

# 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

## Osservazioni e controdeduzioni

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

**SINDACO**  
Andrea Favaretto

**SETTORE URBANISTICA**  
Gabriele Favaretto  
Ines Inglese

**SEGRETARIO**  
Giuliani Pierantonio

giugno 2022



## COMUNE DI SALGAREDA

Provincia di Treviso - Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE  
PI - Piano degli Interventi

Variante n.6 normativa "zone produttive"

### OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

#### Relazione

#### PREMESSA

La Variante n.6 al Piano degli Interventi del Comune di Salgareda è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n° 23 in data 28 luglio 2021 ai sensi degli artt. 17, 18 e 48 comma 5° della LR 11/2004.

La pubblicazione e il deposito sono avvenuti regolarmente, in data 05 agosto 2021 e nei termini previsti dalla legge, dal 05 settembre 2021 al 04 ottobre 2021, sono pervenute n.03 osservazioni.

Si richiama, in questa occasione, il referto di pubblicazione presso l'Albo Pretorio Comunale on-line in data 05.08.2021 con prot. n. 8591.

#### CRITERI SEGUITI NELL'ESAME DELL'OSSERVAZIONE

Si premette innanzitutto che le "osservazioni" devono essere intese come un apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento dello Strumento Urbanistico Comunale. Esse devono pertanto essere ispirate a criteri di pubblico interesse e non esclusivamente a tutela di interessi privati.

In conformità a questo principio, ma anche all'assunto che il PI, essendo la parte operativa dello strumento urbanistico comunale, in continua evoluzione e aggiornamento, all'interno della "cornice strutturale" del PAT, tutte le osservazioni pervenute sono state esaminate, valutate e controdedotte.

L'oggetto ed i contenuti delle osservazioni sono riassunti in un'apposita SCHEDA.

Nella stessa scheda è riportata la proposta di controdeduzione che viene proposta al Consiglio Comunale per essere recepita e per procedere alla definitiva approvazione de PI.

La valutazione dei contenuti delle osservazione, ed il relativo parere sulle stesse, sono stati definiti, nel rispetto degli obiettivi generali del PAT e del PI, tenendo conto dei seguenti criteri generali:

- 1) la verifica di conformità delle richieste nei riguardi delle scelte basilari dettate dalla legge urbanistica regionale e contenuti nelle linee di indirizzo del Piano Regolatore Comunale (PAT e PI);
- 2) la verifica della pertinenza con i temi della Variante e della coerenza tra le linee di indirizzo del PI fissate dall'Amministrazione comunale nel Documento Programmatico Preliminare;
- 3) la verifica di compatibilità delle istanze con la struttura e i caratteri degli insediamenti esistenti e previsti, con i vincoli e le aree di protezione e/o tutela;
- 4) la verifica della localizzazione di quanto richiesto in rapporto alle opere di urbanizzazione esistenti e della possibilità di un loro potenziamento e adeguamento;
- 5) incidenza di quanto richiesto in termini di consumo di suolo, dimensionamento, carico insediativo aggiuntivo delle diverse zone territoriali omogenee anche in rapporto agli standard di piano;
- 6) correzioni di errori materiali, cartografici e normativi;
- 7) apporti ritenuti migliorati o integrativi alle tematiche trattate del Piano.

Nel caso di varianti parziali, puntuali e/o specifiche al PI, come per la variante in esame, per le osservazioni il cui contenuto non risulta essere in linea con gli obiettivi e con i contenuti della stessa variante, ovvero non abbia diretta pertinenza, le stesse osservazioni, pur controdedotte, si debbono ritenere NON pertinenti, pertanto NON accoglibili.

## SCHEDE DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Scheda Osservazione n. 01	Ambito:
Protocollo: 11115 Data: 04.10.2021  Presentata da: <b>PISTOLLATO Fabrizio e Francesco</b>	<p style="text-align: center;"><u>Normativa</u></p> riduzione sopraelevazione massima a 18,00 ml Obbligo di studi viabilistici preventivi

### Oggetto dell'osservazione:

Tenuto conto dell'andamento plano-altimetrico pianeggiante locale che consente di far scorgere in ogni punto le strutture di forte elevazione anche a chilometri di distanza, analizzate le altezze medie degli agglomerati urbanizzati, es. Noventa Outlet (8 ml) o altri distretti produttivi (8 - 10 ml), preso atto delle altezze medie delle recenti piattaforme logistiche in corso di realizzazione (max 14,00), accertata la non facile riconversione di fabbricati destinati a specifico uso con il rischio nel lungo periodo di lasciare in eredità "ecomostri" e valutato che l'impatto economico e sociale di tale intervento urbanistico a favore di edificazioni produttive in elevazione porterà ad un forte deprezzamento del valore immobiliare in tutto il comune di Salgareda, si chiede di

- limitare la possibilità di sopraelevazione a 18,00 ml massimo mediante PdC convenzionato ex art. 28bis DPR 380/2001;
- prevedere studi viabilistici che valutino l'efficienza del sistema viabilistico locale.

### Controdeduzione tecnica:

Si premette che la decisione di dare avvio al procedimento di variante trova motivazione nel fatto che l'Amministrazione persegue la "convergenza tra l'interesse privato e gli interessi pubblici coinvolti, tra cui l'interesse pubblico sia ad un corretto utilizzo del suolo sia allo sviluppo dell'imprenditorialità, quale fattore di sviluppo dell'intera collettività (nuove assunzioni, mantenimento dell'attività, ecc.)". L'inclusione di tutte le attività produttive ubicate nei due ambiti oggetto di Variante normativa n. 6 al P.I. si configura come risposta alla volontà dell'Amministrazione di consentire in modo equo e commisurato alle diverse realtà aziendali di usufruire in ugual modo della possibilità, concessa con Variante normativa, di realizzare interventi di sopraelevazione di fabbricati produttivi in deroga all'altezza. L'estensione dell'applicazione di tale normativa garantirebbe oltre ad una gestione complessiva e unitaria per tutto l'ambito produttivo confermato dal Piano di Assetto del Territorio, anche una disciplina fondata sulla proporzionalità delle eventuali sopraelevazioni (10%-20%) rispetto alle superficie coperte esistente e di tutela e rispetto dei confinanti (Dc pari al doppio dell'altezza superiore a 10,00 ml). Il meccanismo studiato e tradotto nei parametri urbanistico-edilizi identificati dall'articolo 44 delle N.T.O. per le zone produttive (Z.T.I.O. Produttivo Convenzionato Confermato - art. 13/3d N.T. di P.A.T.), coerentemente con i contenuti del Documento Programmatico Preliminare, ammetterebbe di fatto l'opportunità di realizzazione degli interventi unicamente ad alcuni specifici siti produttivi presenti nei due ambiti considerati e rispondenti ai parametri individuati, così come dimostrato dal confronto tra scenario attuale e scenari futuri ad integrazione del presente Rapporto Ambientale Preliminare. Si rileva inoltre che il settore produttivo/logistico nell'ultimo quinquennio ha manifestato la necessità di razionalizzare il sistema di stoccaggio richiedendo altezze massime ben superiori a quelle medie che nei decenni hanno caratterizzato gli ambiti produttivi della provincia di Treviso, del Veneto e non solo. Nello specifico si evidenzia che altri comuni contermini e non hanno provveduto a innalzare i limiti massimi di altezza sia in aree di urbanizzazione consolidata (es. Motta di Livenza, 29,00 ml) sia in ambiti produttivi non ampliabili del PTCP (es. Spresiano, stabilimento Fassa H max esistente 60,00 ml, progetto ampliamento/completamento H max 40,00 ml). Lo stesso settore logistico nel territorio provinciale ha intrapreso il concetto di sviluppo in verticale. L'esempio più rappresentativo è dato dal recente procedimento di Variante SUAP ex art.4 LR 55/2012 intrapreso in comune Roncade (TV) per conto di un leader

internazionale del settore nel quale è previsto un nuovo fabbricato di oltre 66.030 mq e 26,51 ml di altezza per un totale di oltre 1.700.000 mc.

Relativamente al forte deprezzamento dei valori immobiliari derivante dall'attuazione della normativa introdotta con la presente Variante n.6 al PI si precisa, come dimostrato nel Rapporto Ambientale Preliminare redatto ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS, che l'eventualità di potenziali ricadute che possano potenzialmente interessare le aree a destinazione residenziale non sussiste per i due ambiti produttivi interessati dalla Variante normativa n. 6 al P.I. un quanto preesistenti, caratterizzati da un tessuto insediativo denso e per effetto delle prescrizioni previste e di fatto realizzabili in fabbricati ubicati in posizione centrale rispetto al confine delle aree produttive. I fabbricati produttivi eventualmente interessati da interventi di sopraelevazione ricadono esclusivamente in classe b0501011 di zonizzazione del P.I. con codice 14 "Zona a Produttivo Convenzionato Confermato", la cui distanza dalle aree a destinazione residenziale è pari a circa 545 m in direzione Salgareda e pari a circa 680 m verso di Campo di Pietra). La distanza è da ritenersi calcolata per difetto in quanto misurata dal perimetro della Z.T.I.O. e non dai potenziali fabbricati oggetto di sopraelevazione ubicati per effetto della normativa in posizione più interna.

Per le argomentazioni sopra esposte si ritiene di non accogliere la riduzione dell'altezza massima a 18,00. Tuttavia si ritiene condivisibile l'obbligo di studi viabilistici preventivi volti a valutare l'efficienza del sistema viabilistico locale. Si propone pertanto di integrare l'art.44 delle NTO.

**Proposta al Consiglio Comunale:**

Osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE nei termini previsti nella controdeduzione tecnica

<b>Scheda Osservazione n. 02</b>	<b>Ambito:</b>
Protocollo: 11127 Data: 04.10.2021  Presentata da: <b>MESSINA VITO</b>	<u>Normativa</u>  PdC convenzionato ex art. 28bis DPR 380/2001 Calcolo perequazione Incarico professionale per redazione Variante

### Oggetto dell'osservazione:

In sintesi l'osservante evidenzia relativamente all'impianto normativo della Variante i seguenti punti:

- la modalità attuativa mediante PdC convenzionato ex art.28bis del DPR 380/2001 per gli interventi di sopraelevazione oltre i 18 ml non risponde esattamente ai casi indicati dal comma 3 dello stesso articolo "soggetti alla stipula di convenzione";
- Non comprensione della differenza di procedimento per il rilascio del permesso di costruire, fra altezze inferiori o superiori a 18 metri.
- Calcolo semplificato del contributo straordinario non proporzionato al finanziamento per la ricalibratura di via Conche;
- Corrispettivo professionale del tecnico incaricato per la Variante al PI a carico della ditta richiedente anziché imputato nel bilancio comunale.

### Controdeduzione tecnica:

Valutati attentamente i contenuti dell'osservazione presentata si ritiene:

- di confermare l'istituto del permesso di costruire convenzionato, in quanto coerente e conforme con quanto previsto dall'art. 11, comma 2 della legge regionale 14/2019 "Veneto 2050", di seguito riportato:  
*"Qualora gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2.000 metri cubi o con un'altezza superiore al 50 per cento rispetto all'edificio oggetto di intervento, e non ricorra l'ipotesi di deroga al decreto ministeriale n. 1444 del 1968 di cui al comma 1, gli stessi sono sempre autorizzati previo rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con previsioni planivolumetriche.*

A tal fine di richiama inoltre la circolare n.1 del 19.04.2021 nella quale si precisa che tale disposizione *"prevede, di regola, per interventi particolarmente "rilevanti" (cioè che comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2000 metri cubi o con altezza superiore al 50 per cento rispetto all'edificio oggetto dell'intervento) e qualora non ricorra l'ipotesi di deroga al decreto ministeriale n. 1444/1968 di cui al precedente comma, il ricorso all'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 con previsioni planivolumetriche.*

*Il permesso di costruire convenzionato, pertanto, ben si presta ad essere utilizzato nelle ipotesi di deroga ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali (come per l'appunto quella prevista dalla norma in esame), potendo servire a definire meglio le condizioni alle quali la deroga medesima viene assentita e consentendo, al contempo, all'Amministrazione Comunale di valutare appieno la consistenza dell'intervento e l'impatto rispetto alla pianificazione.*

*Considerata la peculiarità e l'oggettiva complessità delle valutazioni demandate al Consiglio comunale nella fattispecie procedimentale di cui si discute, valutazioni che assumono un carattere pianificatorio nella misura in cui possono determinare deroghe più o meno estese alla vigente strumentazione urbanistica, il legislatore regionale ha inoltre introdotto l'obbligo di planivolumetrico al fine di assicurare una migliore valutazione dell'intervento, al di fuori della pianificazione attuativa, nel contesto urbanistico di riferimento."*

- che la differenza della tipologia di titolo abilitativo in funzione della sopraelevazione consente per gli interventi sopra i 18,00 di altezza di demandare al Consiglio Comunale la valutazione complessiva della consistenza dell'intervento e l'impatto rispetto alla pianificazione vigente. Trattasi pertanto di un procedimento basato su principi di cautela e di buon governo delle trasformazioni del territorio.
- che le modalità di calcolo della perequazione urbanistica / contributo straordinario sono state definite in coerenza con le disposizioni del PAT e con i criteri applicativi del PI vigenti. Come esplicitato nella relazione di Variante da un lato viene confermato la quota di plus valore da corrispondere al Comune (60%) del plus-valore stesso come stabilito dall'art.5 delle NTO, dall'altro viene impostata una metodologia di calcolo più "semplice", dato il carattere di sopraelevazione, 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"*.

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. Al fine di garantire la massima oggettività e terzietà dei valori unitari perequativi si prevede l'utilizzo di quelli determinati dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI). La natura stessa del contributo perequativo / straordinario è comunemente ritenuta di natura non tributaria a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione ovvero una compartecipazione del privato alla spesa pubblica per opere di urbanizzazione in ambito.

**Proposta al Consiglio Comunale:**

Osservazione NON ACCOGLIBILE per le motivazioni contenute nella controdeduzione tecnica

<b>Scheda Osservazione n. 03</b>	<b>Ambito:</b>
Protocollo: 11174 Data: 05.10.2021  Presentata da: <b>NEWPONT s.r.l.</b>	

**Oggetto dell'osservazione:**

Si osserva che nella tabella delle NTO art. 44, il parametro di cui alla lett. f) (distanza dal confine) è a ben vedere più restrittivo e cautelativo rispetto a quello di cui alla lett. e) (distacco tra fabbricati), chiaro essendo che se la nuova edificazione di altezza superiore ai 10 ml deve mantenere dal confine di proprietà una distanza pari al doppio della sua altezza, tale nuova edificazione necessariamente si posizionerà ad una distanza dai fabbricati eventualmente esistenti nei fondi frontistanti, pari non già alla sua altezza, bensì a quella maggiore corrispondente al doppio della detta altezza. Pertanto si suggerisce lo stralcio della lett. e) in quanto tale parametro viene assorbito dalla lett. f).

**Controdeduzione tecnica:**

Valutato il contenuto dell'osservazione si ritiene di confermare la prescrizione "*f) distanza dai confini pari al doppio dell'altezza massima del fabbricato più alto per fabbricati con altezza superiore a 10,00 ml*" in quanto finalizzata a contenere/limitare le eventuali sopraelevazioni a tutela e rispetto dei confinanti e a mitigazione dell'impatto visivo dei fabbricati oggetto di ampliamento verticale rispetto altre proprietà o suolo pubblico.

**Proposta al Consiglio Comunale:**

Osservazione NON ACCOGLIBILE come argomentato nella controdeduzione tecnica

## ELENCO DELLE OSSERVAZIONI

Nella Tabella allegata alla presente relazione sintetica, sono elencate le 3 osservazioni pervenute, per ordine cronologico di arrivo, con il riferimento al richiedente e con l'esito finale, così come desumibile dalle singole schede.

<b>Elenco osservazioni presentate</b>					
<b>N°</b>	<b>Data e Protocollo</b>	<b>Ditta</b>	<b>accoglibile</b>	<b>parzialmente accoglibile</b>	<b>non accoglibile</b>
1	04.10.2021	PISTOLLATO Fabrizio e Francesco		X	
2	04.10.2021	MESSINA Vito			X
3	05.10.2021	NEWPONT s.r.l.			X
<b>Totale</b>				<b>1</b>	<b>2</b>