

# COMUNE DI BORGO VENETO

PROVINCIA DI PADOVA



## 2020 LOCALITA' DI SALETTO QUINTO PIANO DEGLI INTERVENTI RELAZIONE TECNICA – ESTRATTI



**IL SINDACO:**  
**Michele SIGOLOTTO**

**RESPONSABILE U.T.C.:**  
**Alessio VOLPE**

**IL PROGETTISTA:**  
**Mauro COSTANTINI**

**ADOTTATO: D.C.C. n°**  
**APPROVATO: D.C.C. n°**

---

# QUINTA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

## RELAZIONE TECNICA – ESTRATTI COMPARATIVI

### PREMESSA

---

il Comune di Borgo Veneto è nato dalla fusione dei tre ex-Comuni, per effetto dell'entrata in vigore della suddetta Legge Regionale 6/2018 del 16 febbraio 2018, e fa parte del Piano di Assetto Intercomunale del Montagnanese (P.A.T.I. del Montagnanese) di cui alla Deliberazione di Giunta Provinciale n°83 del 05/06/2013;

Con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 1 del 20 gennaio 2016, pubblicato sul BUR n. 10 del 05 febbraio 2016, è stato definitivamente ratificato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) dell'allora Comune di Saletto, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 in data 07.04.2014 e approvato in sede di Valutazione Tecnica Regionale VTR n. 76 del 16.12.2015.

Con Delibera del Consiglio Comunale dell'allora Comune di Saletto n. 25 del 28 ottobre 2016 è stata quindi approvata la prima Variante al Piano degli Interventi, ovvero una profonda revisione del PRG pre-vigente che ha comportato un primo allineamento delle previsioni e della struttura normativa al PAT approvato.

Con Delibera del Consiglio Comunale dell'allora Comune di Saletto n. 30/2016 è stato illustrato il di avvio di una seconda fase di "gestione" del Piano. Il modello proposto comporta una sorta di "processualità" temporale che si traduce nell'ipotesi di operare per "step" funzionali e momenti successivi, in coerenza alle dinamiche socio-economiche reali. Per cui, in conseguenza del Documento del Sindaco possono determinarsi successivi atti amministrativi e varianti, anche in tempi diversi, qualora coerenti con gli obiettivi, finalità e modalità dell'approccio qui esposto. In tale documento si sottolinea inoltre che l'indirizzo generale riconosciuto è quello di valutare con particolare attenzione "positiva" le proposte e necessità delle realtà e produttive già attive o le iniziative economiche dirette, ovvero si tratta di distinguere l'intervento di carattere immobiliare o "speculativo" da quello che

invece muove direttamente da specifiche esigenze di adeguamento, ammodernamento e sviluppo di una impresa economica che interviene per proprio conto e non con la finalità di immissione nel mercato di aree edificabili.

- con D.C.C. n.° 16 del 06-04-2017, è stata approvata la seconda Variante al Piano degli Interventi del territorio dell'ex-Comune di Saletto, variante puntuale relativa alla ZTO D1/4;

Successivamente alla fusione degli ex comuni di Saletto, Santa Margherita d'Adige e Megliadino San Fidenzio nel nuovo comune di Borgo Veneto si è inteso proseguire in questa direzione anche nella nuova condizione istituzionale determinata dalla condizione amministrativa del nuovo Comune di Borgo Veneto, che ha assunto in sé le pregresse condizioni pianificatorie degli "ex Comuni" (che qui definiremo "località") che oggi lo compongono. E' stato quindi predisposto un nuovo "Documento del Sindaco" ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., illustrato al Consiglio Comunale nella seduta 28/03/2019 richiamando integralmente il contenuto della D.C.C. di Saletto n. n. 30/2016 e attivando contestualmente la fase di concertazione, partecipazione e concertazione dello strumento urbanistico in formazione, ai sensi del dall'art. 18 comma 2 della L.R. 11/2004 e s.m.i.,

Inoltre con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.03.2019 l'amministrazione di Borgo Veneto ha definito i criteri perequativi e di applicazione del contributo straordinario di cui dell'art. 16 punto 4 lettera d-ter del DPR 380/2001.

Sono seguite le seguenti Varianti:

- con D.C.C. n.° 15 del 28/03/2019 è stata approvata la terza Variante al Piano degli Interventi del territorio dell'ex-Comune di Saletto, variante ai sensi dell'art 4 della L.R. 55/2012 per cambio d'uso di un edificio esistente;
- con D.C.C. n. 33 del 02/10/2019 è stata approvata la quarta Variante al Piano degli Interventi del territorio dell'ex-Comune di Saletto, per cambio d'uso di un edificio non più funzionale al fondo esistente in zona agricola mediante schedatura dell'attività.
- Variante Verde 2019

Nel percorso fin qui delineato ed in particolare in riferimento al Documento del Sindaco di cui alla D.C.C. n. 16 del 28.03.2019 la ditta "ISOCLIMA" ha presentato istanza per modifica al Piano degli Interventi acquisita al protocollo comunale al n. 3376 del



30.03.2020 per la modifica del sedime di ampliamento già previsto con la seconda variante approvata dall'ex comune di Saletto con D.C.C. n.° 16 del 06-04-2017.

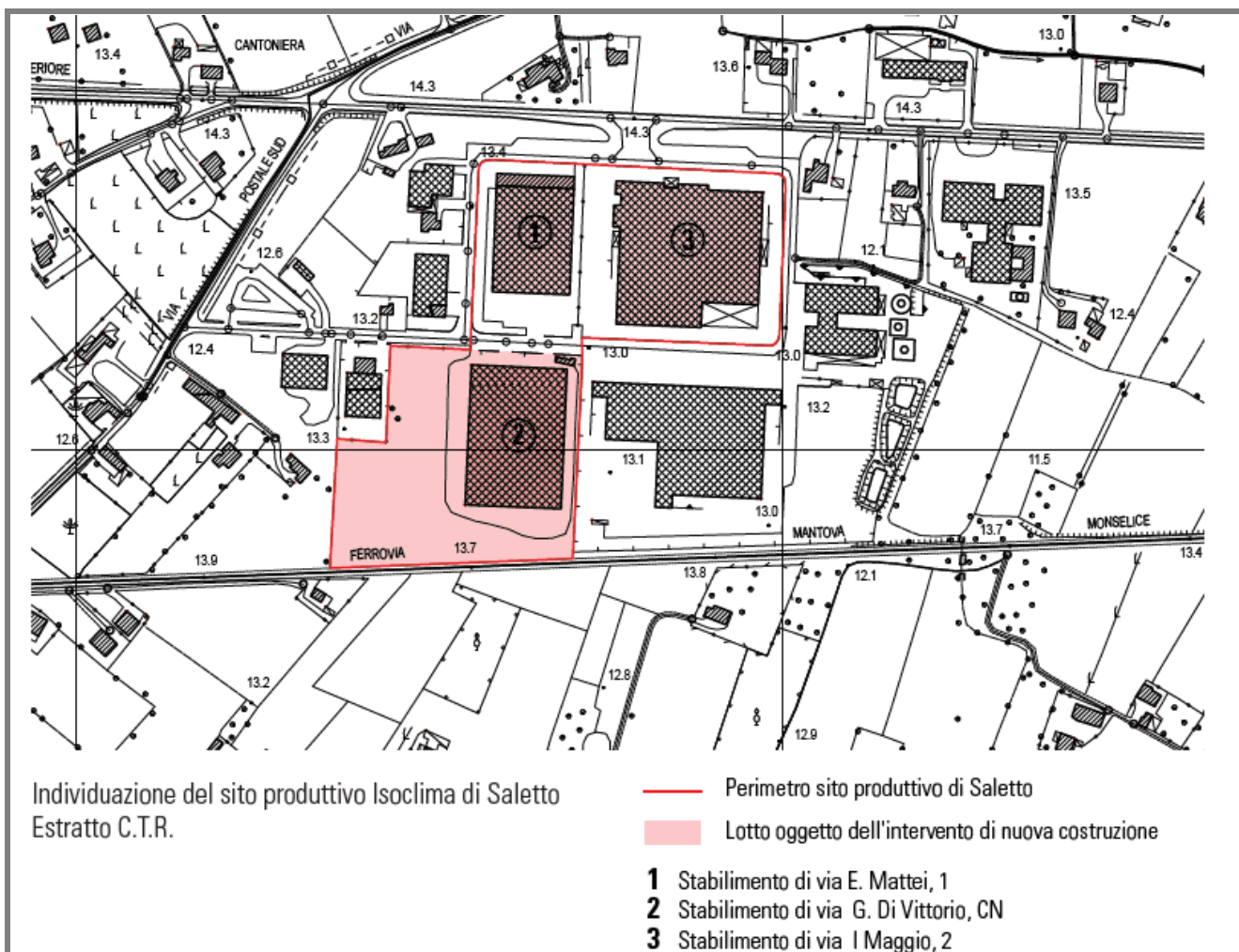
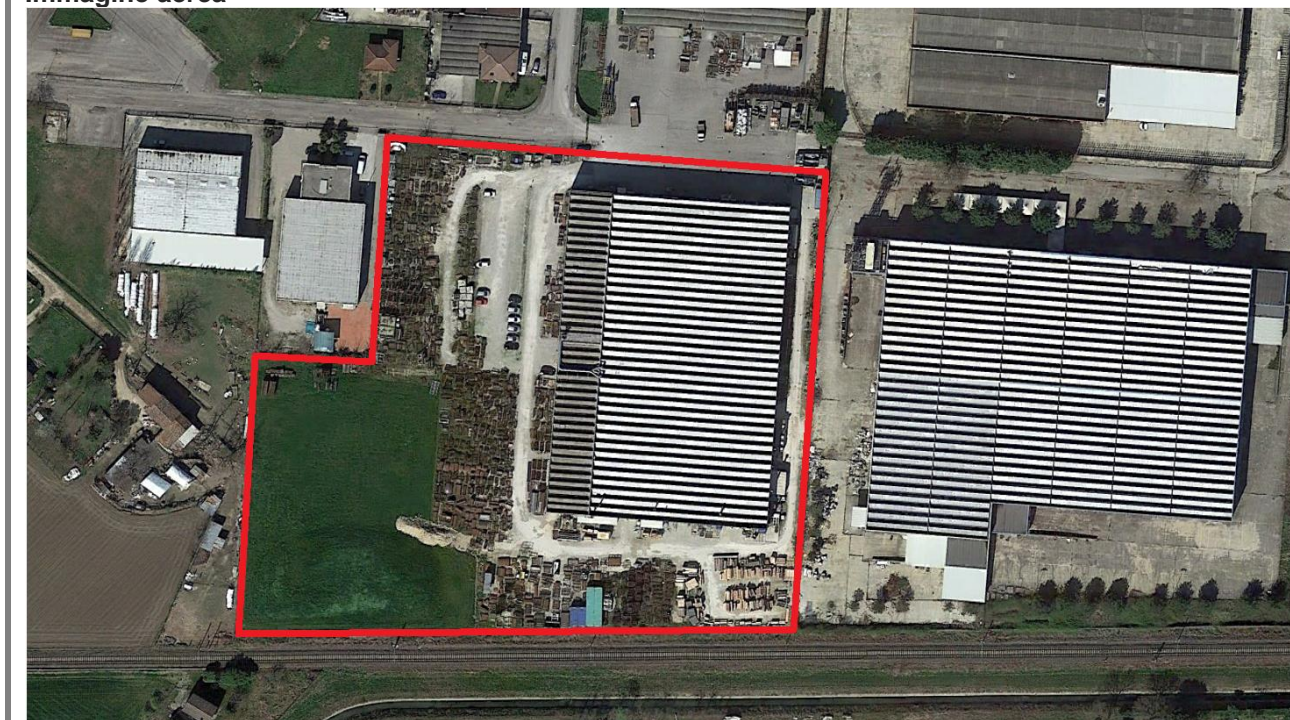
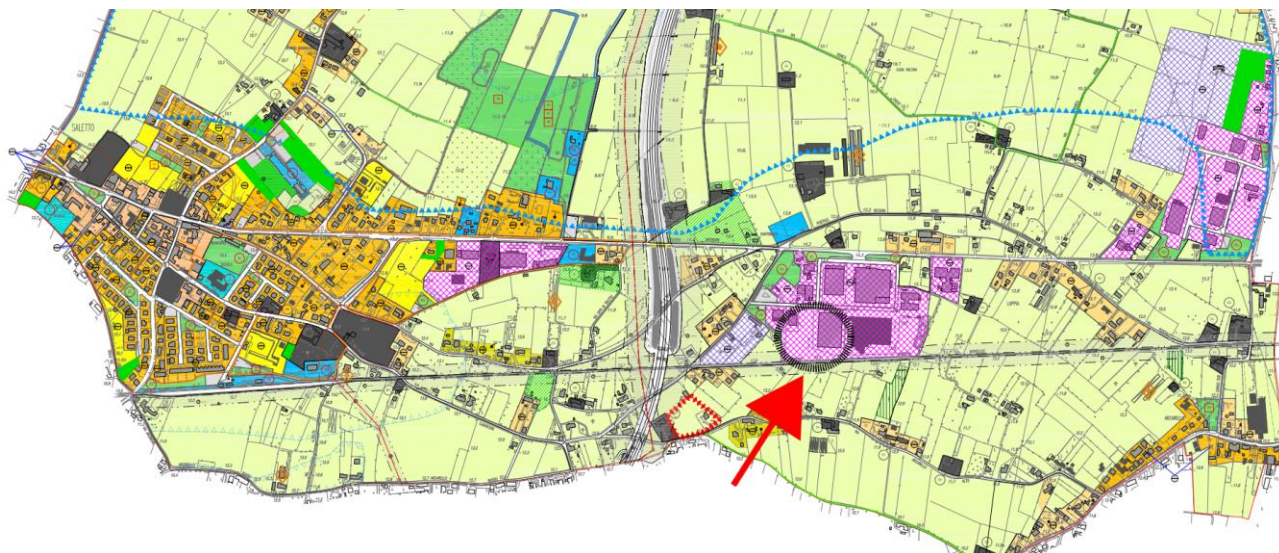


Immagine aerea





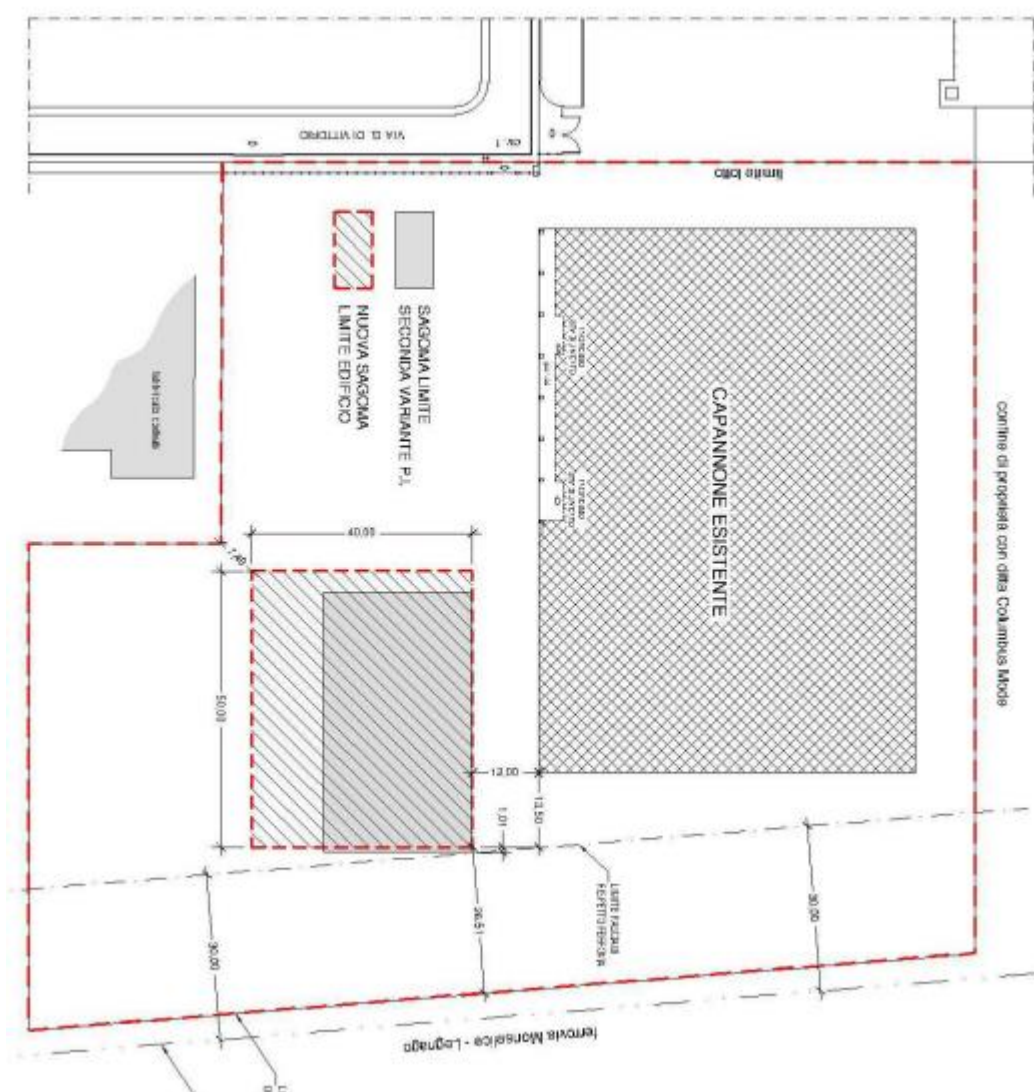
L'Amministrazione Comunale ha quindi valutato positivamente la proposta, e la presente proposta di variante rappresenta l'esito di tale percorso.

Va segnalato che con l'accordo gli oneri derivanti redazione della presente variante sono assunti a carico della ditta proponente.





nel settore della nautica e dell'architettura. Il sito produttivo di Borgo Veneto (loc. Saletto), dove è già installato un grande forno di curvatura, è stato individuato come sede ottimale per questa nuova lavorazione, che comporterà, con il prevedibile aumento del personale impiegato, una positiva ricaduta occupazionale: circa 15 persone potranno trovare impiego diretto alla conduzione dell'impianto, senza tenere conto dell'indotto per la preparazione di stampi di curvatura, attrezzature per serigrafia, imballaggi, ecc. di metri 10 x 4, che attualmente non risulta vengano realizzate da nessun produttore al mondo. La realizzazione di questo nuovo tipo di lastre, comporta la necessità di installare un nuovo impianto di tempera chimica (estratto dalla relazione allegata all'istanza)



Va rilevato che la nuova superficie coperta prevista rientra comunque nei parametri di copertura già previsti del P.I. vigente che è pari al 60% della superficie fondiaria. Infatti la superficie fondiaria del lotto in oggetto risulta pari a circa 23.000 mq, il che determina una superficie copribile massima di 13.800 mq; allo stato attuale la superficie coperta in atto è

di circa 6.700 aggiungendo ai quali i 2.000 mq oggetto della presenta variante si raggiunge una quantità di superficie coperta pari a 8.700 mq, pari al 37,8% della S.F. e quindi ben al di sotto dei limiti massimi dettati dal P.I. vigente.

Con la precedente Variante si è inoltre valutato che l'altezza massima richiesta pari a 14,00 ml risulta comunque compatibile con il contesto insediativo specifico e non altera in modo apprezzabile le caratteristiche dell'ambito.

Si è inoltre ritenuto di riprodurre la procedura dell'accordo pubblico privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 e art. 28 delle NTO, già attuata in precedenza, e che si conferma come la più coerente per concretizzare amministrativamente il tema della variante in oggetto, anche in riferimento ai termini perequativi e relativi al "contributo straordinario" di cui dell'art. 16 punto 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 secondo i nuovi indirizzi di cui all D.C.C. n. 14 del 28.03.2019

In coerenza al percorso già disposto con la variante 2017 in merito, dal punto di vista della strumentazione urbanistica si tratta semplicemente di adeguare il sedime su cui è ammessa l'altezza fino ai 14,00 ml alla superficie indicata e necessaria al ciclo produttivo della ditta., mentre con la precedente variante era già stata introdotta la norma specifica che limita tale deroga all'altezza ammessa, solo negli ambiti specificatamente indicati negli elaborati grafici del Piano.

La modifica non interviene quindi sulla zonizzazione, ovvero non modifica la destinazione del suolo, e nemmeno il parametro edificatorio fondamentale che per le zone produttive è relativo all'indice di copertura di progetto, che rimane pari al 60%. Pertanto la variante non incide sul dimensionamento del Piano, ma riguarda un aspetto tipologico relativo ai caratteri formali dell'intervento.

In merito va sottolineato pertanto che la variante non incide nemmeno in quello che ormai è acquisito come il parametro fondamentale per la verifica del dimensionamento dei Piani Regolatori, ovvero il **consumo del suolo**.

Allo stato attuale vige ancora l'attribuzione del contingente massimo di consumo del suolo attribuito dalla Regione Veneto con la DGR 668/2018 ai tre distinti territori che oggi formano il comune di Borgo Veneto, e che per Saletto detta un limite pari a 17,54 ha.



ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO ha	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI			
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40% ha	percentuale dopo CORRETTIVO %	RESIDUO DOPO CORRETTIVO ha	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%) %	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%) %	Variazione per varianti verdi (0,0001÷0,05=-0,50%; 0,06÷0,10=-1%; 0,11÷14=-1,5%) %	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO ha
21	28051	Megliadino San Fidenzio	Padova	8,69	5,21	92,13%	4,8	0,50%	0,00%	0,00%	<b>4,83</b>
21	28074	Saletto	Padova	31,56	18,94	92,13%	17,45	0,50%	0,00%	0,00%	<b>17,54</b>
21	28081	Santa Margherita d'Adige	Padova	20,14	12,09	92,13%	11,13	0,50%	0,00%	0,00%	<b>11,19</b>
21	28107	Borgo Veneto	Padova	20,13	12,08	92,13%	11,13	0,50%	0,00%	0,00%	<b>11,19</b>

LEGENDA

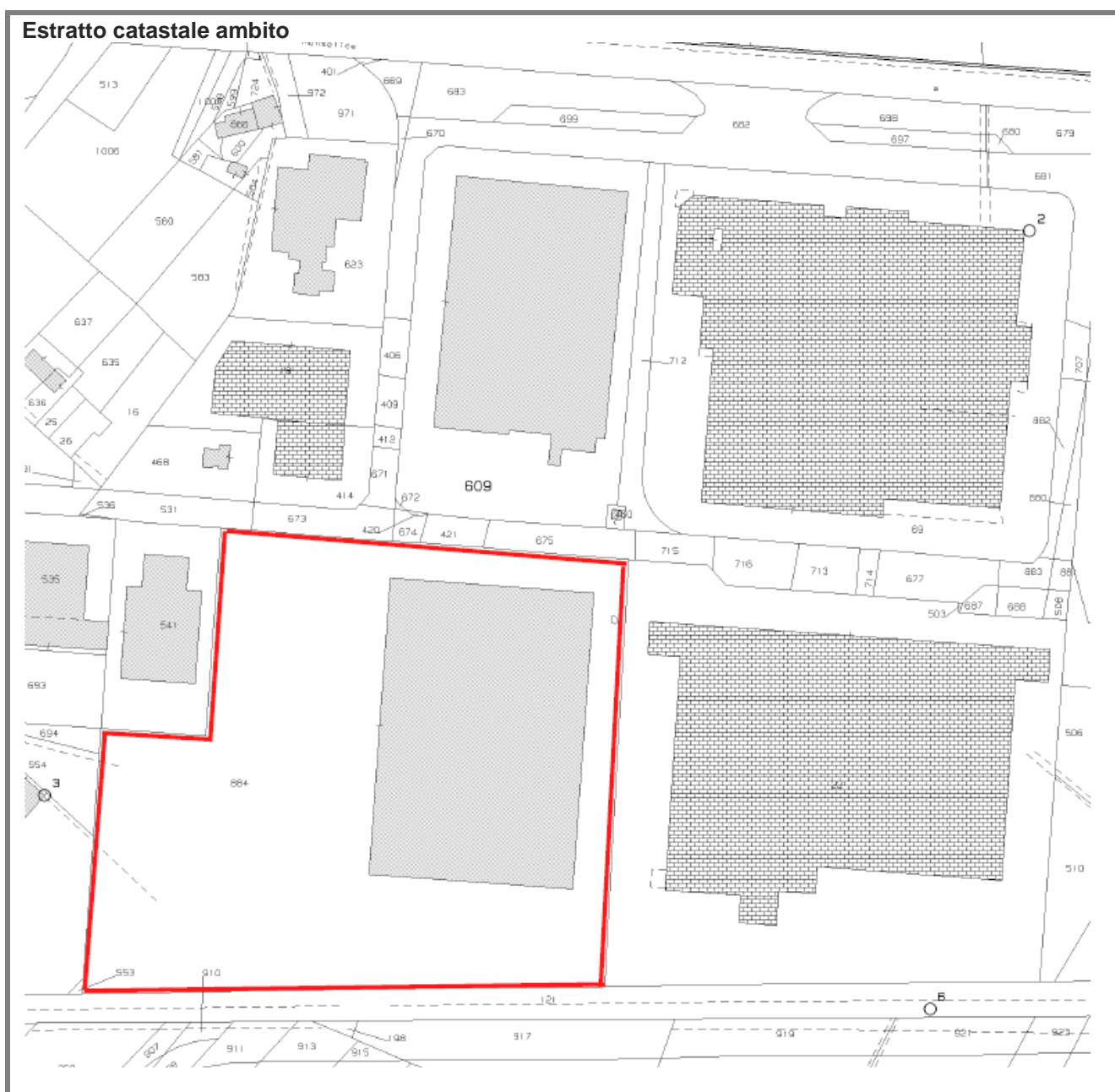
- CONFINI COMUNALI
- AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - RESIDENZIALE
- AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - PRODUTTIVO

L.R. 6 giugno 2017 n. 14 art. 13 p. 9  
 AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

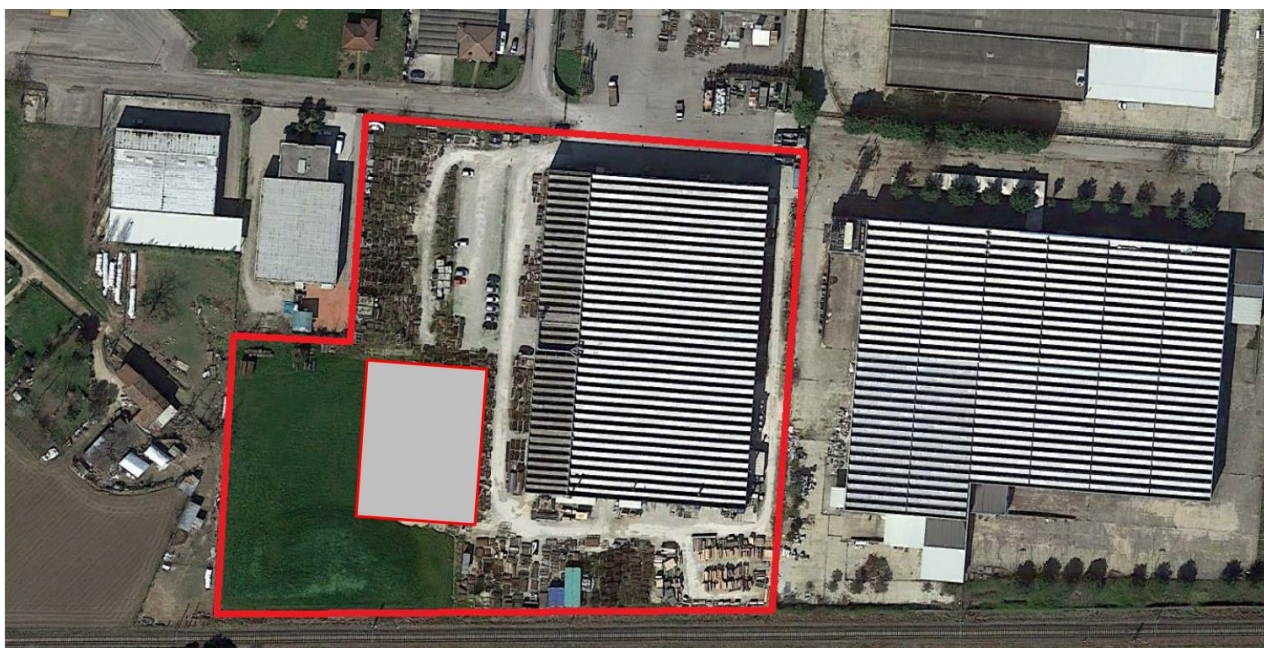


## CONTENTO DELLA VARIANTE

Come richiamato la Variante al Piano degli Interventi consiste nella semplice modifica del sedime in cui è ammessa la l'altezza massima di 14,00 ml necessari per la realizzazione di un impianto di tempera chimica per lastre curve di grandi dimensioni presso la ditta Isoclima, nell'insediamento esistente in ZTO D1/4 , in via G. Di Vittorio, e identificato al Catasto Terreni al foglio 11, mappale 609 – 884. La porzione per cui si prevede la maggiore altezza afferisce ad una nuova superficie coperta pari a mq 2.000 anziché i precedenti 1269,00 con incremento quindi di 731 mq superficie ammissibile in quanto conforme ai parametri di zona.







Le modifiche introdotte intervengono quindi sui seguenti elaborati:

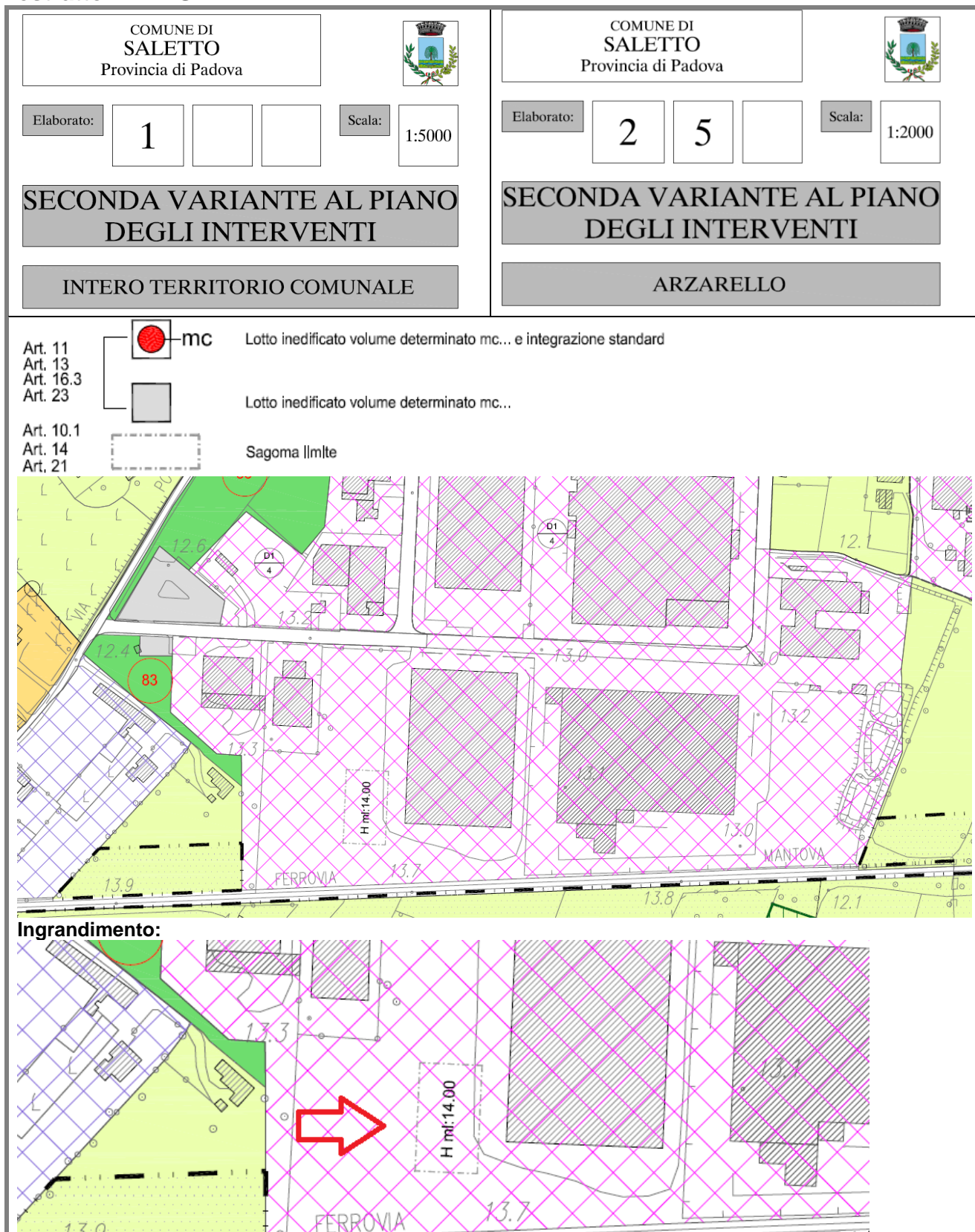
1. TAVOLA 1.1 scala 1:5000 – intero territorio comunale
2. TAVOLA 2.5 scala 1:2000 – Arzarelo
3. REPERTORIO NORMATIVO ZONE OMOGENEE





## ESTRATTI COMPARATIVI DELLE MODIFICHE

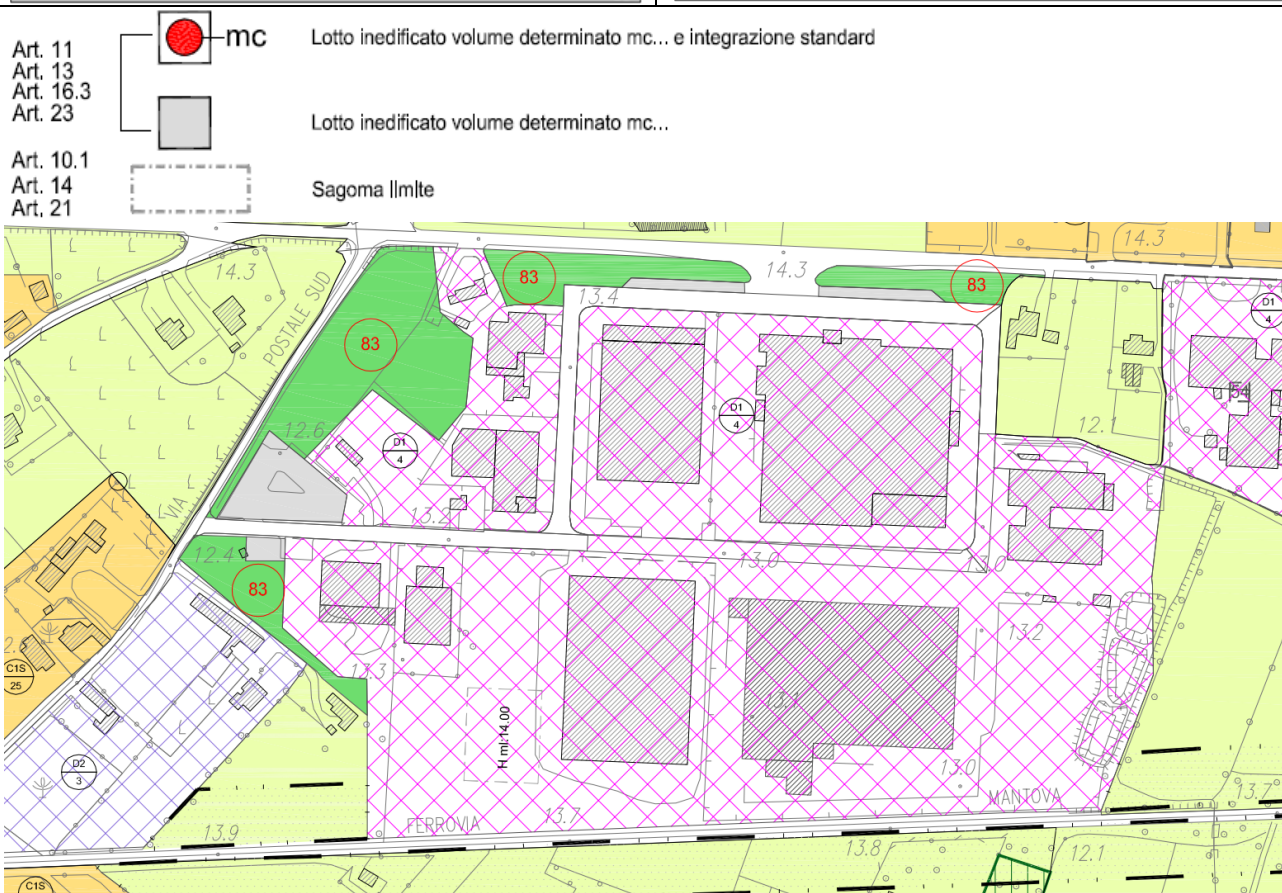
La modifica interviene sull'elaborato grafico Tav. 1.1 in scala 1:5000 – *intero territorio comunale*, e sull'elaborato grafico Tav 2.5 in scala 2:2000 - *Arzarello*

### estratto P.I. VIGENTE



## Estratto P.I. VARIANTE

COMUNE DI <b>BORGO VENETO</b> Provincia di Padova (località di Saletto)				COMUNE DI <b>BORGO VENETO</b> Provincia di Padova (località di Saletto)							
Elaborato:	1			Scala:	1:5000	Elaborato:	2	5		Scala:	1:2000
<b>PIANO DEGLI INTERVENTI                  VARIANTE N° 5 - 2020</b>						<b>PIANO DEGLI INTERVENTI                  VARIANTE N° 5 - 2020</b>					
<b>INTERO TERRITORIO COMUNALE</b>						<b>ARZARELLO</b>					



## Estratto Repertorio Normativo

COMUNE DI SALETTO PIANO DEGLI INTERVENTI <b>2020</b> - REPERTORIO NORMATIVO ZONE OMOGENEE														
ZONE "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO														
zona	SUPERF. TERRIT.	SUPERFICIE COPERTA		VANI ABITABILI ESISTENTI	RESIDENTI INSEDIATI	I.C. FONDARIO DI PROGETTO	LOTTO MINIMO	NUOVI ABITANTI TERORICI MC150/AB	NUOVI ABITANTI REALI MC280/AB	TIPO DI INTERVENTO	H. MAX	VERDE PUBBL.	PARK PUBBL.	DISPOSIZIONI PARTICOLARI PROGETTO
N°	mq	mq	%	N°	N°	%	mq	n°	n°		ml	mq	mq	
1	36.750	7636	20,78	20	16	60	2000	0	0	PUA	10,50		500	PUA VIGENTE. E' prescritta una fascia alberata di almeno 10 ml ai confini con la ZTO C2/9. Le quantità a Verde e Parcheggio di legge necessarie potranno essere reperite come private di uso pubblico all'interno dei lotti. Eventuale suddivisione delle unità immobiliari all'interno di lotti esistenti dovranno riferirsi alla soglia minima dei 2000 mq di superficie unitaria anche se indivisa.
2	63.682	14090	22,13	14	5	60	2000	0	0	D.PU	10,50		600	Interventi come da PUA previgente .
3	16.560	617	3,73	12	9	60	2000	0	0	D.PU	10,50		1500	parcheggi previsti all'interno di progetto unitario mediante convenzionamento
4	119.211	41097	34,47	27	16	60	2000	0	0	D	10,50			per la sagoma limite indicata nelle tavole di P.I. è ammessa altezza massima ml. 14,00 per il sedime indicato pari a <b>2.000</b> mq nei termini indicati all'accordo negoziale ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, art. 28 NTO

ingrandimento:

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI DI PROGETTO

per la sagoma limite indicata nelle tavole di P.I. è ammessa altezza massima ml. 14,00 per il sedime indicato pari a ~~1.269~~ **2.000** mq nei termini indicati all'accordo negoziale ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, art. 28 NTO



## **ELABORATI DELLA VARIANTE**

---

La quinta Variante al Piano degli Interventi del Comune di Borgo Veneto per la località di Saletto è pertanto costituita dai seguenti elaborati:

- la presente RELAZIONE TECNICA;
- TAVOLA 1.1 scala 1:5000 – intero territorio comunale
- TAVOLA 2.5 scala 1:2000 – Arzarello
- REPERTORIO NORMATIVO ZONE OMOGENEE elab. 4.f

Allegati:

- VAS - scheda di cui all'allegato A delle DGR 61 del 21 gennaio 2020
- VINCA dichiarazione di non necessità allegato E della DGR 1400/2017 e relazione tecnica
- VCI asseverazione di compatibilità idraulica Allegato A della DGR 2948/2009