COMUNE DI SALZANO

Città Metropolitana di Venezia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 50 del 13/10/2026

OGGETTO:	VARIANTE N. 12 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AFFERENTE ALLA MODIFICA DELLE MODALITA' ATTUATIVE (ELIMINAZIONE OBBLIGO DI ACCORDO PUBBLICO- PRIVATO N. 04 EX ART. 6 L.R. 11/2004 - PIANI NORMA 2-3-8), ALLA RIORGANIZZAZIONE VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA SALZANO NORD E LA STRADA PROVINCIALE N. 37 "SALZANO-SCORZE", ALLA RICLASSIFICAZIONE DEL PIAZZALE ESISTENTE DI VIA VILLETTA (FRONTE DISCOTECA HOLLYWOOD) E ALLA VALUTAZIONE ISTANZE PRESENTATE NEL 2024/2025 DI VARIAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI – CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.

L'anno **duemilaventisei**, addì **tredici** del mese di **Ottobre** alle ore **19:00**, nell'Aula Consigliare sita all'interno della Filanda Romanin Jacur - sede municipale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in Sessione Ordinaria – Seduta Pubblica di Prima Convocazione.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

BETTETO LUCIANO	P	VECCHIATO STEFANO	A
BOTTACIN CLAUDIO	P	BOATO PIERGIORGIO	P
TOMASELLA MAURO	P	GOBBATO CLAUDIA	P
MUFFATO MICHELA	P	VECCHIATO MARIA-GRAZIA	P
CARNIELLO LUCA	P	VOLPATO LUCIA	P
VIAN ALESSIO	P	LANZA ELEONORA	P
MUFFATTO SERENA	A	DE ZUANI ROMANO	P
BALLARIN ROBERTA	P	MANENTE LINO	A
PERINI FULVIO	P		

ne risultano presenti n. 14 e assenti n. 3
Assume la presidenza il Signor **Alessio Vian** in qualità di **Il Presidente del Consiglio**, assistito da **IL SEGRETARIO GENERALE Ennio Callegari**.

Il presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori :

CARNIELLO LUCA, GOBBATO CLAUDIA, LANZA ELEONORA

[X] Immediatamente Eseguibile

Sono presenti in aula gli Assessori esterni Alberto Munarin e Chiara D'Angelo

IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO dell'acquisizione dei pareri prescritti dall'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, allegati alla proposta di deliberazione.

--- Premesso:

- *che* con propria deliberazione n. 4 del 26.02.2026, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata, ai sensi dell'art. 18, comma 2 della L.R. 23 Aprile 2004 n. 11 "*Norme per il Governo del Territorio*" e sm.i., la variante n. 12 al Piano degli Interventi afferente alla modifica delle modalita' attuative (eliminazione obbligo di accordo pubblico- privato n. 04 ex art. 6 L.R. 11/2004 - Piani Norma 2-3-8), alla riorganizzazione viabilità di collegamento tra Salzano nord e la trada provinciale n. 37 "*Salzano-Scorze*", alla riclassificazione del piazzale esistente di via Villetta (fronte discoteca Hollywood) e alla valutazione istanze presentate nel 2024/2025 di variazione del piano degli interventi;

- *che* detta variante è stata depositata, ai sensi art. 18, comma 3 della L.R. 23.04.2004, n. 11 e s.m.i. per 30 giorni presso l'Ufficio di Segreteria del Comune;

- *che* di detto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune dall'11.03.2026 (avv. reg. n. 274 dell'11.03.2026) e mediante l'affissione di manifesti e che nei successivi 30 giorni alla data di deposito sono pervenute le sottoelencate osservazioni:

- *osservazione n. 01* - prot. n. 7429/2026 in data 27.04.2026;

- *osservazione n. 02* - prot. n. 7936/2026 in data 06.05.2026;

- *osservazione n. 03* - prot. n. 8105/2026 in data 08.05.2026, presentata dal Gruppo Consiliare "*Progetto Comune*";

- *osservazione n. 04* - prot. n. 8106/2026 in data 08.05.2026, presentata dal Gruppo Consiliare "*Progetto Comune*";

- *osservazione n. 05* - prot. n. 8107/2026 in data 08.05.2026, presentata dal Gruppo Consiliare "*Progetto Comune*";

- *osservazione n. 06* - prot. n. 8108/2026 in data 08.05.2026, presentata dal Gruppo Consiliare "*Progetto Comune*";

- *osservazione n. 07* - prot. n. 8109/2026 in data 08.05.2026, presentata dal Gruppo Consiliare "*Progetto Comune*";

- *osservazione n. 08a* - prot. n. 8181/2026 in data 08.05.2026, presentata dal Gruppo Consiliare Misto;

- *osservazione n. 08b* - prot. n. 8181/2026 in data 08.05.2026, presentata dal Gruppo Consiliare Misto;

- *osservazione n. 08c* - prot. n. 8181/2026 in data 08.05.2026, presentata dal Gruppo Consiliare Misto;

- *osservazione n. 08d* - prot. n. 8181/2026 in data 08.05.2026, presentata dal Gruppo Consiliare Misto;

- *osservazione n. 09* - prot. n. 8270/2026 in data 11.05.2026;

--- *Visto* il parere relativo allo studio di Compatibilità Idraulica espresso in merito alla variante al P.I. n. 12 in oggetto dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive con nota assunta al ns. prot. n. 8120/2026 del 08.05.2026;

--- *Visto* il parere relativo allo studio di Compatibilità Idraulica (DGR 2948/09) espresso in merito alla variante al P.I. n. 12 in oggetto dalla Regione Veneto – Unità Organizzativa Genio Civile Venezia con nota assunta al ns. prot. n. 10913/2026 del 18.06.2026;

--- *Visto* il parere motivato n. 192 del 30.07.2026, espresso dalla Commissione Regionale VAS avente ad oggetto: "*Variante n. 12 al Piano degli Interventi (PI) del Comune di Salzano (VE). Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e del Regolamento regionale in materia di VAS n. 3/2025*", di cui alla nota (Avviso di Pubblicazione) della Regione Veneto – Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso prot. n. 0474676 in data 20.08.2026, assunta al protocollo del Comune di Salzano n. 14749 del 20.08.2026;

--- *Visto* l'art. 18, comma 3 dellla L.R. 11/2004 e s.m.i. il quale prevede che il Consiglio Comunale, entro 60 giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, decide sulle stesse e approva il piano;

--- *Vista* la proposta tecnica di controdeduzioni alle osservazioni pervenute, formulata dalla società di progettazione incaricata, con relazione "*Proposta tecnica di controdeduzioni alle osservazioni*" pervenuta in data 28.07.2026, assunta al prot. n. 13393/2026, allegata in formato digitale alla presente per farne parte integrante e in atti, in formato cartaceo, presso la Struttura Tecnica, che propone quanto riportato nel seguente quadro riepilogativo:

N° osserv.	***Prot. n.***	***Data***	***Valutazione***	***Ditta***
01	**7429**	27/04/2026	ACCOGLIBILE	
02	**7936**	06/05/2026	NON PERTINENTE	
03	**8105**	08/05/2026	NON ACCOGLIBILE	Gruppo Consiliare "*Progetto Comune*"
04	**8106**	08/05/2026	NON ACCOGLIBILE	Gruppo Consiliare "*Progetto Comune*"
05	**8107**	08/05/2026	NON ACCOGLIBILE	Gruppo Consiliare "*Progetto Comune*"
06	**8108**	08/05/2026	NON ACCOGLIBILE	Gruppo Consiliare "*Progetto Comune*"
07	**8109**	08/05/2026	NON ACCOGLIBILE	Gruppo Consiliare "*Progetto Comune*"
08a	**8181**	08/05/2026	NON ACCOGLIBILE	Gruppo Consiliare Misto
08b	**8181**	08/05/2026	NON ACCOGLIBILE	Gruppo Consiliare Misto

08c	**8181**	08/05/2026	NON ACCOGLIBILE	Gruppo Consiliare Misto
08d	**8181**	08/05/2026	NON ACCOGLIBILE	Gruppo Consiliare Misto
09	**8270**	11/05/2026	NON ACCOGLIBILE	

--- Ritenuto:

- di accogliere l'osservazione n. **01**;

- di procedere con l'approvazione della variante n. 12 al Piano degli Interventi in oggetto, così come modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 01, come indicato nella relazione "*Schede osservazioni e proposta tecnica di controdeduzioni*" presentata dalla società di progettazione incaricata assunta al protocollo n. 13393/2026 in data 28.07.2026 e allegata in formato digitale alla presente per farne parte integrante ed in formato cartaceo presso l'Area Tecnica, nonché alle raccomandazioni di cui al parere motivato n. 192 del 30.07.2026, espresso dalla Commissione Regionale VAS citato in premessa;

--- Considerato che l'argomento della presente deliberazione è stato trattato nella 1° Commissione Consiliare "*Pianificazione del territorio, lavori pubblici, manutenzione e sicurezza del territorio e patrimonio comunale, infrastrutture e mobilità, ambiente, informatizzazione*" nella riunione tenutesi in data 06.10.2026;

--- Visto l'art. 18 della L.R. 23 Aprile 2004 n. 11 "*Norme per il Governo del Territorio*" e sm.i., inerente il procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi;

--- Con voti _____ espressi in conformità alle norme di legge;

D E L I B E R A

1) di esprimere, per le medesime motivazioni espresse nella relazione "*Proposta tecnica di controdeduzioni alle osservazioni*" formulata dalla società di progettazione incaricata assunta al prot. n. 13393/2026 in data 28.07.2026:

- parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione n. **01**;

- parere non favorevole all'accoglimento delle osservazioni n. **02**, nn. **03**, **04**, **05**, **06**, **07** (Gruppo consiliare "*Progetto Comune*"), nn. **08a**, **08b**, **08c**, **08d** (Gruppo Consiliare Misto), n. **09**;

2) di approvare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 Aprile 2004 n. 11 "*Norme per il Governo del Territorio*" e sm.i., la variante n. 12 al Piano degli Interventi afferente afferente alla modifica delle modalità attuative (eliminazione obbligo di accordo pubblico- privato n. 04 ex art. 6 L.R. 11/2004 - Piani Norma 2-3-8), alla riorganizzazione viabilità di collegamento tra Salzano nord e la trada provinciale n. 37 "*Salzano-Scorze*", alla riclassificazione del piazzale esistente di via Villetta (fronte discoteca Hollywood) e alla valutazione istanze presentate nel 2024/2025 di variazione del piano degli interventi, adottata con deliberazione C.C. n. 4 del 26.02.2026 citata in premessa, accogliendo l'osservazione n. 01);

3) di prendere atto che gli elaborati normativi/cartografici e l'aggiornamento del quadro conoscitivo adeguati alle modifiche apportate conseguentemente all'accoglimento dell'osservazione n. 01 e alle raccomandazioni di cui al parere motivato n. 192 del 30.07.2026,

espresso dalla Commissione Regionale VAS citato in premessa, saranno formalmente consegnati da parte della società di progettazione incaricata successivamente all'approvazione della variante al Piano degli Interventi in oggetto;

4) di prendere atto altresì, come già specificato nella deliberazione C.C. n. 4 del 26.02.2026 di adozione, che gli elaborati della variante al Piano degli Interventi in oggetto sono ricognitivi e quindi aggiornati con le modifiche apportate dalle precedenti varianti al Piano degli Interventi;

di precisare, per quanto all'art. 18, comma 5 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., che copia integrale della variante suddetta verrà trasmessa alla Città Metropolitana di Venezia (ente esercitante le funzioni in materia urbanistica) ed acquisterà efficacia trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.

****

VISTA la proposta di deliberazione su riportata relativa all'argomento in oggetto sulla quale sono stati espressi i relativi pareri ai sensi dell'art. 49 – 1° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

Il **Presidente Vian** fa presente come i nomi dei privati non verranno riportati per questione di privacy ricordando ai presenti l'eventuale posizione di conflitto di interessi.

Il **Vicesindaco Bottacin C**. ritiene che sia una variante della concretezza dato che sono state prese in mano delle questioni complesse, delicate, ferme da troppi anni con la necessitò di sbloccarle. Fa presente come siano state presentate 9 osservazioni da privati e dai gruppi consiliari dove su queste 9 ne è stata accolta solo una. Ritiene di raggrupparle in 4 macrotemi in quanto simili o sovrapponibili.

Osservazione n. 1 riguardante la riclassificazione urbanistica di un'area da standard per attrezzature pubbliche a verde privato fa presente come l'istanza sia accoglibile dato l'area costituisce lotto pertinenziale di un'edificazione esistente ed e coerente al contesto urbanistico consolidato e con le precedenti varianti n. 3,4 e 5.

Riguardo alle osservazioni non pertinenti o inammissibili precisa che l'osservazione n. 2 viene richiesto il potenziamento dell'illuminazione pubblica, la posa di sottoservizi per la fibra ottica, la garanzia di un accesso carrabile con ponte a fondo agricolo e la copertura degli oneri per immobili vincolati. Rileva come l'istanza non sia pertinente pur condividendo le finalità. Fa presente come l'oggetto attiene alle fasi gestionale, progettuale ed esecutiva esterne ai contenuti tipici del piano degli interventi e regolati dall'art. 17 della legge regionale n. 11/2004;
che l'osservazione n. 9 chiede spostamento di capacità edificatorie come contenute nella citata osservazione. Rileva come l'istanza non sia accoglibile in quanto oltre a mostrare un'incoerenza con le scelte strategiche del PAT, poiché l'area non è individuate da apposite simbologie cartografiche di trasformazione, la richiesta esula dagli ambienti, dagli ambiti tematici perimetrali della presente variante e richiederebbe autonome verifiche di compatibilità idraulica ambientale ed urbanistica.
Fa presente come le Osservazioni n. 3,7,8a e 8b attengono al credito edilizio in centro storico e funzioni commerciali. Dove vengono sollevate perplessità nell'applicazione del credito edilizio in zona A via Roma, sull'annullazione di un'area parcheggio pubblico per la realizzazione di una struttura di vendita di 1500 mq in via Villetta fronte Hollywood e sulla competenza deliberativa dell'organo consigliare rispetto alla giunta. Fa presente come le osservazioni siano ritenute non accoglibili per tre motivi; in primo luogo l'intervento in via Roma è un'operazione mirata che elimina un edificio degradato e privo di valore storico classificato in categoria di tutela 5, in

cambio il comune otterrà gratuitamente un'area di 216 mq necessari per mettere in sicurezza l'incrocio di via Roma e via Napoli; riguardo alla trasformazione del parcheggio pubblico rileva come sia una scelta efficiente; che l'area è sovradimensionata rispetto ai reali fabbisogni di sosta della zona e la sua vendita permetterà di ricavare risorse economiche da reinvestire in altre opere pubbliche e servizi per la comunità; che la competenza spetta al consiglio comunale ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e non alla giunta dato che la variante 12 non è semplice provvedimento isolato ma una revisione urbanistica complessiva che tocca molti ambiti diversi del territorio.
Fa presente come altro tema sia il comparto ex Piano norma 238, politiche abitative e contributo straordinarie sono le osservazioni n. 4 e 8c. Fa presente come oggetto dei rilievi sia la contestata eliminazione della quota di Erp all'interno dell'ambito dove si propone di mantenere un vincolo per una quota compresa tra il 30 ed il 50 o in alternative di destinare il contributo straordinario a bandi pubblici per l'accesso alla casa da parte di giovani. Fa presente come le osservazioni non sono accolte in quanto la rimozione della quota di Erp risulta necessaria per superare le storiche difficoltà che hanno bloccato l'attuazione del comparto; che la proposta di trasformazione presentata dai soggetti privati proponenti non prevede tale quota, ma punta su una significativa riduzione della capacità edificatoria complessiva di circa 38.000 metri cubi rispetto al piano precedente per rendere l'intervento sostenibile; che l'interesse pubblico viene comunque garantito dall'introduzione di un importante contributo straordinario di oltre 1.100.000 euro che potrà essere corrisposto tramite la cessione di aree, la realizzazione di opere pubbliche o un versamento finanziario; che la programmazione e l'utilizzo specifico di queste risorse saranno decise in una fase successiva dall'amministrazione in base alle priorità di bilancio e non fanno parte dell'atto di pianificazione in sé. Fa presente che altro tema riguarda infrastrutture e viabilità in Bretella Nord per le osservazioni n. 5,6 e 8d; che oggetto dei rilievi riguarda la contestata soppressione della viabilità di progetto denominata Bretella Nord, ipotizzando criticità nei flussi di traffico indotti dal nuovo carico urbanistico del comparto ex Piano norma 238; che le osservazioni sono ritenute non accoglibile in quanto l'opera non risulta prioritariamente attuabile nell'arco della vigenza cui quinale del piano di interventi, né sostenibile economicamente; che la pianificazione strategica di lungo periodo rimane comunque salvaguardata all'interno del PAT; che lo specifico studio di impianto viabilistico e la convenzione sottoscritta con la Città metropolitana per l'adeguamento delle SP 38, 37 e 35 garantiscono la piena sostenibilità dei flussi dell'area ex Piano Norma 238.

Il Cons. De Zuani rileva di prendere atto di quanto sentito; che era stato fatto presente che l'osservazione 1 usciva dal perimetro della variante proposta e che pur capendo che fosse coerente con altre varianti già approvate manifestava delle perplessità sul fatto di aprire un precedente. Fa presente come abbia preparato delle osservazioni rispetto alle controdeduzioni. Legge "Rispetto al centro storico, credito edilizio, si liquida l'osservazione ritenendola non accoglibile dicendo genericamente che la variante risulta coerente con gli obiettivi del PAT e del PI, senza alcun riferimento all'articolato preciso, e ciò significa esibire una certezza senza documentarla. Inoltre si afferma che si tratta di edificio con grado di tutela 5 già soggetto a demolizione e ricostruzione e che la previsione urbanistica si inserisce pertanto nel quadro normativo già definito dallo strumento urbanistico vigente. E risulta compatibile con le modalità di intervento già consentite nell'immobile. Io mi scuso se cito alcuni articoli, però avevamo anche piacere che rimanesse agli atti una disamina differente da quelle che è stata fatta nelle controdeduzioni, diciamo. Detta affermazione non appare corretta perché il PAT, all'articolo 10 delle direttive relativamente ai centri storici, stabilisce che Costituiscono invariante l'agglomerato insediativo storico, gli elementi storici che concorrono a definirlo: edifici, manufatti, strade, aree verdi, cortili e così via, nonché le aree in esso ricomprese e circostanti. Tutti sappiamo che in urbanistica le invarianti sono punti fermi del territorio, i vincoli e le risorse che la pianificazione comunale non può modificare ma che deve obbligatoriamente recepire, proteggere e valorizzare. Inoltre, le norme tecniche del PI, all'articolo 1 della parte 1, riguardante la disciplina degli interventi in centro storico relativamente agli immobili classificati categoria 5, prevede che per interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento delle

superfittazioni, è ammessa la modifica della sagoma o l'aumento del numero di piani fino al raggiungimento del numero ammesso per la zona di cui all'articolo 7, comma 2-c, La ricomposizione delle superfittazioni esistenti legittime, anche accorpandole in modo organico con l'edificio principale. B) L'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle schede norma per gli edifici compresi all'interno degli ambiti unitari di intervento individuati dal PII nell'elaborato 13.3.4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamento sarebbero in base a tale norma da effettuarsi all'interno dell'ambito unitario del centro storico. È per questo che, al fine di togliere l'edificio e il volume dal centro storico e spostarlo con l'ampliamento consentito all'esterno, in tutt'altra parte del territorio comunale, l'amministrazione ha dovuto procedere a questa variante perché l'operazione non era compatibile con le previsioni urbanistiche. Di fatto, la motivazione sostanziale dello spostamento rimane l'appartenenza del fabbricato alla categoria di tutela 5, e ciò, come detto nell'osservazione, potrebbe costituire un precedente di risposta clientelare al singolo cittadino, che se esteso come principio a tutti i fabbricati individuati di categoria 5 nel centro storico, si avrebbe lo svuotamento di quest'ultimo invalidando principi e norme. E su questo poi verteva nello specifico il fatto di avere un disegno quadro, un'idea chiara del principio generale per il centro storico. Pur approvando, come già detto, in fase di adozione lo strumento decreto edilizio che magari fosse stato da utilizzare in modo più articolato per il centro di Robegano. Essere legittimati a procedere di volta in volta ad un'operazione puntuale di riordino urbanistico e miglioramento dello spazio urbano, oltre che a disattendere le norme urbanistiche generali, potrebbe essere inteso come uno scivolare nel puro clientelismo. Si chiede di esplicitare quali caratteristiche concrete del fabbricato, del suo rapporto con il contesto storico giustifichino l'intervento proposto e in che modo il trasferimento della capacità edificatoria risulti coerente con le finalità di tutela e valorizzazione del centro storico stabilite dal PAT. Perché poi ve la cavate dicendo, ah, ma non rientra nelle strategie del PAT, non rientra, molto generiche come ho avuto modo di dire. Tale verifica appare necessaria per evitare che la disciplina degli interventi edilizi in una determinata categoria venga automaticamente assunta quale presupposto sufficiente per il riconoscimento del credito edilizio, senza una distinta valutazione, senza una distinta valutazione delle condizioni previste dalla normativa urbanistica applicabile. Osservazione 8c: lottizzazione Cornaro. Relativamente all'ERP. Siamo di fronte ad una scelta politica chiara dell'amministrazione: essere remissiva alle richieste degli sviluppatori immobiliari e ai loro interessi. E me l'avete confermato anche in commissione, rinunciando a fare scelte orientate a risolvere i veri problemi della collettività, di una società dove la casa e soprattutto l'accesso di quest'ultima da parte di giovani coppie è preclusa per costi elevati. Di fatto, nella controdeduzione dell'osservazione 8C, dove tra l'altro appare l'amministrazione dice di condividere le finalità generali richiamate nell'osservazione. Si dice che la variante urbanistica disciplina pertanto esclusivamente gli aspetti pianificatori e attuativi dell'ambito di trasformazione, e per questo esclude la previsione ERP, che dovranno essere valutate nell'ambito di successive politiche e strumenti di programmazione settoriale. Si sottolinea come la pianificazione, la localizzazione e l'individuazione di aree per l'edilizia economica, popolare e sociale siano invece attività di fondamentale competenza della pianificazione territoriale e urbanistica comunale. Con la Legge 244 del 2007, la finanziaria 2008, commi 258 e 259 dell'articolo 1, è stato introdotto l'elemento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale come ulteriore standard urbanistico rispetto a quelli annoverati dal DM 144 del 1968. La norma prevede infatti che, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi di cui al decreto del Ministero dei Lavori 2 aprile 1968/144 e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui tracciatura è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari singoli o in forma consortile di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale in rapporto al fabbisogno locale, in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In merito invece alla viabilità, la previsione della bretella nord è opera strategica prevista dal PAT, come ha confermato il vicesindaco. Tavola 0 degli scenari strategici, strategici e tavola bassa numero 1 scenari di piano, e la variante al PI non può considerarla diversamente e toglierla con una variante al PI stesso. Nelle controdeduzioni si

motiva l'esclusione affermando che l'infrastruttura non è opera prioritaria da realizzarsi nell'arco temporale di vigenza quinquennale del PI, ma siamo di fronte a un piano attuativo di iniziativa privata che prevede, oltre a un gran numero di nuovi residenti, una media struttura di vendita per cui è necessario che permanga la previsione di un'adeguata viabilità che si interseca con precedenti accordi urbanistici e il Pripu come asse di connessione esterno per alleggerire il traffico dell'abitato centrale. La necessità di approfondire il profilo viabilistico e trasportistico mediante la predisposizione di uno specifico studio di impatto sul traffico indotto in riferimento alla variante numero 12 relativa all'area ex Cornaro viene espresso anche dalla Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale e Stradale Strategica VAS con parere motivato 192 del 30 luglio 2026 che ci avete condiviso. Risulta manifesta la mancanza di visione pianificatoria dell'amministrazione nel perseguire obiettivi di sostenibilità dello sviluppo, che significa anche prevedere i rischi ed effetti delle proposte edificatorie di trasformazione del territorio sulla vita del paese, compreso l'impatto sul traffico. Risulta inoltre evidente una certa forma di volontà asservita dell'amministrazione nel soddisfare le esigenze degli sviluppatori immobiliari anziché considerare l'interesse della collettività e di tutti i cittadini, e questo pur di sbloccare, di mandare avanti situazioni stantie. È una scelta legittima, ovviamente, ma altrettanto contestabile nel momento in cui favorisce l'interesse privato e si lede quello pubblico in maniera sbilanciata. Tutte le citazioni delle opere che saranno eseguite dalla Città metropolitana di Venezia riguardano la viabilità extraurbana urbana, mentre la Bretella Nord era intesa a risolvere la questione del traffico urbano. Rispetto alla trasformazione del pubblico in struttura media vendita, ce l'ha spiegato. Risulta una mancanza di visione del futuro da parte dell'amministrazione, a mio parere. Che in assenza di idee per la riqualificazione e rigenerazione di un paese mediante la valorizzazione delle proprietà pubbliche e comunali perché siano luoghi per infrastrutture e servizi necessari a migliorare la qualità della vita e della sfera sociale, economica e ambientale preferisce vendere ai privati interessati ad interventi speculativi precludendo per sempre l'utilizzo collettivo di quelle aree. La controdeduzione dell'osservazione 8-bis sulla competenza della Giunta e non del Consiglio dell'approvazione delle varianti al finalizzata all'individuazione delle aree destinate a media struttura di vendita si basa sul considerare la variante 12 non settoriale ma come variante di carattere generale complessivo che interessa differenti ambiti tematici e territoriali per cui risulta correttamente applicata la procedura ordinaria. Il consiglio è sicuramente competente nel trasformare un'area pubblica a parcheggio e ad attrezzature comune zona D3 ma non all'individuazione della tipologia puntuale dell'insediamento come commerciale spettante alla Giunta. Si evidenzia tra l'altro che questa trasformazione di area pubblica nell'ambito di una variante di carattere generale complessivo di quell'articolo 18 della legge 11/2004 dovrebbe essere a conclusione del procedimento partecipativo e delle forme di pubblicità e consultazione previste dalla legge, cosa che abbiamo già sottolineato per quanto riguarda il centro di Robegano che avete riportato, ma in realtà vi ho già detto che avete Non riportato la verità. Come trasformazione di un'area di proprietà pubblica, per quanto al sopracitato articolo 18, in particolare comma 2, l'amministrazione avrebbe dovuto far precedere l'adozione della variante alla consultazione della cittadinanza, ma tale adempimento non è stato espletato. Infatti non vi è alcuna traccia di ciò nella deliberazione del Consiglio Comunale numero 4 del 26/2/2016 di adozione della variante."

Il **Cons. Vecchiato M.G.** fa presente come il diritto all'abitare sia oggetto di discussione sia a livello nazionale che a livello regionale dato che è la difficoltà soprattutto dei giovani ad uscire di casa a trovare immobili in affitto ritenendo presente anche nel territorio comunale. Fa presente come tale problema richieda una risposta ricordando gli interventi del Presidente della Regione e di altri Sindaci in proposito. Ritiene che sia positivo ridurre la cubatura ma anche salvaguardare i principi per cui era nata questa lottizzazione anche con riferimento alla residenzialità pubblica, che non è Ater, ma edilizia che va incontro alle giovani famiglie, ai giovani che cercano casa. Fa presente come la situazione sia complicata ritenendo che sia stato difficili trovare un accordo, una risposta ad un problema che è stato presente negli anni; che vi è stato quantificato un contributo

dove una parte viene destinato all'acquisizione di un'area e chiede il perché in questa fase non è stata accolta un'indicazione pragmatica, immediata come quella presentata ritenendo che, per chi vuole tenere in considerazione la comunità, una parte possa essere destinata ad un bando specifico per i giova, per le famiglie giovani per aiutarli ad acquistare casa. Rileva come venga risposto che, se l'idea può essere perseguita, si farà sarà in un giorno prossimo futuro ritenendo che sia da oggi che si debba prendere un impegno specifico nel senso indicato, che trattasi di un impegno minimo, un segno da parte dell'amministrazione verso la collettività. Riguardo il centro abitato ricorda quanto detto sul masterplan, prende atto di quanto detto dal consigliere De Zuani; manifesta perplessità per quanto sentito e chiede quali sia l'idea dell'amministrazione per il centro ritenendo che non vi sia una linea, non vi sia una motivazione ma che ci si adegua alle richieste del privato. Fa presente come nel dup vi sia la previsione di una ulteriore variante dove vi saranno altre richieste puntuali ritenendo che non sia una idea sbagliata ma che dovrebbe corrispondere ad un'idea ravvisando una mancanza di programmazione per il centro. Riguardo all'area inserita nella variante fa presente come sia una zona standard servizi ricordando come nel passato fosse stata coltivata l'idea di verificare la possibilità di fare un polo e che vi erano altre soluzioni pensate; che l'amministrazione ha intenzione di valorizzarla pensando ad un discorso commerciale ricordando come le scelte del passato fossero state diverse e di non essere favorevole alla scelta di alienazione. Riguardo alla strada la bretella a nord del paese fa presente come fosse nata nella programmazione di togliere traffico dal centro e che con tale variante viene definitivamente sfalsata ricordando come altri accordi pubblico privato erano correlati con tale previsione non comprendendo se si andrà a mettere una pietra tombale su problematiche significative. Ricorda che nelle linee di mandato dell'amministrazione c'era la redazione di un piano del traffico che ad oggi non si è visto non comprendendo le motivazioni date. Fa presente come non vi sia uno studio del traffico del territorio comunale e che indichi alternative diverse soffermandosi sulla situazione oggi del traffico; che si sarebbe aspettata che almeno qualcosa fosse accolto per il bene della comunità.

Il **Vicesindaco Bottacin C.** ritiene che l'intervento del Consigliere De Zuani fosse completamente fuori tema aspettandosi una riflessione politica sulle lottizzazioni, sulle bretelle e non su quanto sentito. Riguardo a quanto detto dalla consigliera Vecchiato M.G. nell'essere favorevole per l'attenzione posta sul diritto ad abitare, fa presente come non si sia soffermata tanto sulla lottizzazione originaria ricordando come fosse componente della giunta che ha approvato tale lottizzazione. Riguardo alla tema del sostengo all'abitare rileva come sia una proposta interessante e che non sono preclusione ma ritiene che preparare un bando come indicato non sia una banalità richiedendo competenze specifiche preferendo che sia fatto dalla Regione o dalla Città metropolitana e che sarà la prossima amministrazione che potrà occuparsi. Riguardo alle bretelle ricorda la perdita dei finanziamenti nel passato e le scelte fatte indicando quanto fatto dall'amministrazione attuale.

Il **Cons. Vecchiato M.G.** manifesta perplessità per quanto sentito ricordando come l'avesse trovata e votata facendo presente come fosse una pianificazione che aveva senso anche con le strade con un'idea contenuta nel Pat. Ricorda quanto detto sulla riduzione ma ritiene che la stessa non debba contenere l'eliminazione dell'Erp per ridurre i volumi dove il valore che viene dato all'amministrazione chiede se corrisponde alla mancata realizzazione dell'Erp e che se è stata presa tale indicazione perché non orientare parte delle risorse ottenute in modo mirato.

Il **Cons. De Zuani** ricorda che come le valutazioni politiche siano state fatte in sede di adozione facendo presente come il suo intervento fosse messo agli atti. Fa presente come sia una valutazione più approfondita della variante rivendicando il suo modo di ragionare e ritenendo che vi siano contraddizioni tra quanto detto oggi sul diritto ad abitare e la proposta presentata dal soggetto proponente di eliminazione dell'Erp.

Responsabile servizio urbanistica riguardo all'osservazione 1, ricordando i lavori in commissione, fa presente come nella sostanza trattasi di un'osservazione non prettamente attinente alla variante in oggetto ma che, come è stato fatto in altre situazioni, è un refuso cartografico riportato erroneamente nell'ultima variante dove nelle precedenti aveva una destinazione diversa ricordando come fosse stata fatta in altre occasioni; che di fatto si riporta esattamente la situazione com'era e com'era stata approvata; che è meramente la correzione di un refuso tecnico. Riguardo al credito edilizio citato ritiene che quanto sentito sia una interpretazione non corretta dell'invarianza del tema. Ripete quanto detto sull'errore cartografico per quanto riguarda l'osservazione 1 dove non si cambia niente rispetto a quello che c'era prima ma che è stato riportato l'errore che era stato fatto riportandola com'era nella variante precedente ricordando come ciò sia stato fatto in altri conigli perché può succedere che graficamente si indichi una cosa e poi invece non è corretta. Fa presente come il soggetto interessato se ne è accorto ed ha fatto l'osservazione; che queste osservazioni vengono accolte sempre dato che sono degli errori cartografici e che vengono corretto alla prima occasione indipendentemente da cosa tratti la variante. Riguardo alle osservazioni riferite al concetto di invarianza citato nel Pat per il centro storico fa presente come negli atti di programmazioni generali non si scende nel particolare lasciando alle fasi successive ad andare a disciplinare i singoli interventi; che la visione generale viene mantenuta. Fa presente come la scelta di oggi sia nella logica del riordino urbano di quel punto del territorio e che il Pat lo prevede, lo consente, il PI lo consente ricordando come nel 2011 fosse stata fatta la stessa cosa soffermandosi sul contenuto dello stesso precedente. Si sofferma sul contenuto della scelta fatta in ordine ai metri cubi spostati ritenendo non corretto quando sentito sul non rispetto della visione generale del Pat e di quanto preveda il PI: che non è corretto che tutte le schede, tutti gli edifici o ambiti abbiano una classificazione 5 e che quindi possono essere demoliti o abbiano ad avere lo stesso trattamento. Ritiene che sia una quesitone di programmazione urbanistica e che le scelte strategiche in alcune aree in cui serve spazio per la viabilità. Per un riordino urbano possono essere accolte o altre no. Riguardo all'osservazione relativa all'area F e del cambio di utilizzo di parte di quell'area fa presente come anche questa stia nella programmazione, nella programmazione di una variante perché si tratta di urbanistica e non di commercio; che se tale area avesse avuto già una destinazione idonea la giunta poteva legiferare in merito alla destinazione commerciale. Fa presente come si parli di cambio di utilizzo di una zona del territorio, che potrà essere oggetto di alienazione ma che anche si va ad acquisire un'area di maggior superficie molto più ampia nel riequilibrio richiesto e che avranno proprio la destinazione F; che si avrà un saldo attivo di zona F, sona per attrezzature per lo sport, scuola, quindi servizi che nel bilancio di questa sola variante risulta assolutamente positivo anche in termini di acquisizione di terreni al patrimonio pubblico. Riguardo all'Erp fa presente come non sia vero il passaggio che siano stati i proponenti a decidere di alienare cioè di ridurre, annullare l'erp; che in ogni programmazione urbanistica di ampio respiro, ricordando come l'area interessata sia ferma da tempo significativo e la relativa cubatura prevista, sia necessario arrivare ad un equilibrio. Rileva come non è che i lottizzanti hanno imposto di togliere completamente l'Erp, ricorda come vi sia una delibera riguardante il calcolo perequativo che deriva dalle linee guida regionale per trasformare le zone Erp, quindi residenza protetta rispetto all'edilizia libera, dove vi è stato un ragionamento assieme, in concerto facendo moltissimi incontri per trovare un equilibrio di sostenibilità per l'intervento privato e l'interesse pubbliche; che l'amministrazione ha deciso, a fronte di questo equilibrio raggiunto, di portare avanti gli strumenti che in capo per poter concretizzare questa programmazione. Fa presente come la visione urbanistica del territorio, che ha una durata temporale molto lunga, ha necessità, ad un certo punto, di trovare realizzazione e messa nel territorio di queste idee, dove le forme oggi sono state queste, accettare il pagamento di una perequazione del 50% più una del calore della rinuncia di questi metri cubi; che l'amministrazione avrà un utile, come indicato negli atti, in parte acquisendo delle aree, avrà delle aree in zona F e avrà una parte in denaro la cui destinazione lo deciderà probabilmente la prossima amministrazione dato che i tempi sono lunghi. Riguardo al tema della viabilità, fa presente come la variante 12 è stata sottoposta a tutte le verifiche di valutazione ambientale strategica e di impatto e che la Regione

Veneto ha ritenuto che in questa fase, essendo in atto anche una trasformazione della viabilità secondaria con le rotatorie, in accordo sia con la Regione che con la Cav per realizzare interventi, non fosse necessaria la produzione del piano del traffico, sebbene ci fosse dato che è presente ma fosse demandata ad una fase successiva, quindi alla fase di approvazione del piano urbanistico attuativo. Rileva come il livello di pianificazione tra l'idea e la realizzazione delle opere passa attraverso varie fasi dove questa prima fase è la variante più alta, poi vi saranno altri livelli, la concretizzazione con il piano urbanistico attuativo, che in quella fase entrerà lo studio del traffico che avrà un altro passaggio amministrativo di approvazione a cui successivamente i permessi di costruire manifestando perplessità per quanto sentito.

Il **Cons. Lanza** ringrazia il responsabile del servizio urbanistico per la spiegazione data ma le sarebbe fatto piacere sentire la parte politica oltre che tecnica; fa presente come queste spiegazioni vengano fatte sempre post, cioè quando vengono poste le domante, alla fine di tutto e mai all'inizio dove invece vengono messe in modo un po' generale e poi sono quando effettivamente vengono fatte delle domande molto più puntigliose allora vengono fuori determinate giustificazioni o spiegazioni più puntuali. Ritiene che sapere e conoscere questi passaggi, non sono in consiglio ma anche per cittadini, sia necessario anche dal punto di maggior trasparenza nelle decisioni.

IL Cons. Carniello manifesta perplessità riguardo a quanto sentito e ritiene che quanto presentato in termini di osservazioni non erano osservazioni da fare ad una variante urbanistica; che parlare di contributo alle giovani coppie è una scelta politica dell'amministrazione che non centra con la variante urbanistica. Ritiene che si stia perdendo tempo e che non è che sia la parte politica a dover istruire l'opposizione su quelli che sono i contenuti tecnici chiedendo che gli interventi siano più pertinenti dato che si sta parlando di cose che esulano dal tema di una variante urbanistica.

Il Presidente del Consiglio mette in votazione per alzata di mano la suestesa proposta di deliberazione e si ha il seguente risultato accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:
Presenti e votanti: n. 14
Voti favorevoli: n. 10
Astenuti: nessuno
Voti contrari: 4 (Vecchiato M.G., Volpato, Lanza, De Zuani)

D E L I B E R A

1) di esprimere, per le medesime motivazioni espresse nella relazione "*Proposta tecnica di controdeduzioni alle osservazioni*" formulata dalla società di progettazione incaricata assunta al prot. n. 13393/2026 in data 28.07.2026:

- parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione n. **01**;

- parere non favorevole all'accoglimento delle osservazioni n. **02**, nn. **03**, **04**, **05**, **06**, **07** (Gruppo consiliare "*Progetto Comune*"), nn. **08a**, **08b**, **08c**, **08d** (Gruppo Consiliare Misto), n. **09**;

2) di approvare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 Aprile 2004 n. 11 "*Norme per il Governo del Territorio*" e sm.i., la variante n. 12 al Piano degli Interventi afferente afferente alla modifica delle modalità attuative (eliminazione obbligo di accordo pubblico- privato n. 04 ex art. 6 L.R. 11/2004 - Piani Norma 2-3-8), alla riorganizzazione viabilità di collegamento tra Salzano nord e la trada provinciale n. 37 "*Salzano-Scorze*", alla riclassificazione del piazzale esistente di via Villetta (fronte discoteca Hollywood) e alla valutazione istanze

presentate nel 2024/2025 di variazione del piano degli interventi, adottata con deliberazione C.C. n. 4 del 26.02.2026 citata in premessa, accogliendo l'osservazione n. 01);

3) di prendere atto che gli elaborati normativi/cartografici e l'aggiornamento del quadro conoscitivo adeguati alle modifiche apportate conseguentemente all'accoglimento dell'osservazione n. 01 e alle raccomandazioni di cui al parere motivato n. 192 del 30.07.2026, espresso dalla Commissione Regionale VAS citato in premessa, saranno formalmente consegnati da parte della società di progettazione incaricata successivamente all'approvazione della variante al Piano degli Interventi in oggetto;

4) di prendere atto altresì, come già specificato nella deliberazione C.C. n. 4 del 26.02.2026 di adozione, che gli elaborati della variante al Piano degli Interventi in oggetto sono ricognitivi e quindi aggiornati con le modifiche apportate dalle precedenti varianti al Piano degli Interventi;

5) di precisare, per quanto all'art. 18, comma 5 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., che copia integrale della variante suddetta verrà trasmessa alla Città Metropolitana di Venezia (ente esercitante le funzioni in materia urbanistica) ed acquisterà efficacia trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.

6) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del d.lgs. 267/2000 con successiva e separata votazione per alzata di mano. Si ottiene il seguente risultato accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:
Presenti e votanti: n. 14
Voti favorevoli: n. 10
Astenuti: nessuno
Voti contrari: 4 (Vecchiato M.G., Volpato, Lanza, De Zuani)

****

IL PRESIDENTE
Alessio Vian

Documento sottoscritto con firma digitale

IL SEGRETARIO GENERALE
Ennio Callegari

Documento sottoscritto con firma digitale