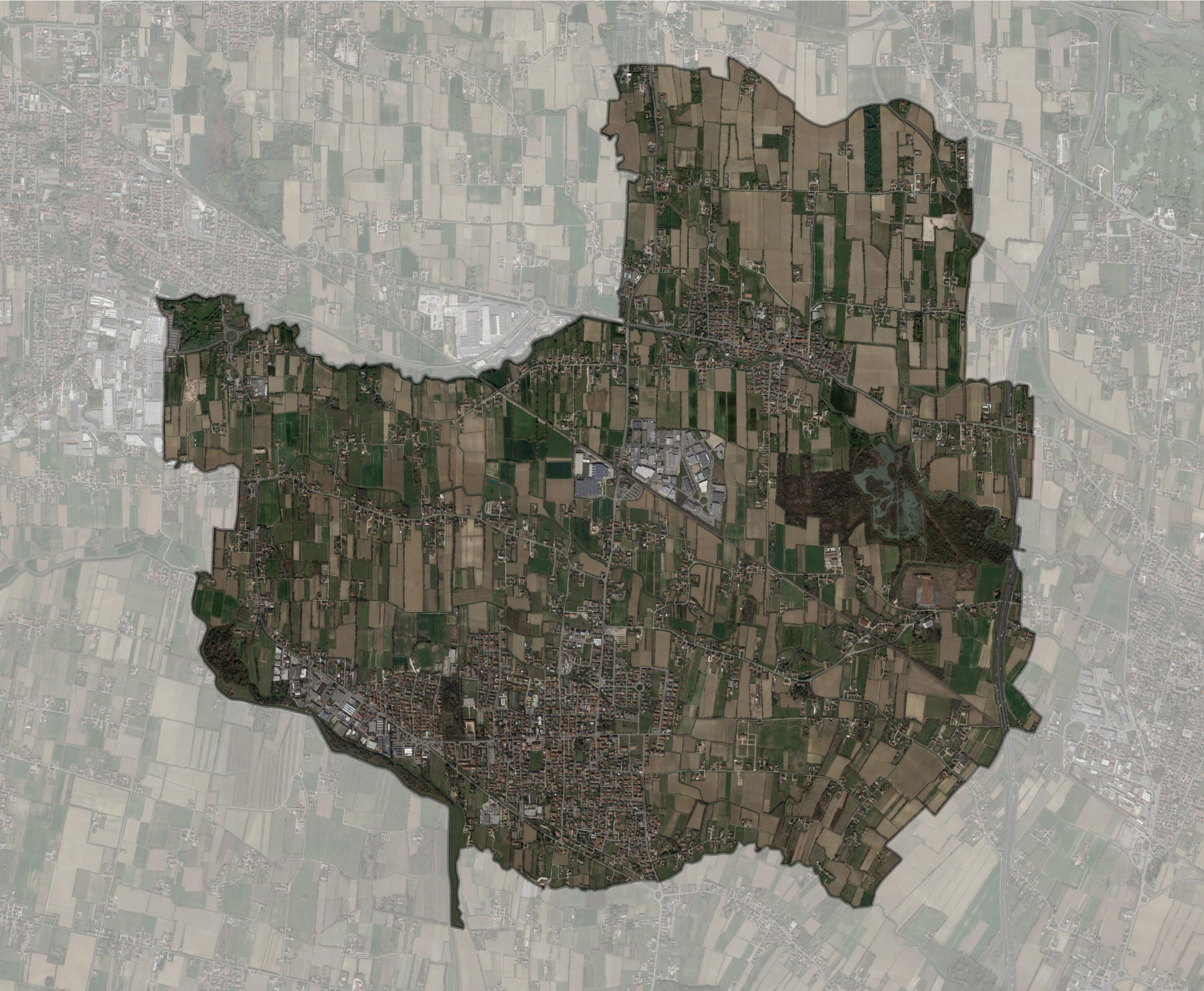




PI 2024 COMUNE SALZANO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 9
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Schede PI vigente e proposta di Variante

Doc. 1

Variente n.9 approvata con
DCC n.9 del 29/04/2025



COMUNE DI SALZANO
via Roma, 166 – Salzano (VE)
Tel. +39 041 5709754

ADOZIONE

D.C.C. n. ____ del ____/____/____

APPROVAZIONE

D.C.C. n. ____ del ____/____/____

Il Sindaco

Luciano Betteto

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

Claudio Bottacin

Il Responsabile Ufficio Urbanistica

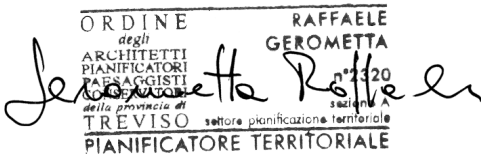
ing. Stefano Foffano

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Fabio VANIN



Contributi specialistici

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Urbanista Marco ROSSATO

Ingegnere Matteo CELLA

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

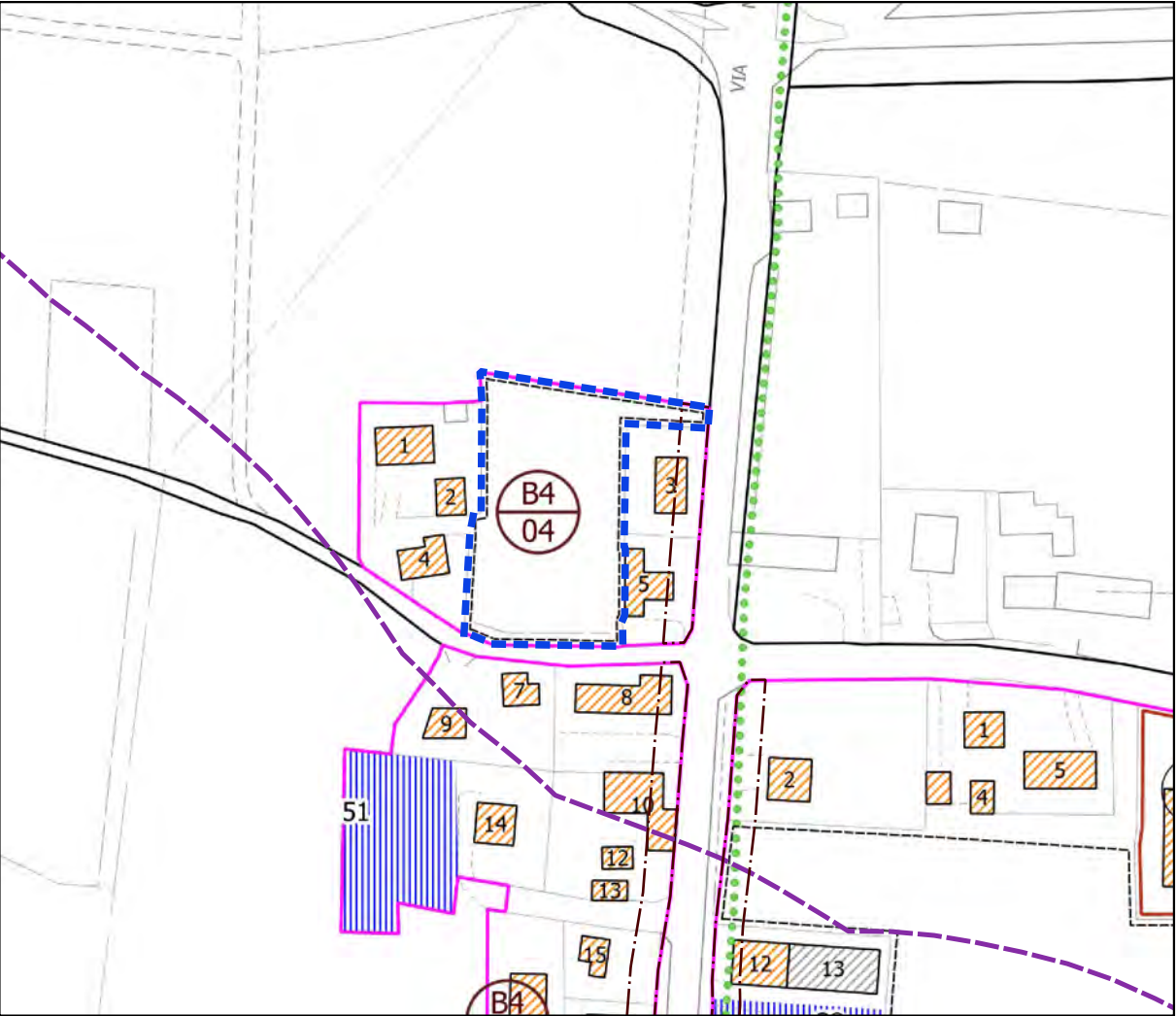
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

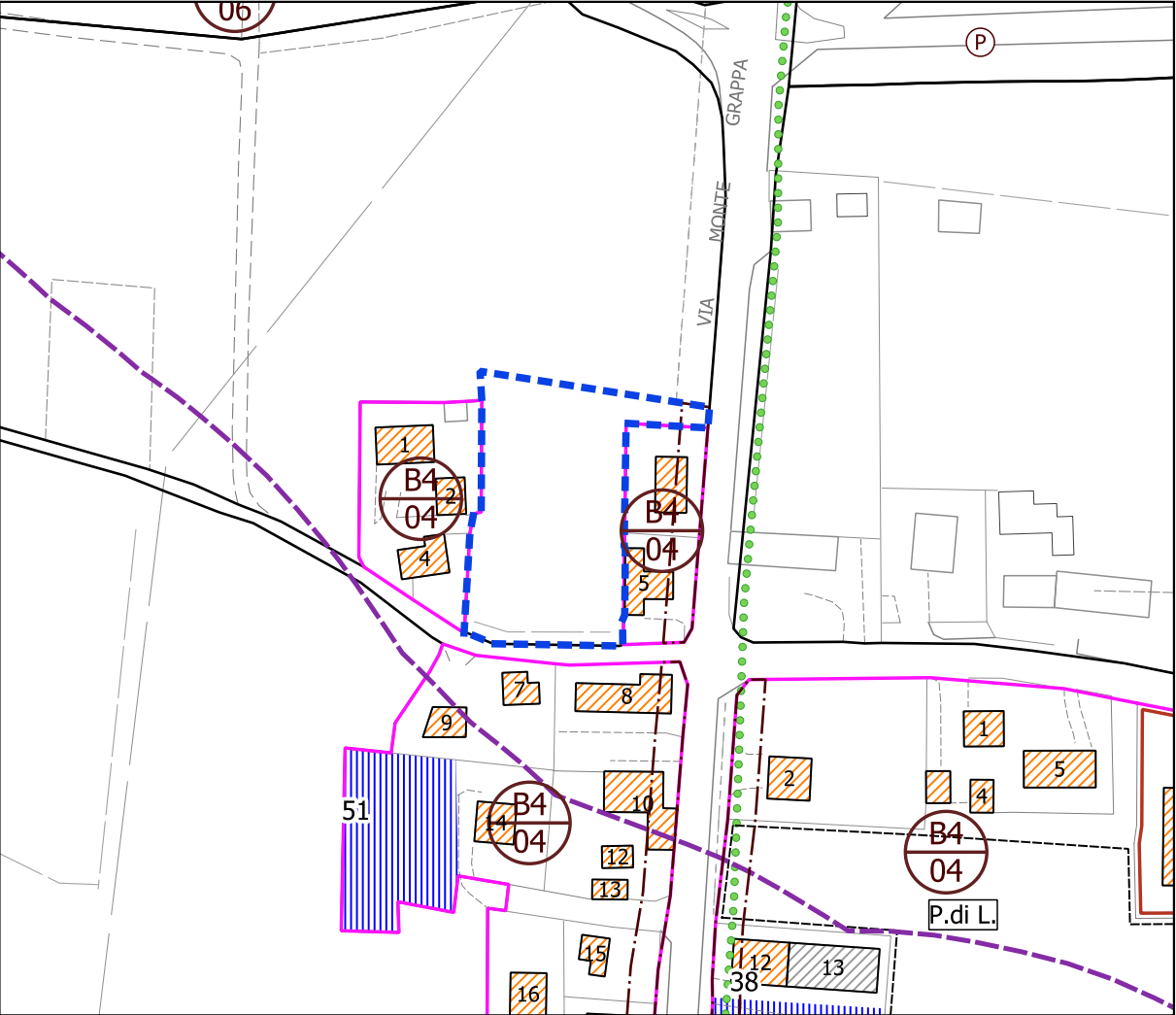
e-mail: mateng@mateng.it



engineering



Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



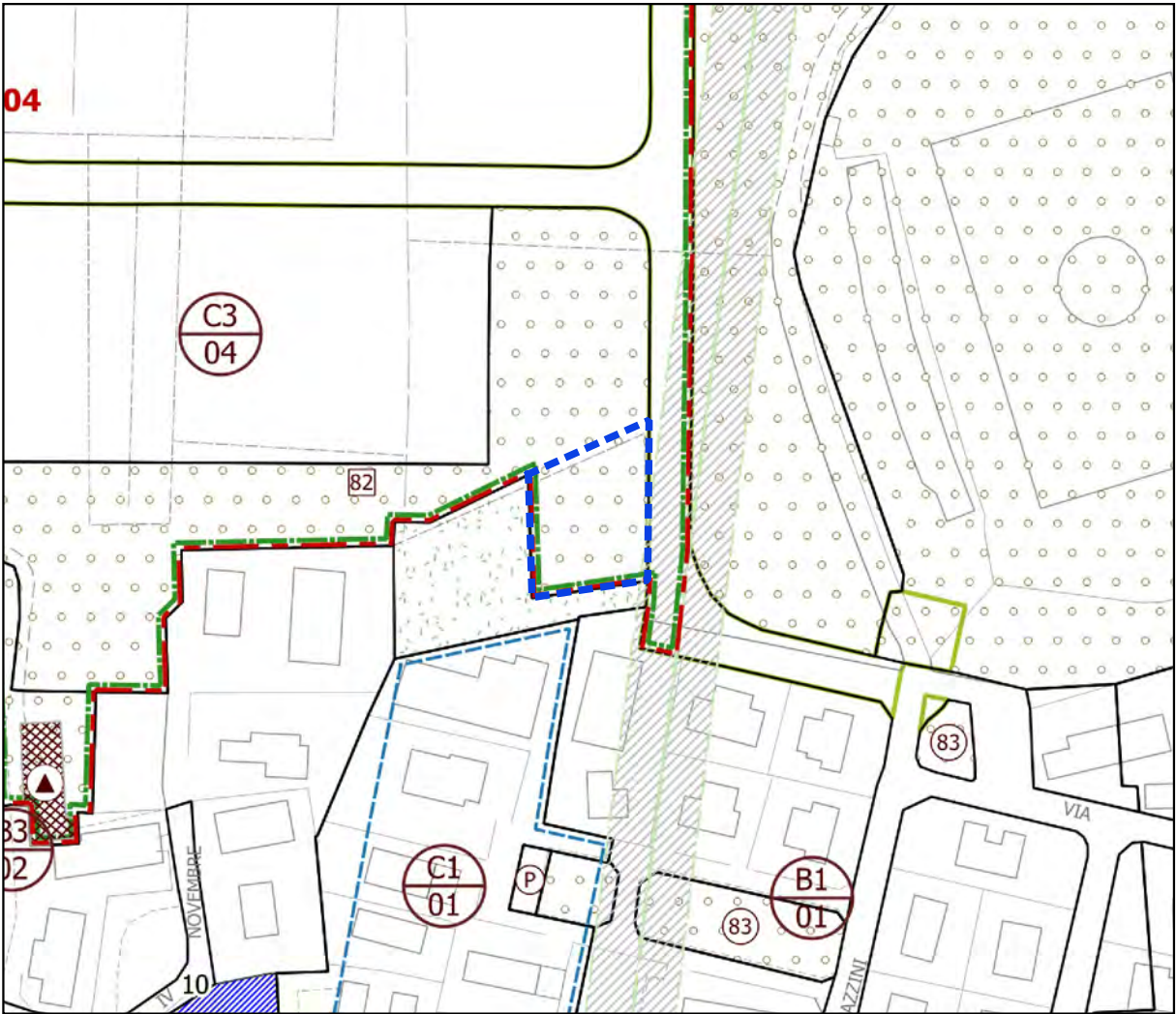
TIPOLOGIA:
VARIANTE VERDE

LOCALITA':
Salzano

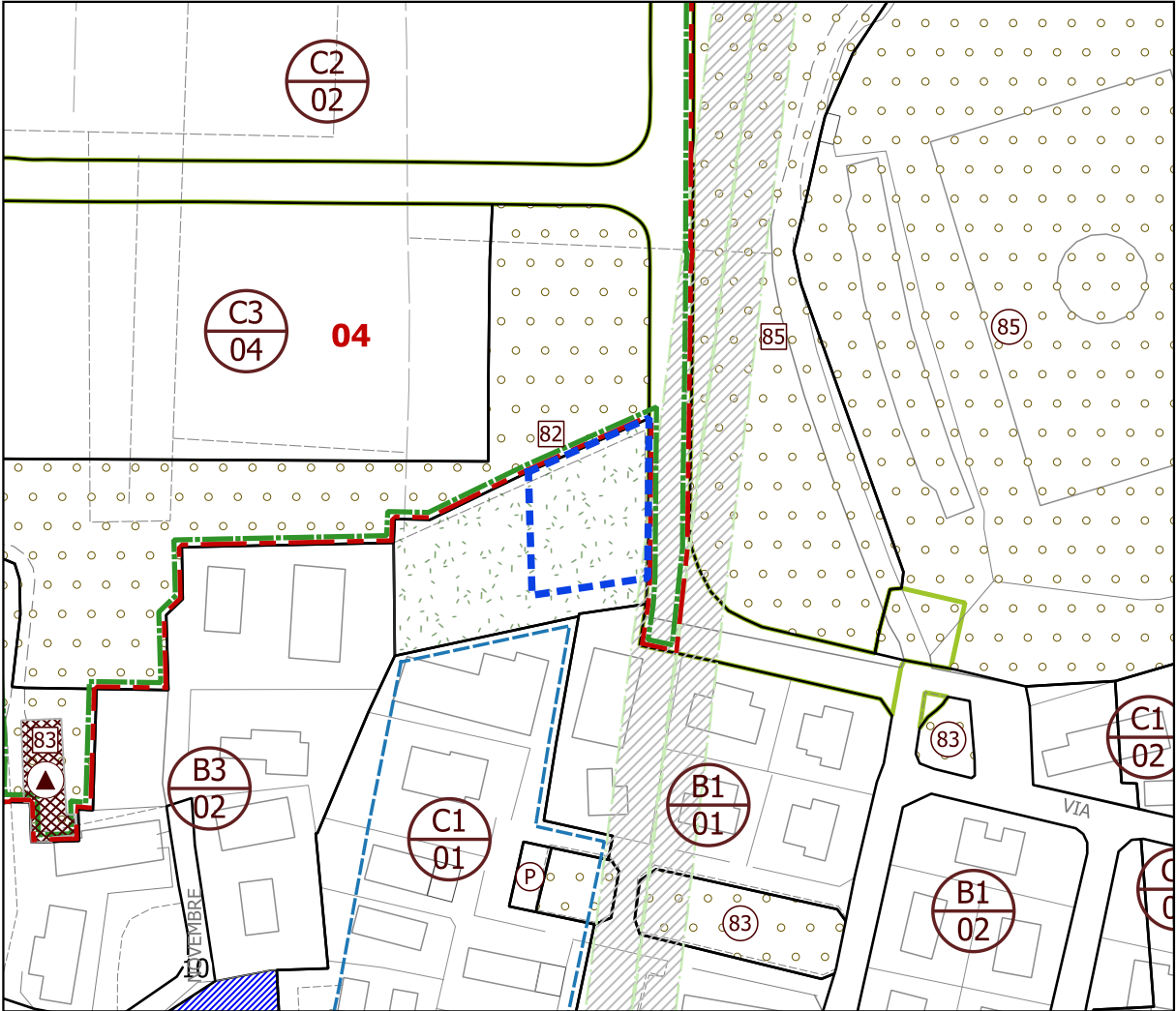
INDIRIZZO
Via Montegrappa

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
Trattasi di area classificata dal PI vigente in zona territoriale omogenea residenziale B4 denominata "zona di riordino urbano". L'area, di superficie pari a 3.070 mq, è collocata nella porzione settentrionale del centro urbano di Salzano, tra via Montegrappa e via Roviego, e allo stato attuale risulta inediticata.

VALUTAZIONE TECNICA:
Premesso che trattasi di area edificabile posta al confine con la zona agricola, e che la stessa risulta allo stato attuale inediticata, la proposta di variante prevede la riclassificazione dell'area da zona B4/04 a zona E2 "agricola di rilevante importanza".



Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



TIPOLOGIA:
VARIANTE VERDE

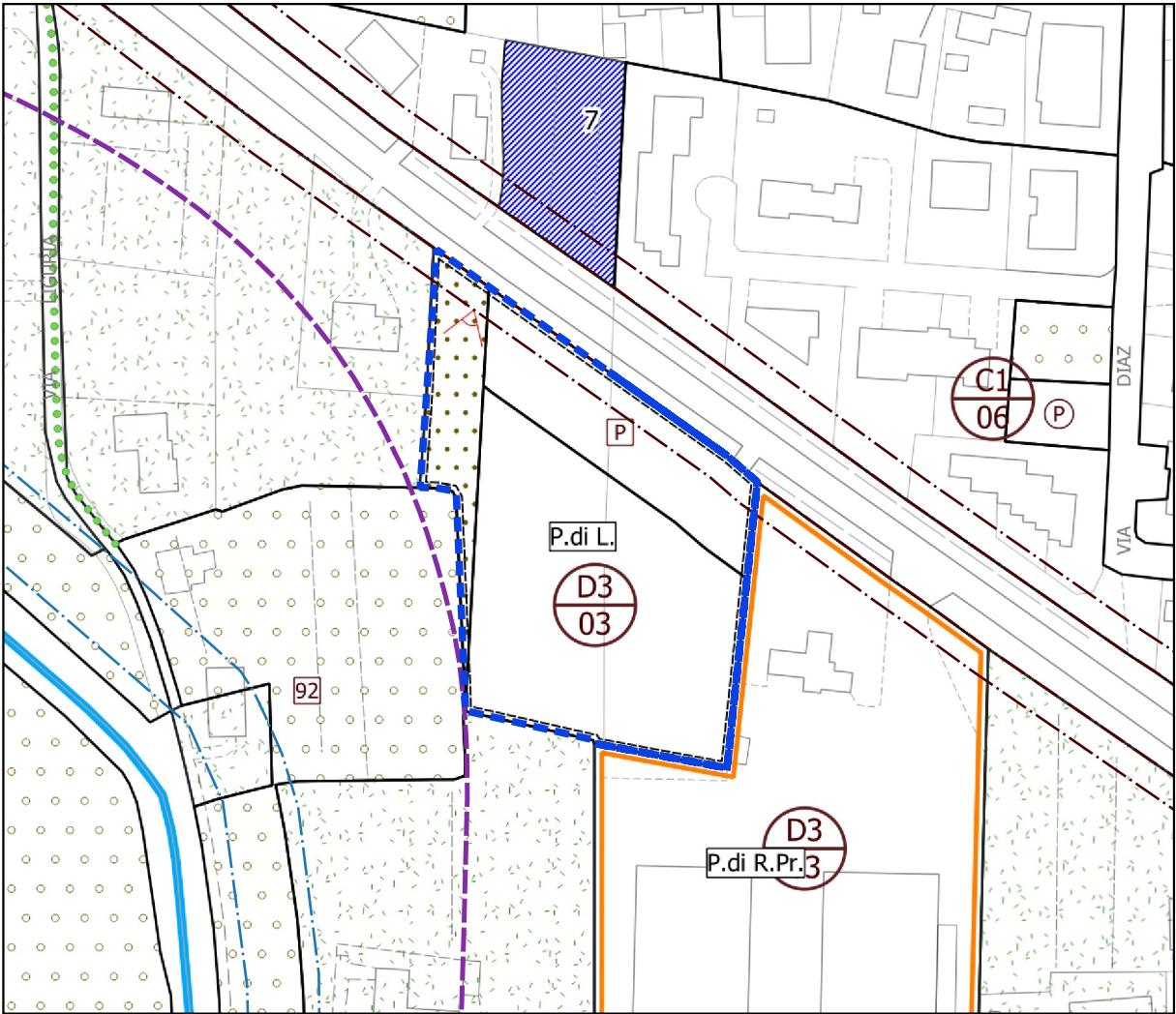
LOCALITA':
Salzano

INDIRIZZO
Via Mazzini

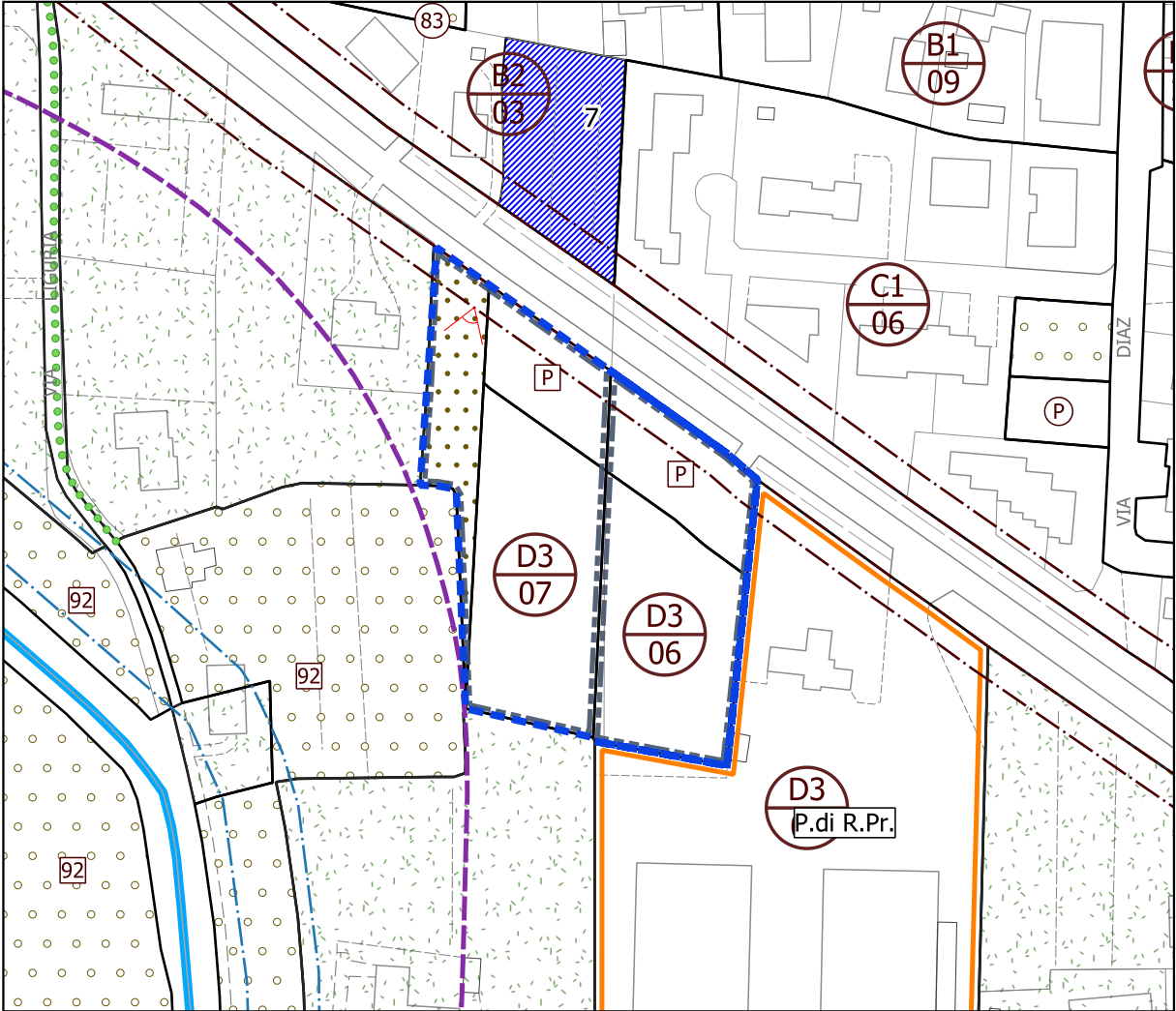
INQUADRAMENTO URBANISTICO:
Trattasi di area classificata dal PI vigente in zona territoriale omogenea residenziale C3 "di espansione edilizia", allo stato attuale ineditata. L'area, collocata nella porzione occidentale del centro urbano di Salzano (via Mazzini), è compresa in un più vasto ambito di espansione oggetto di Piano di Lottizzazione denominato "Cornaro".

VALUTAZIONE TECNICA:
Premesso che trattasi di area edificabile ricompresa all'interno del Piano di Lottizzazione "Cornaro", ad oggi non attuato, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone la riclassificazione dell'area in "verde privato" privandola della potenzialità edificatoria.





Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



TIPOLOGIA:
MODALITA' DI ATTUAZIONE

LOCALITA':
Salzano

INDIRIZZO
Via Circonvallazione

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
Trattasi di area classificata dal PI vigente in zona territoriale omogenea D3 "di nuovo insediamento per attività miste", destinato ad attività produttive del terziario e residenze di servizio. L'ambito di trasformazione, posto in via Circonvallazione, è soggetto ad uno strumento attuativo di iniziativa privata, allo stato attuale non realizzato. L'area è compresa nel PAT in "area per il miglioramento della qualità urbana".

VALUTAZIONE TECNICA:
Trattasi di area non edificata collocata in adiacenza al tessuto produttivo esistente. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone:
1) di confermare la destinazione urbanistica per la porzione del lotto adiacente alla zona produttiva in zona territoriale omogenea D3, destinata ad attività produttive del terziario e della residenza di servizio. L'intervento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), secondo quanto stabilito dall'articolo 49 delle norme tecniche del PI, per l'integrazione/adequamento delle opere di urbanizzazione e la riqualificazione del sistema insediativo;
2) di riclassificare la porzione rimanente in area a verde privato, al fine di mantenere un cuscinetto verde tra l'area produttiva e le residenze poste più ad ovest, garantendo la salvaguardia dei coni visuali esistenti.

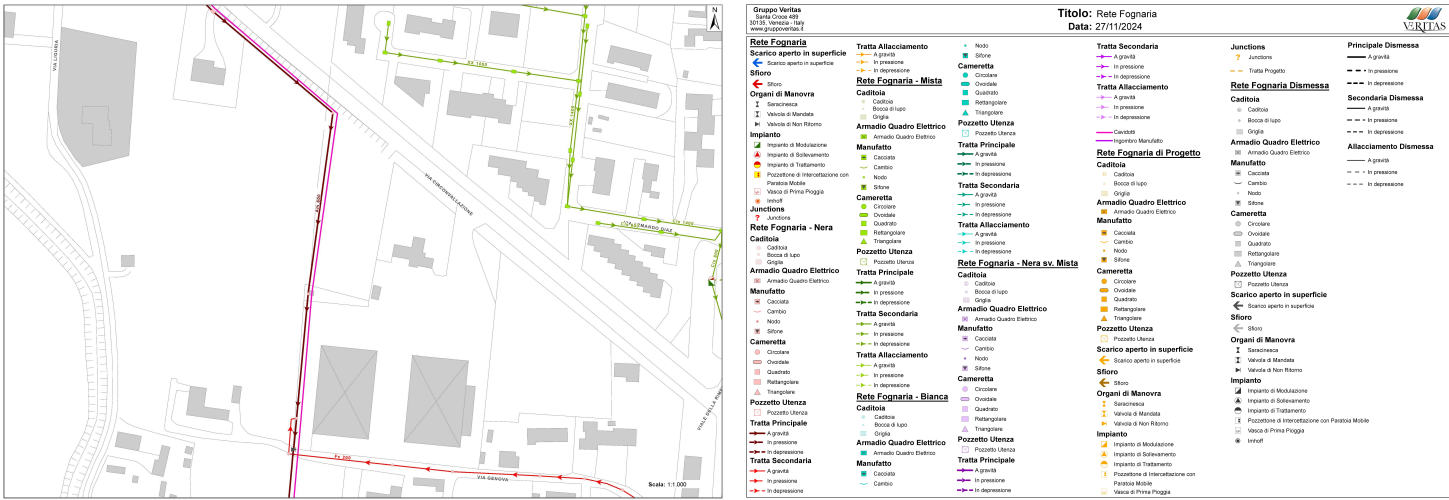
Scheda modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione N.3 prot. n.20596 | DCC n. 9 del 29 aprile 2024.

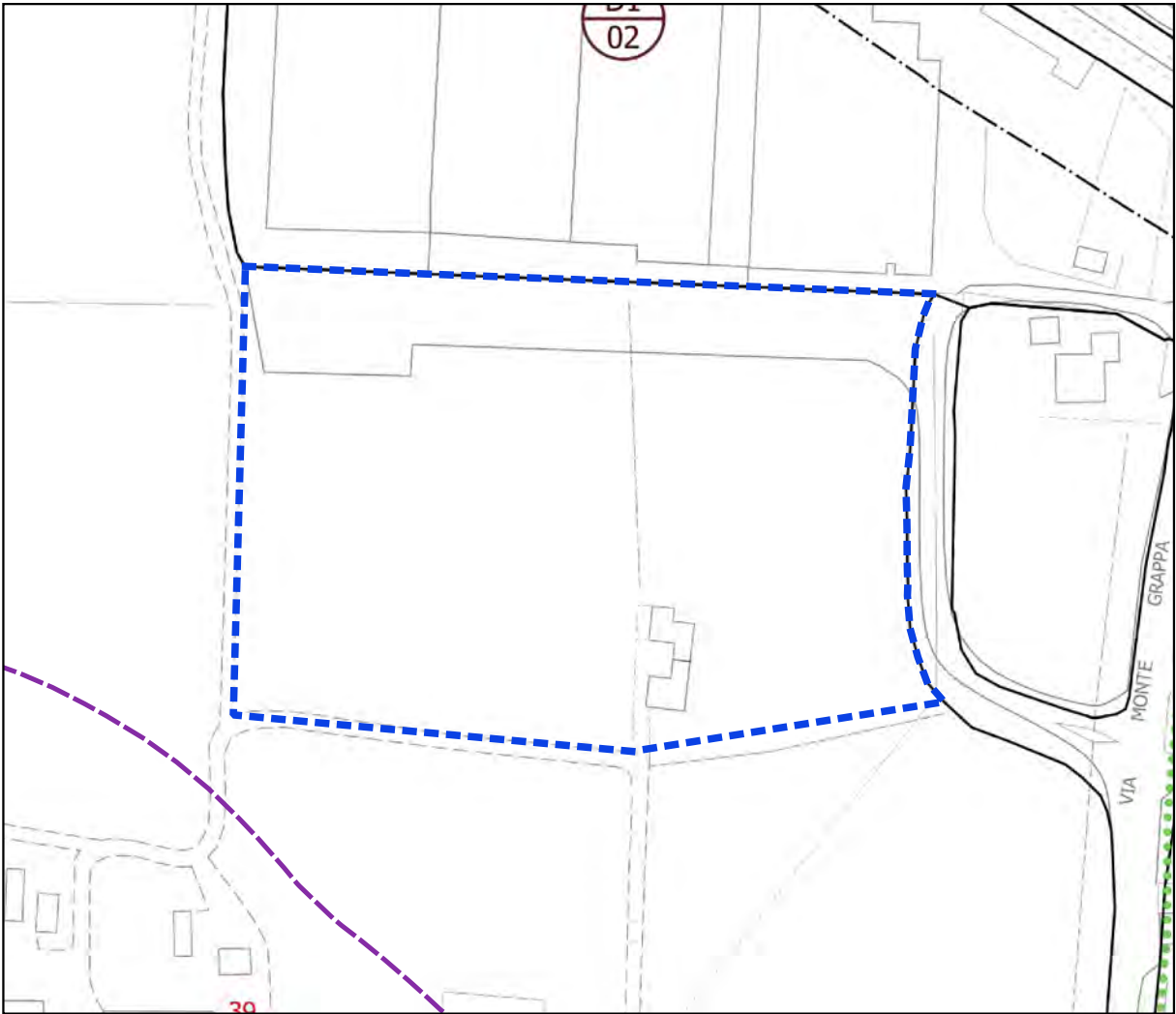
Si riporta di seguito il testo della controdeduzione all'osservazione:

"Trattasi di area classificata dal PI vigente in zona territoriale omogenea D3 "di nuovo insediamento per attività miste", destinato ad attività produttive del terziario e residenze di servizio. Considerato quanto segnalato dall'osservante, si propone di confermare la zona territoriale omogenea del PI vigente, separandola dall'adiacente zona D3/06 e consentendo l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato."

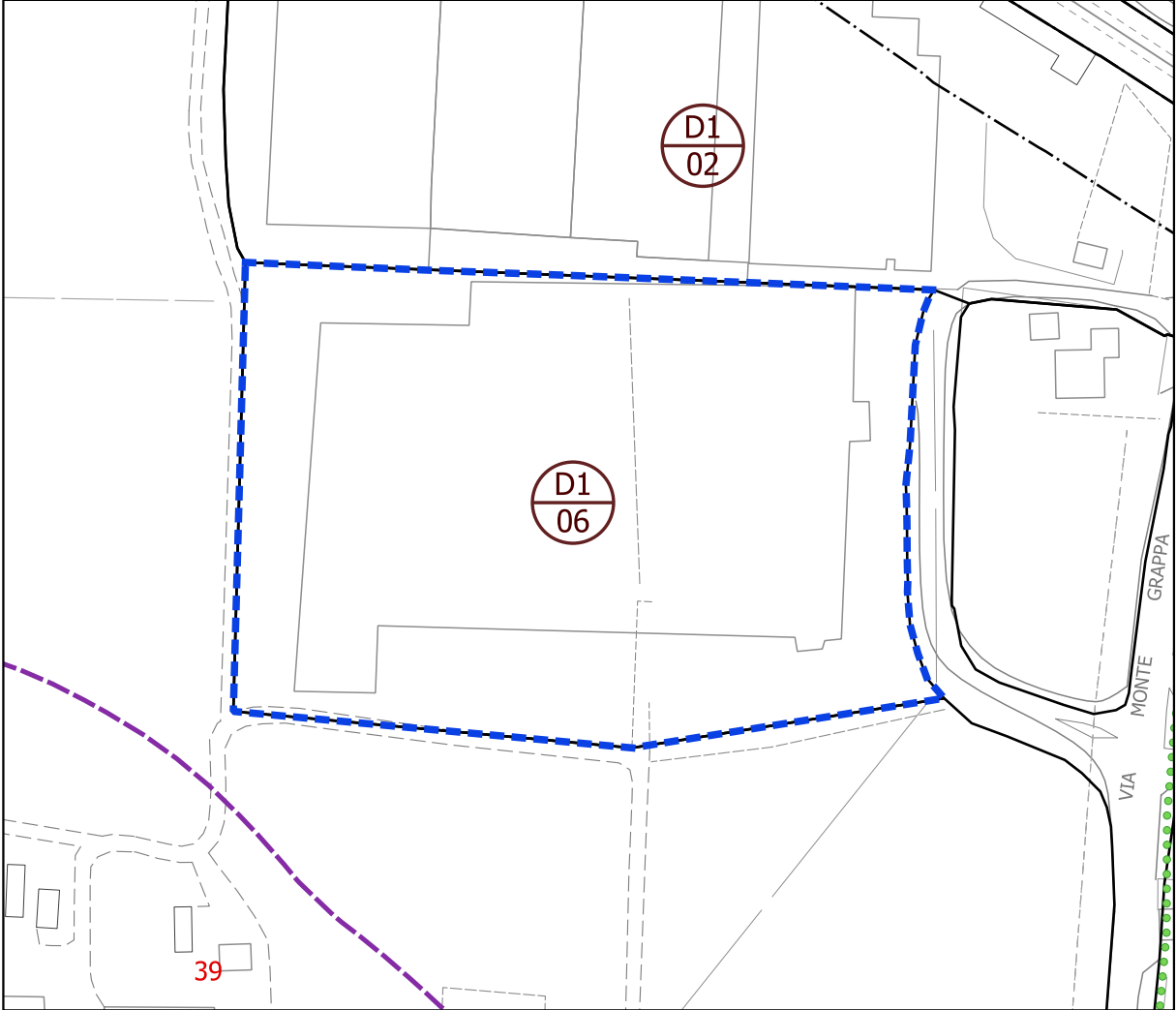
Scheda modificata a seguito delle indicazioni di cui Nota VERITAS SPA, acquisito al prot. reg. n. 606472 del 29/11/2024

"Nella zona di modifica in Via Circonvallazione, individuata come punto n. 3, è presente una condotta principale di collettamento della fognatura nera DN 600 e il cavo del telecontrollo. Al fine dell'individuazione del collettore, si trasmette planimetria della cartografia aziendale e si evidenzia che la porzione di riclassificazione dell'area dovrà tenere conto della presenza della tubazione, garantendo una fascia di rispetto di almeno metri 3.00 per lato, asse condotta."





Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



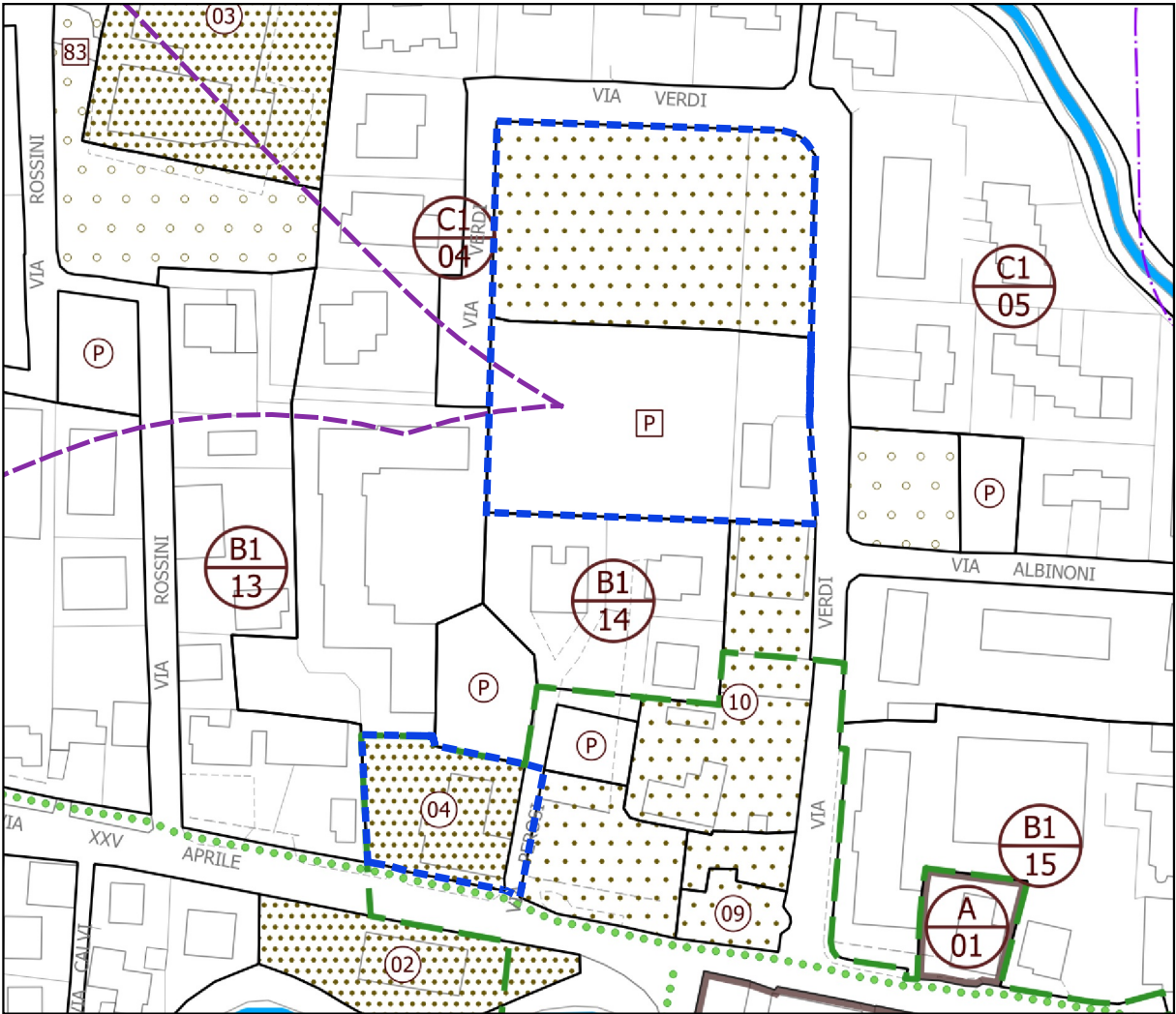
TIPOLOGIA:
ADEGUAMENTO STATO DI FATTO

LOCALITA':
Salzano

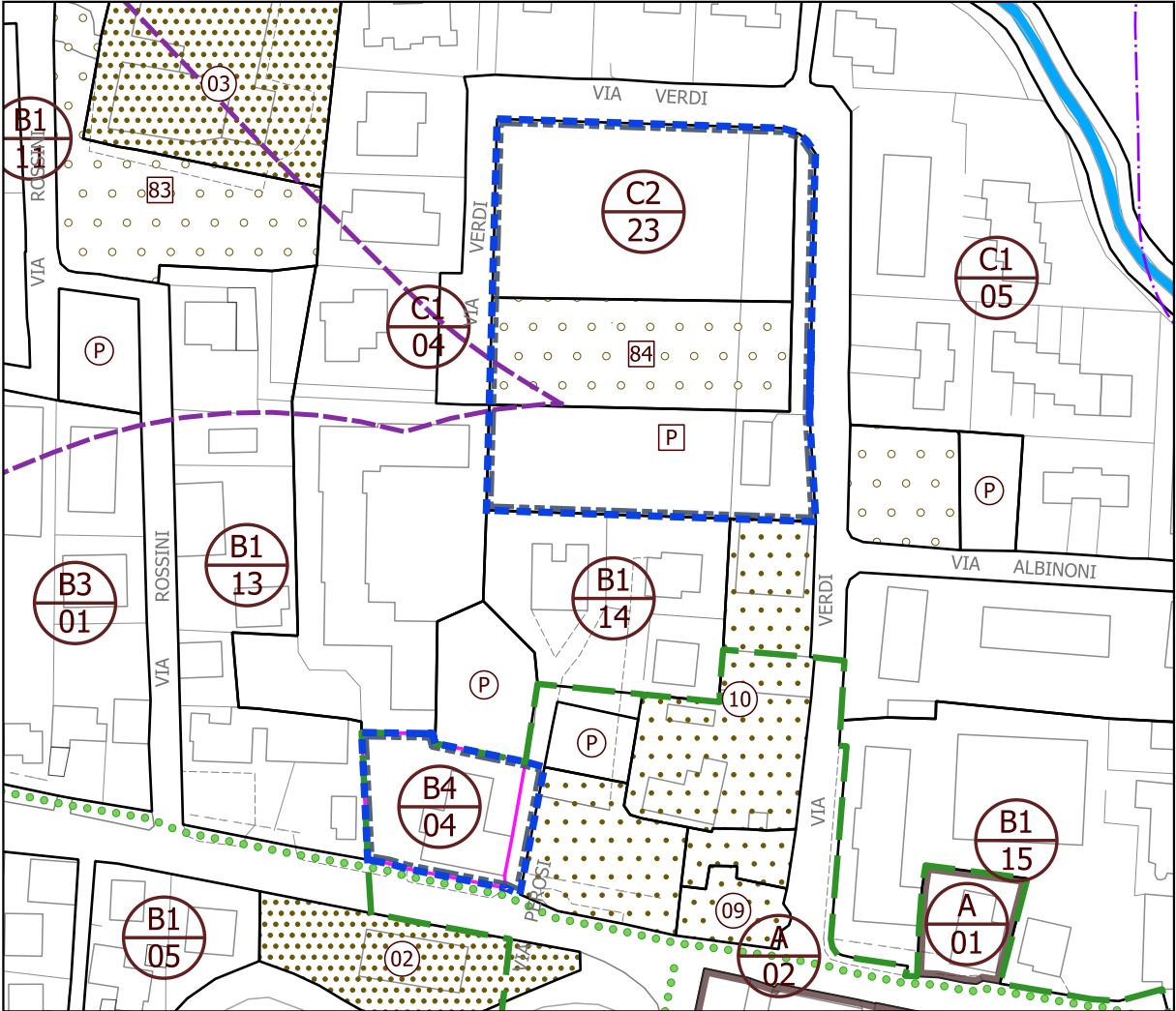
INDIRIZZO
Via Montegrappa, n.109

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
Trattasi di area edificata posta in adiacenza agli ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT ai sensi della LR 14/2017 e classificata dal PI in zona agricola. Nel lotto insiste un capannone produttivo esistente realizzato ai sensi della procedura SUAP in variante al PRG ai sensi del DPR 447/1998.

VALUTAZIONE TECNICA:
Premesso che il lotto risulta edificato in forza di una procedura di "sportello unico per le attività produttive" SUAP in variante al PRG, ai sensi dell'articolo 5 del DPR 447/1998, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30/11/2010, considerato che:
- con Permesso di Costruire n. 32 del 23/06/2011 è stato rilasciato il provvedimento conclusivo del procedimento di sportello unico per l'ampliamento dell'attività produttiva ubicata in via Montegrappa n. 109,
- in fase di adozione/approvazione della variante 5 al PI (DCC n. 36 del 27/07/2021 e DCC n. 5 del 15/03/2022), è stata modificata la destinazione urbanistica del lotto,
- il PI vigente classifica il lotto produttivo in zona agricola,
- risulta pendente un ricorso al TAR e che l'area è oggetto di successivo Accordo Pubblico Privato di cui al prot. 6616 del 15/04/2024,
la proposta di variante prevede la riclassificazione dell'area in zona territoriale omogenea D1 produttiva esistente, in adeguamento allo stato di fatto, con mantenimento della superficie coperta esistente (senza la possibilità di incrementare la potenzialità edificatoria), secondo quanto stabilito dalla disposizione particolare di cui all'articolo 47 delle norme tecniche operative del PI.



Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



TIPOLOGIA:
MODIFICA DI ZONIZZAZIONE

LOCALITA':
Robegano

INDIRIZZO
Via L. Perosi
Via G. Verdi

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Trattasi di due aree di proprietà comunale:

- 1) ex scuola media di Robegano, situata in via L. Perosi e classificata dal PI vigente in "aree per l'istruzione". Sul lotto di proprietà comunale, di superficie pari a 1.480 mq, insiste il vecchio plesso scolastico di volume esistente pari a 3.258 mc;
- 2) l'ex campo sportivo di Robegano, di superficie pari a circa 9.400 mq, ubicato in via G. Verdi e classificato dal PI vigente parte in "aree per attrezzature di interesse comune" e parte in "aree a parcheggio".

VALUTAZIONE TECNICA:

Trattasi di 2 aree pubbliche ubicate in via L. Perosi e via Giuseppe Verdi (ex scuola media e campo sportivo di Robegano) che l'Amministrazione Comunale intende valorizzare ai fini di una futura alienazione. La proposta di variante prevede:

- 1) la riclassificazione dell'area dell'ex scuola media di Robegano da "area per l'istruzione" a zona B4 "di riordino urbano", assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), con volumetria predefinita di 1.500 mc, corrispondente ad un indice di circa 1,0 mc/mq.

Si propone l'integrazione dell'articolo 38bis delle norme tecniche operative del PI, relativo alle zone B4, con le seguenti disposizioni particolari riguardanti l'area in oggetto:

Zona B4/04 (ex scuola media di Robegano, via L. Perosi)

Per detta area, assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), valgono i seguenti parametri urbanistici:

- Volume edificabile: 1.500 mc (in sostituzione del volume esistente);
- Altezza massima: 7,50 ml;
- Distanza confini: 5,00 ml;
- Distanza dalla strada: 5,00 ml;
- Distanza fabbricati: 10,00 ml tra pareti finestrate;
- Distanza fra corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato: valgono i disposti di cui all'art.37.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di parcheggi per una superficie minima di 30 mq/ab. I suddetti parcheggi dovranno essere alberati e realizzati su grigliato drenante.

- 2) la riclassificazione dell'area dell'ex campo sportivo di Robegano, assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), con volumetria predefinita di 3.900 mc.

Si propone l'integrazione dell'articolo 41 delle norme tecniche operative del PI, relativo alle zone C2, con le seguenti disposizioni particolari riguardanti l'area in oggetto:

Zona C2/23 (ex campo sportivo di Robegano, via G. Verdi)

Per detta area, assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), valgono i seguenti parametri urbanistici:

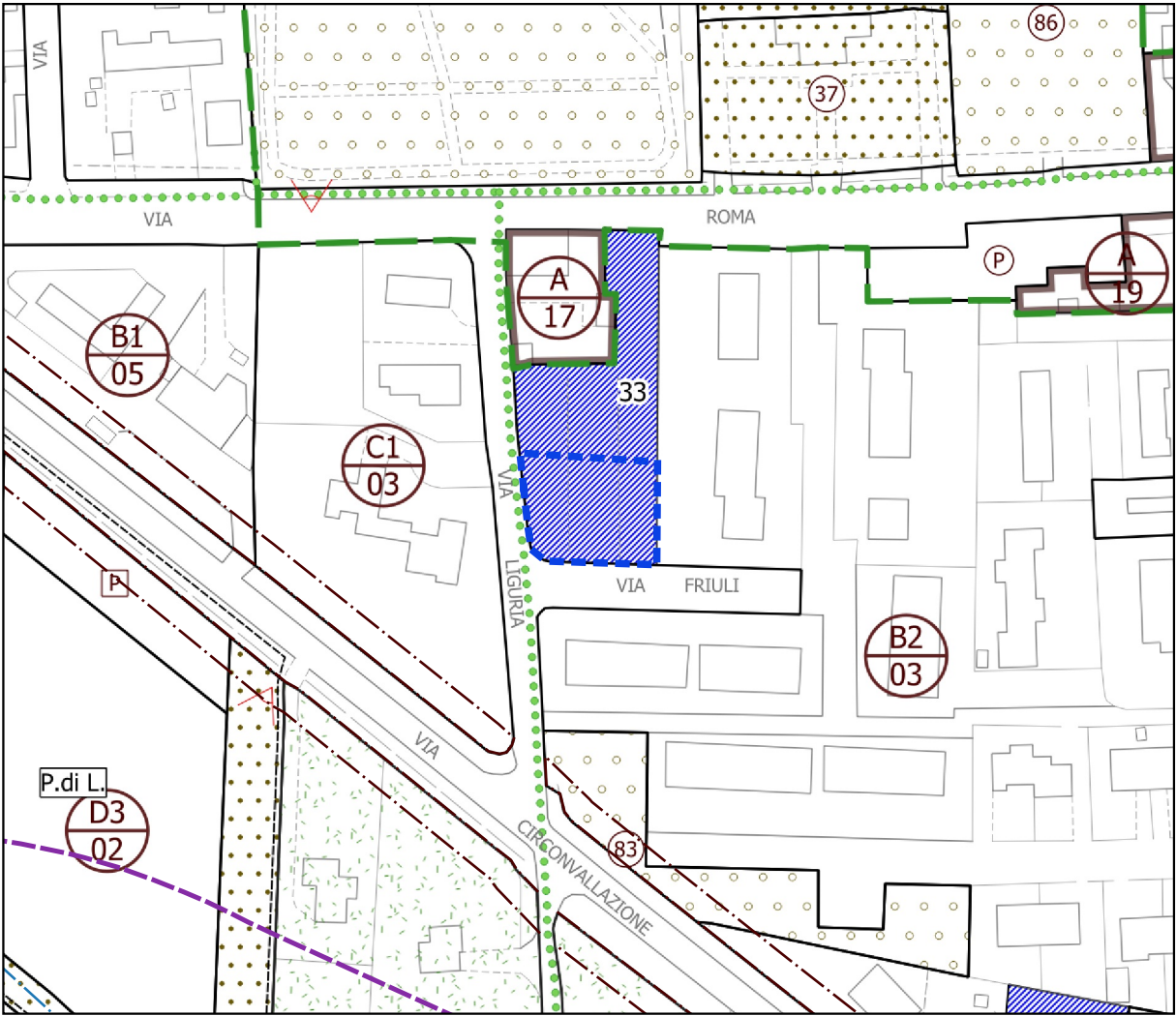
- Volume edificabile: 3.900 mc;
- Altezza massima: 7,50 ml;
- Distanza confini: 5,00 ml;
- Distanza dalla strada: 5,00 ml;
- Distanza fabbricati: 10,00 ml tra pareti finestrate;
- Distanza fra corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato: valgono i disposti di cui all'art.37

L'intervento è subordinato a:

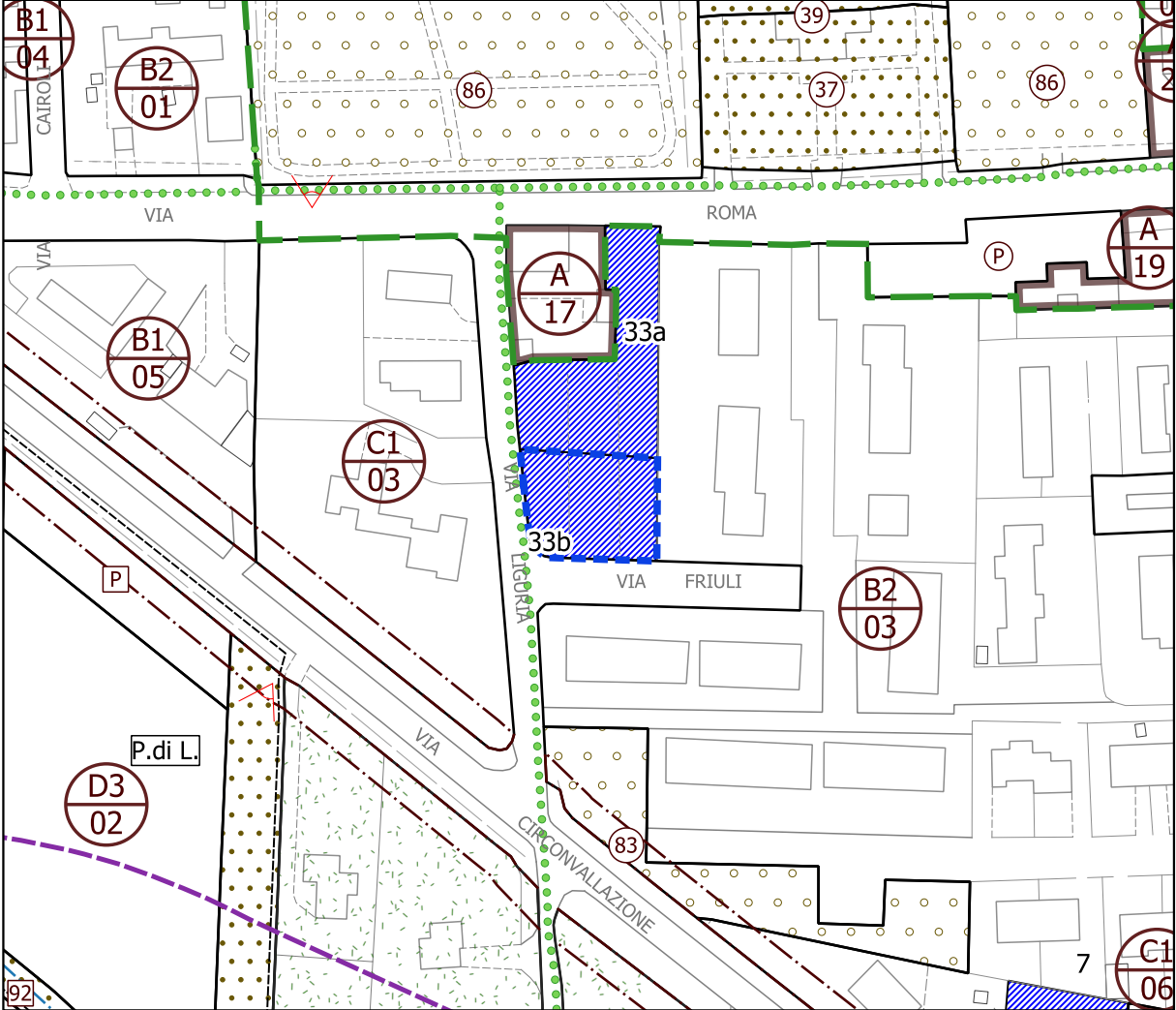
- a) la realizzazione di un'area verde sportiva da localizzare in corrispondenza della zona a standard individuata dal PI;
- b) la realizzazione di parcheggi per una superficie minima di 30 mq/ab. I suddetti parcheggi dovranno essere alberati e realizzati su grigliato drenante.

Scheda modificata a seguito dell'accoglimento dell'emendamento con variazione di proposta al parziale accoglimento delle osservazioni n. 4.7, 4.9 e 5.7 riguardanti la z.t.o. "C2/23"- ex campo sportivo di Robegano; | DCC n. 9 del 29 aprile 2024.





Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



TIPOLOGIA:
CREDITO EDILIZIO

LOCALITA':
Salzano

INDIRIZZO
via Friuli

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
Trattasi di credito edilizio, di volumetria pari a 682,85 mc, derivante dall'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Ambito A4" del centro storico di Salzano.

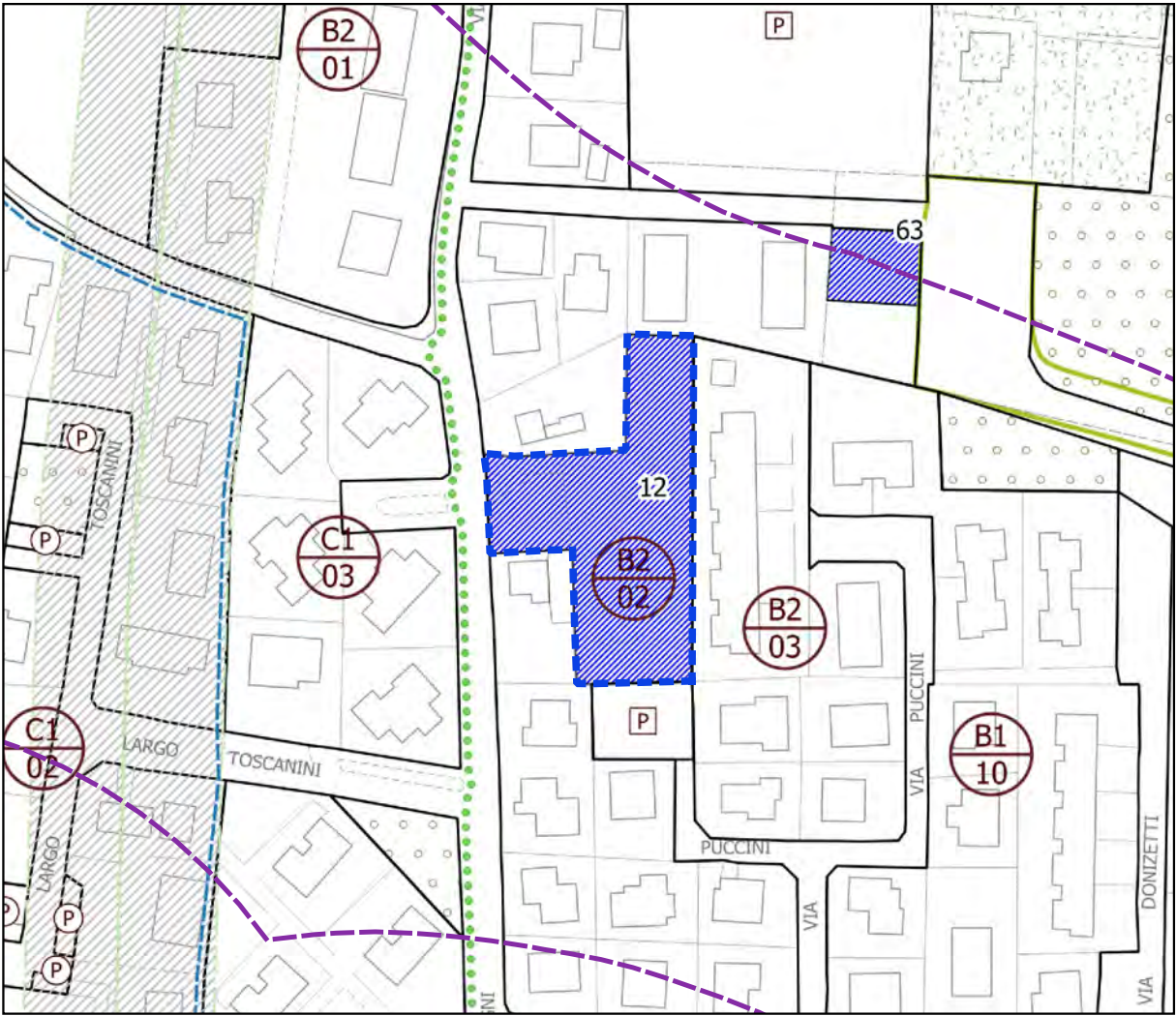
VALUTAZIONE TECNICA:
La proposta di variante prevede l'atterraggio del credito edilizio di 682,85 mc, derivante dal Piano di Recupero "Ambito A4" nel centro storico di Salzano, nella porzione sud del lotto 33, accessibile da via Friuli. Si propone l'aggiornamento della "Tabella repertorio lotti liberi" di cui al Titolo IX° delle norme tecniche operative del PI.

Scheda modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione N.2 prot. n.19624 | DCC n. 9 del 29 aprile 2024.

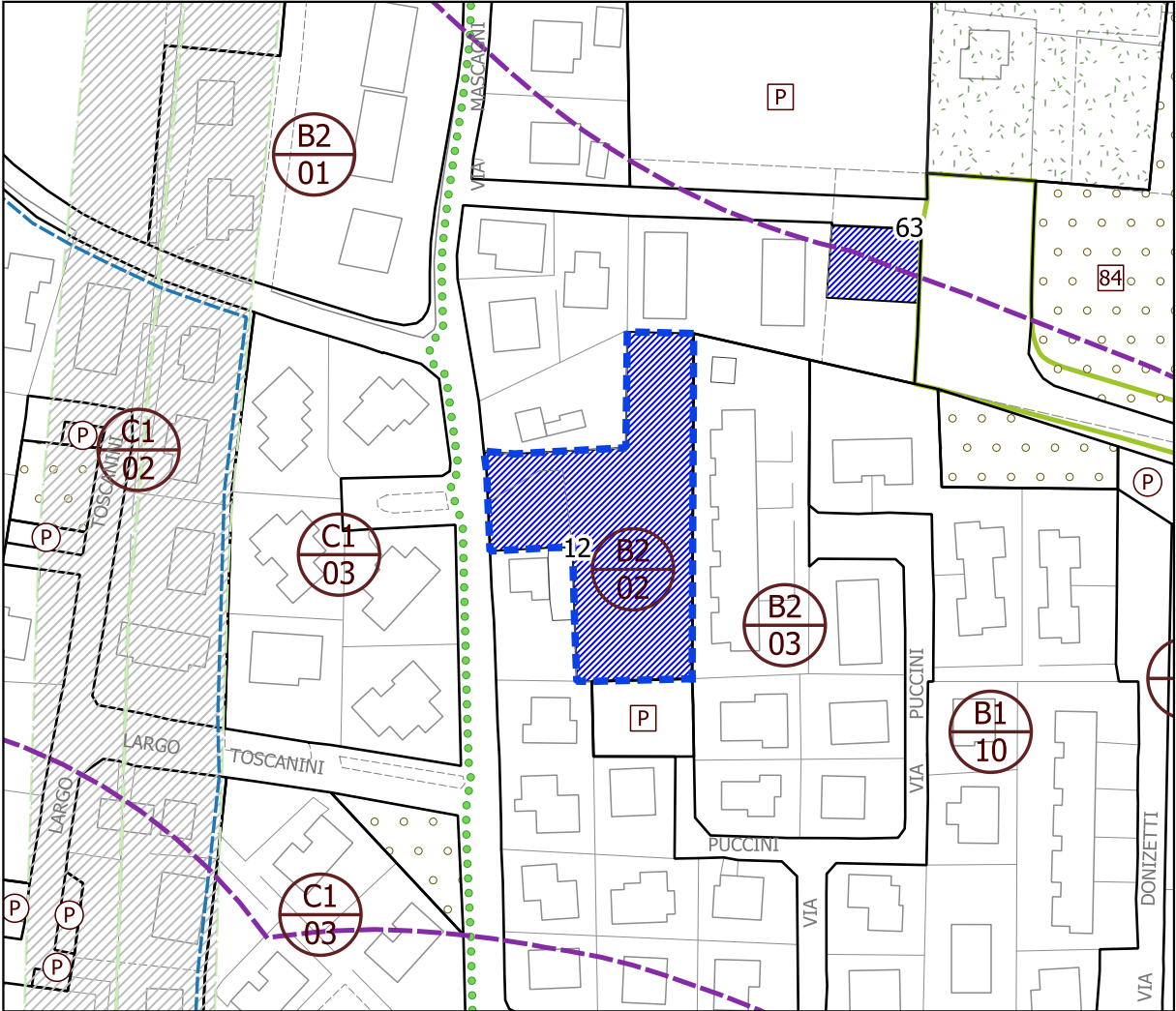
Si riporta di seguito il testo della controdeduzione all'osservazione:

"Trattasi di una ridefinizione del lotto, in modo da allinearlo al perimetro catastale. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di:
1) ridefinire il perimetro del lotto 33b facendolo combaciare con il perimetro catastale del mappale 2123;
2) aggiornare conseguentemente la tabella repertorio dei lotti come da osservazione (superficie, volume massimo assentibile).
L'osservazione è meritevole di accoglimento."





Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



TIPOLOGIA:
LOTTO EDIFICABILE

LOCALITA':
Robegano

INDIRIZZO
via Mascagni

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
Trattasi del lotto edificabile n. 12, ubicato in via Mascagni e classificato nel PI vigente in zona territoriale omogenea B2/02. Il lotto ha una superficie fondiaria di 3.246 mq e un volume edificabile di 2.597 mc, secondo quanto stabilito dal PI vigente.

VALUTAZIONE TECNICA:
La proposta di variante prevede l'aumento della potenzialità edificatoria nel Lotto 12 di via Mascagni, con incremento di 400 mc. L'intervento è subordinato all'applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'Art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001. Si propone l'aggiornamento della "Tabella repertorio lotti liberi" di cui al Titolo IX° delle norme tecniche operative del PI.

- ULSS 3, acquisito al prot. reg. n. 610687 del 02/12/2024

Si rappresenta l'esigenza di alcune accortezze da seguire nella progettazione finale degli interventi e di azioni compensative quali la valorizzazione delle zone a verde, rendendole sicure e fruibili dai frequentatori per lo svolgimento dell'attività fisica, da sempre uno dei capisaldi di uno stile di vita sano da promuovere nella popolazione, e utili alla riduzione delle isole di calore urbani sempre più frequenti nel periodo estivo.

Contributi resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati, per le parti non in contrasto con le conclusioni di cui al presente parere di non assoggettabilità a VAS;

La seguente raccomandazione:

in sede di formazione dei PUA nonchè delle successive varianti al PI, si auspica che nel RAP vengano utilizzati i dati pubblicati annualmente da ISPRA e ARPAV ai seguenti link:

<https://www.isprambiente.gov.it/it/attivita/suolo-e-territorio/suolo/il-consumo-di-suolo/i-dati-sul-consumo-di-suolo>

https://gaia.arpa.veneto.it/search/?limit=100&offset=0&category__identifier__in=Suolo

https://groupware.sinanet.isprambiente.it/uso-copertura-e-consumo-di-suolo/library/consumo-di-suolo/indicatori/consumo_suolo_2022_com_prov_reg_it_1_1.xlsx

Si ricorda che è utile comunque differenziare tra consumo di suolo reale, impermeabilizzato, il cui dato corrisponde a quanto rilevato annualmente dal SNPA e consumo di suolo pianificato ai sensi della L.R. 14/2017, distinguendo le diverse destinazioni d'uso.

Relativamente ai pareri resi dagli SCA si rimanda a quanto più sopra riportato.

7. Si rimanda al Comune di Salzano (VE) anche la verifica dell'ottemperanza con riferimento all'utilizzo dell'istituto della cd. "Variante Verde", ex LR 04/2015 e Circolare n. 1/2016 (BUR n. 14 del 19.02.2016), con particolare attenzione alla parte prevedente che, "[...] le varianti verdi non possono riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria /crediti edilizi), la propria capacità edificatoria".

8. negli ambiti riclassificati ai sensi della L.R. 4/2015 (c.d. Varianti Verdi) in aree agricole vanno applicate le disposizioni previste dai programmi d'azione, nonché, dalla disciplina ordinaria vigente con particolare riferimento alla limitazione dell'inquinamento da nitrati di origine agricola e da sostanze fitosanitarie.

9. Si raccomanda inoltre di porre particolare attenzione all'assunzione e successivo rispetto dei contenuti di cui all'"ALLEGATO V - Norme tecniche di attuazione", "Aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni" dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, approvato con DPCM del 01 dicembre 2022 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 31 del 07.02.2023;

10. l'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui agli articoli 12 e 13 e dagli interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle NTA del PGRA (All. A punti 2.1 e 2.2) solo nel caso in cui sia accertato il superamento del rischio specifico medio R2, come disciplinato dall'art.14 commi 2 e 4;

11. i Piani Urbanistici Attuativi che daranno attuazione alle previsioni di variante, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., qualora ricadenti nel campo di applicazione della L.R.12/2004 e del Regolamento Vas nr.3 del 9 gennaio 2025 (BUR n.9 del 19/01/2025);

12. in fase di realizzazione di aree a parcheggio funzionalmente collegate alle attività insediabili dovranno essere adottate adeguate attenzioni/accorgimenti tecnici al fine di evitare il percolamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente generato dalle acque di dilavamento di piazzali / parcheggi. Le acque di dilavamento potranno essere rilasciate direttamente al suolo o in un corpo idrico superficiale, ma dovranno essere intercettate e trattate secondo le disposizioni del D.lgs.152/2006. Si ricorda che ai sensi dell'art. 39 del PTA, il recapito potrà avvenire anche negli strati superficiali del sottosuolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate;

13. In fase di attuazione delle previsioni contenute nella variante al PI qui in esame dovrà infatti essere determinato da parte del Comune l'ammontare della quantità di consumo di suolo interessata dall'intervento, ai sensi della L.R. 14/17, assegnata dalla DGRV n. 668/18, al fine di aggiornare il "Registro del consumo di suolo" in applicazione della L.R.14/2017 Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la quale detta norme per il contenimento del consumo di suolo;

14. in fase di predisposizione del PUA, siano adottate le metodologie valutative in relazione al tema "Consumo di suolo" utilizzando i dati pubblicati annualmente da ISPRA e ARPAV ai seguenti link:

<https://www.isprambiente.gov.it/it/attivita/suolo-e-territorio/suolo/il-consumo-di-suolo/i-dati-sul-consumo-di-suolo>,

https://gaia.arpa.veneto.it/search/?limit=100&offset=0&category__identifier__in=Suolo,

https://groupware.sinanet.isprambiente.it/uso-copertura-e-consumo-di-suolo/library/consumo-di-suolo/indicatori/consumo_suolo_2022_com_prov_reg_it_1_1.xlsx, differenziando tra consumo di suolo reale, impermeabilizzato, il cui dato corrisponde a quanto rilevato annualmente dal SNPA e consumo di suolo pianificato ai sensi della L.R. 14/2017, distinguendo le diverse destinazioni d'uso di compensazione e/o di valorizzazione;

15. siano messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP, in particolare quelle riportate al capitolo 5 del RAP ispirate al Green Deal europeo volto a promuovere l'uso efficiente delle risorse passando a un'economia pulita e circolare, per ridurre l'inquinamento, nonché del principio DNSH del PNRR, dove il regolamento che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza (RRF, Recovery and Resilience Facility) stabilisce che ogni misura/azione inserita in un piano per la ripresa e la resilienza (RRP, Recovery and Resilience Plan) debba essere conforme al principio di "non arrecare un danno significativo" (DNSH, "do no significant harm");

16. Per le aree pubbliche o di uso pubblico, verranno seguiti i Criteri Ambientali Minimi previsti dal DM 23 giugno 2022, dove al punto .2.3.3 Riduzione dell'effetto "isola di calore estiva" e dell'inquinamento atmosferico, alla lettera e) viene previsto: "che le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e di aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli abbiano un indice SRI (Solar Reflectance Index, indice di riflessione solare) di almeno 29".

