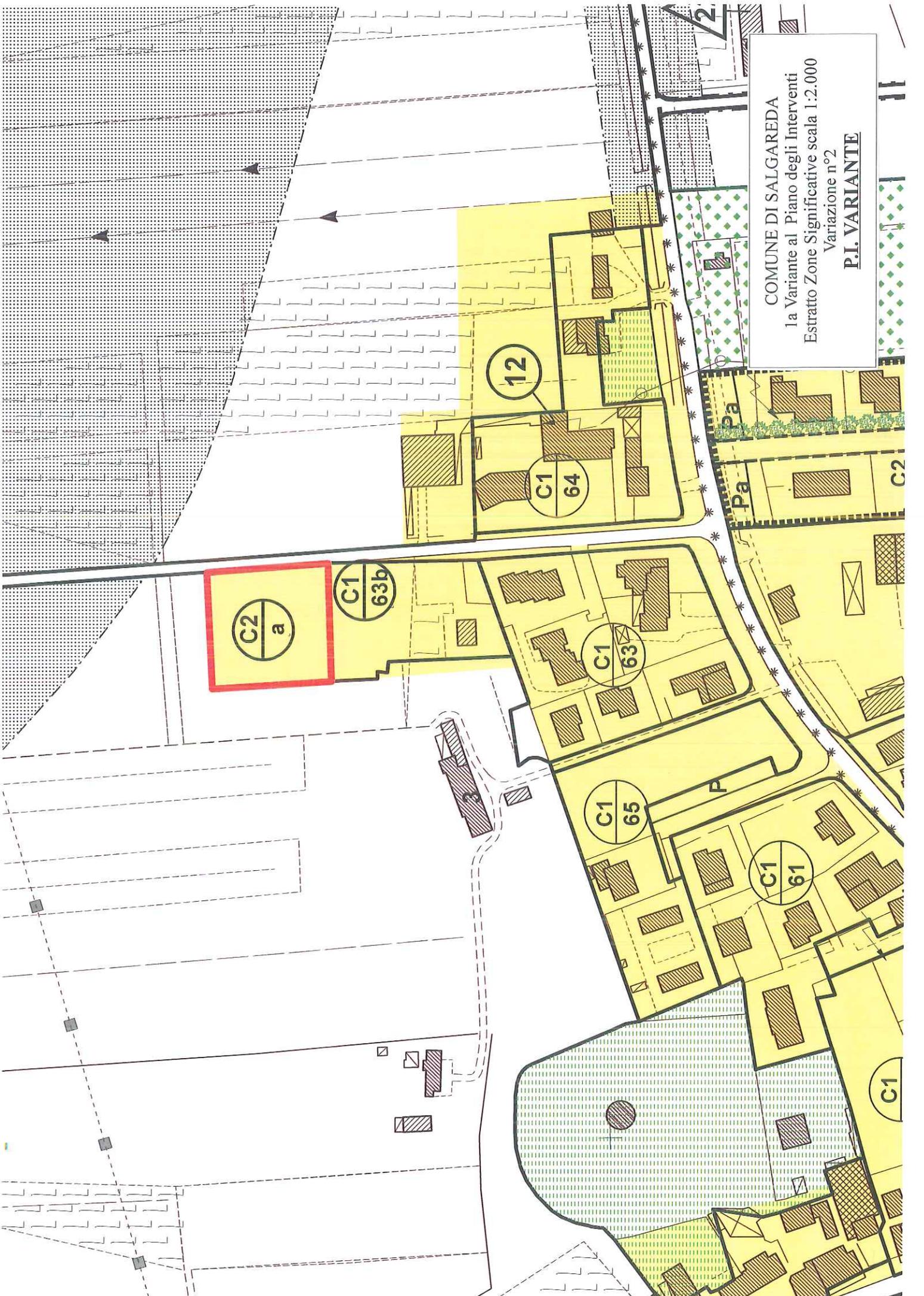
Allegati alla Relazione:

- Estratto “Zone significative” – P.I. vigente scala 1/2.000
- Estratto “Zone significative” – 1a Variante P.I. scala 1/2.000.

COMUNE DI SALGAREDA
1a Variante al Piano degli Interventi
Estratto Zone Significative scala 1:2.000
Variazione n°2
P.I. VIGENTE



COMUNE DI SALGAREDA
1a Variante al Piano degli Interventi
Estratto Zone Significative scala 1:2.000
Variazione n°2
P.I. VARIANTE



**SCHEDA ESPLICATIVA
VARIAZIONE N° 3**

Oggetto variazione: *Stralcio vincolo a “verde privato” all’interno della Z.T.O. C1/25 del Capoluogo.*

L’area risultava inserita in PRG all’interno della Z.T.O. C1/25 del Capoluogo. L’area risultava altresì gravata da un vincolo a “verde privato”.

L’area quindi non era da considerarsi come “Z.T.O. a verde privato”, quanto come Z.T.O. C1 (seppure gravata dal vincolo a verde privato).

Il PAT avrebbe dunque dovuto graficizzare l’intero ambito C1/25 come “*aree di urbanizzazione consolidata*” (e non come Z.T.O. F).

Il refuso, è nato (facilmente!) da un’errata acquisizione del vincolo di “verde privato” identificato come “verde pubblico”.

La variazione consente l’inserimento di una nuova volumetria massima prefissata pari a mc.1.200; il lotto presenta una superficie territoriale pari a mq.1.320.

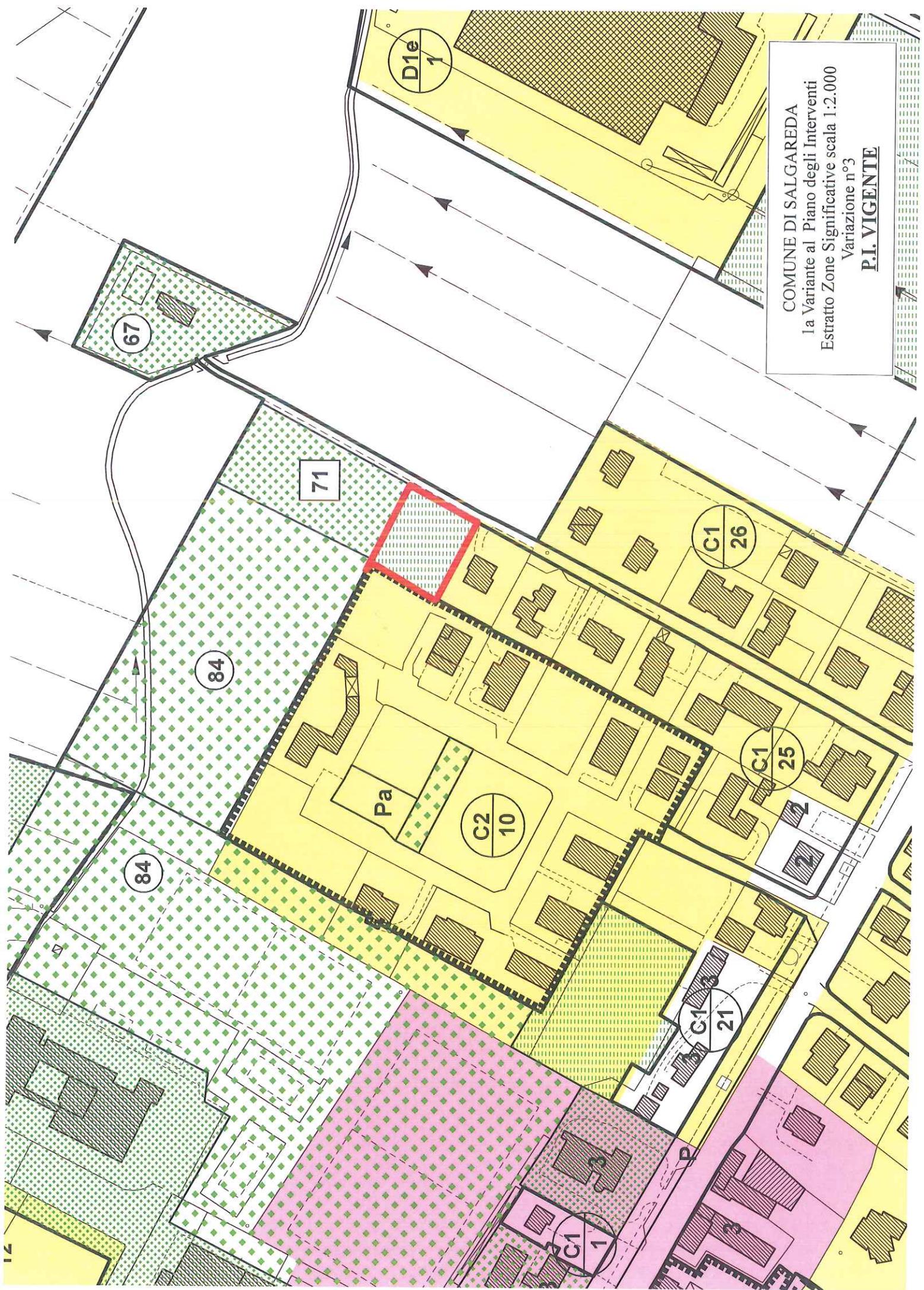
Le carature progettuali vengono modificate, nel repertorio normativo inserito nelle N.T.O., come di seguito riportato:

Superficie territoriale	mq.	12.400
Volumetria satura	mc.	6.868
Volumetria residua	mc.	1.200
Volumetria totale	mc.	8.068
Abitanti teorici	n.°	8
S.A.U. Trasformabile utilizzata	mq.	0 (in quanto la zona era già prevista nel P.R.G. vigente).

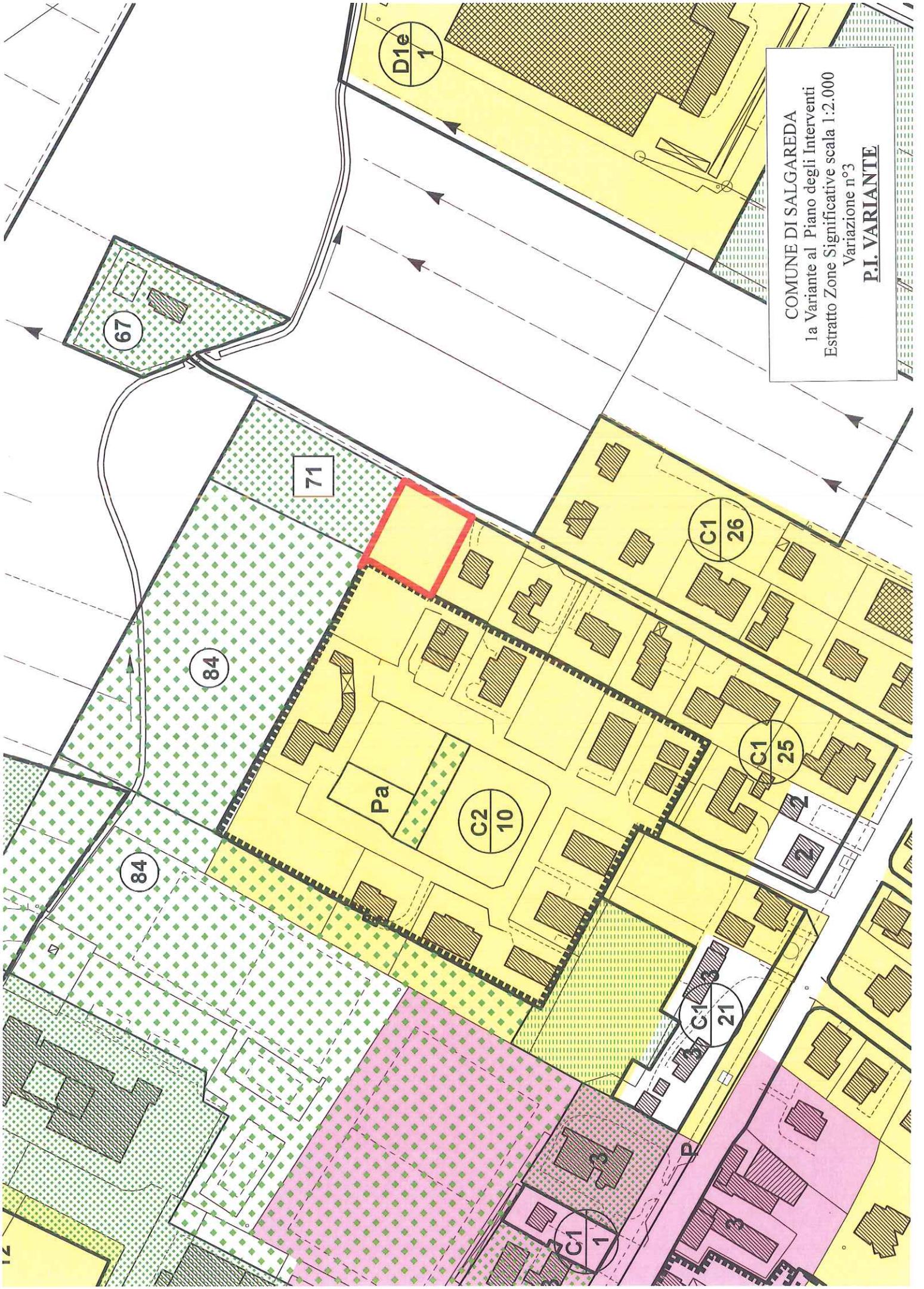
Allegati alla Relazione:

- Estratto “Zone significative” – P.I. vigente scala 1/2.000
- Estratto “Zone significative” – 1a Variante P.I. scala 1/2.000.

COMUNE DI SALGAREDA
1a Variante al Piano degli Interventi
Estratto Zone Significative scala 1:2.000
Variazione n°3
P.I. VIGENTE



COMUNE DI SALGAREDA
1a Variante al Piano degli Interventi
Estratto Zone Significative scala 1:2.000
Variazione n°3
P.I. VARIANTE



VERIFICA QUANTITA' AGGIUNTIVE

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. **52.852** Utilizzato dal P.I. (mq.2.852 - 1a Variante PI)

Percentuale utilizzata = 35 %

Residuo mq. 97.148

Carico aggiuntivo Residenza

PAT mc. 210.000 > mc. **4.000** Utilizzato dalla 1a Variante P.I.

Percentuale utilizzata = 2 %

Residuo mc. 206.000

Carico aggiuntivo Produttivo

PAT mq. 75.000 > mq. **70.890** Utilizzato dal P.I.

Percentuale utilizzata = 95 %

Residuo mq. 4.110

ELENCO ELABORATI

La 1a Variante al P.I. è costituita, dai seguenti elaborati:

Elaborati progettuali

- 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. 3.2.8 - Zone significative: Salgareda Centro - scala 1:2.000
- tav. 3.3.9 - Zone significative: Campo di Pietra - scala 1:2.000

- a) Relazione;
- b) Norme Tecniche Operative (estratto nella Relazione inserito nella variazione n°1);
- c) Valutazione di Compatibilità idraulica (asseverazione);
- d) Verifica quantità aggiuntive di P.I. in riferimento alle previsioni del P.A.T. (allegata alla presente Relazione).