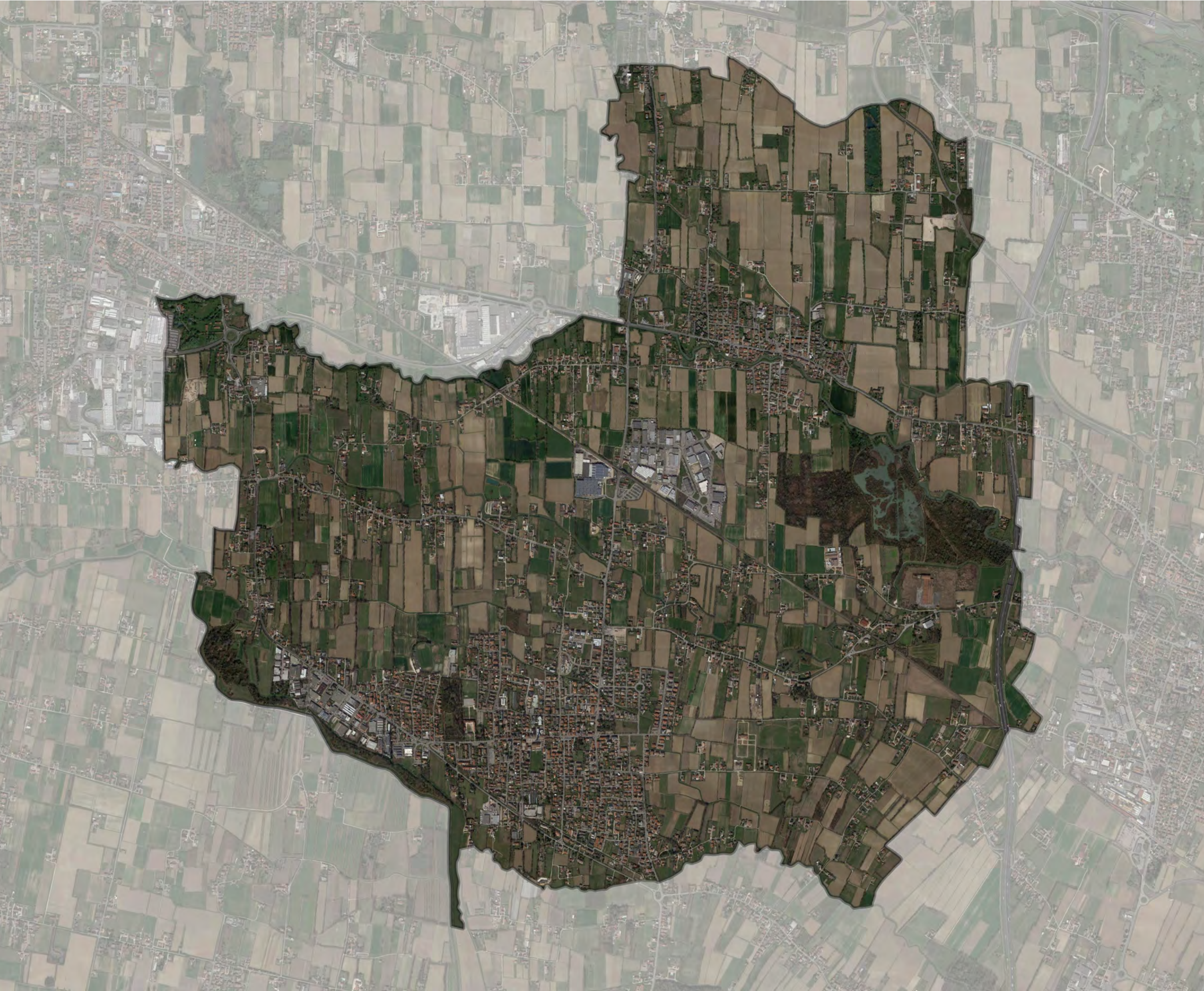




PI 2026 COMUNE SALZANO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 12
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Schede PI vigente e proposta di Variante

Doc. 1

febbraio 2026



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

Geologo Andrea LOTENI DELLE VEDOVE

MATE Engineering

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

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

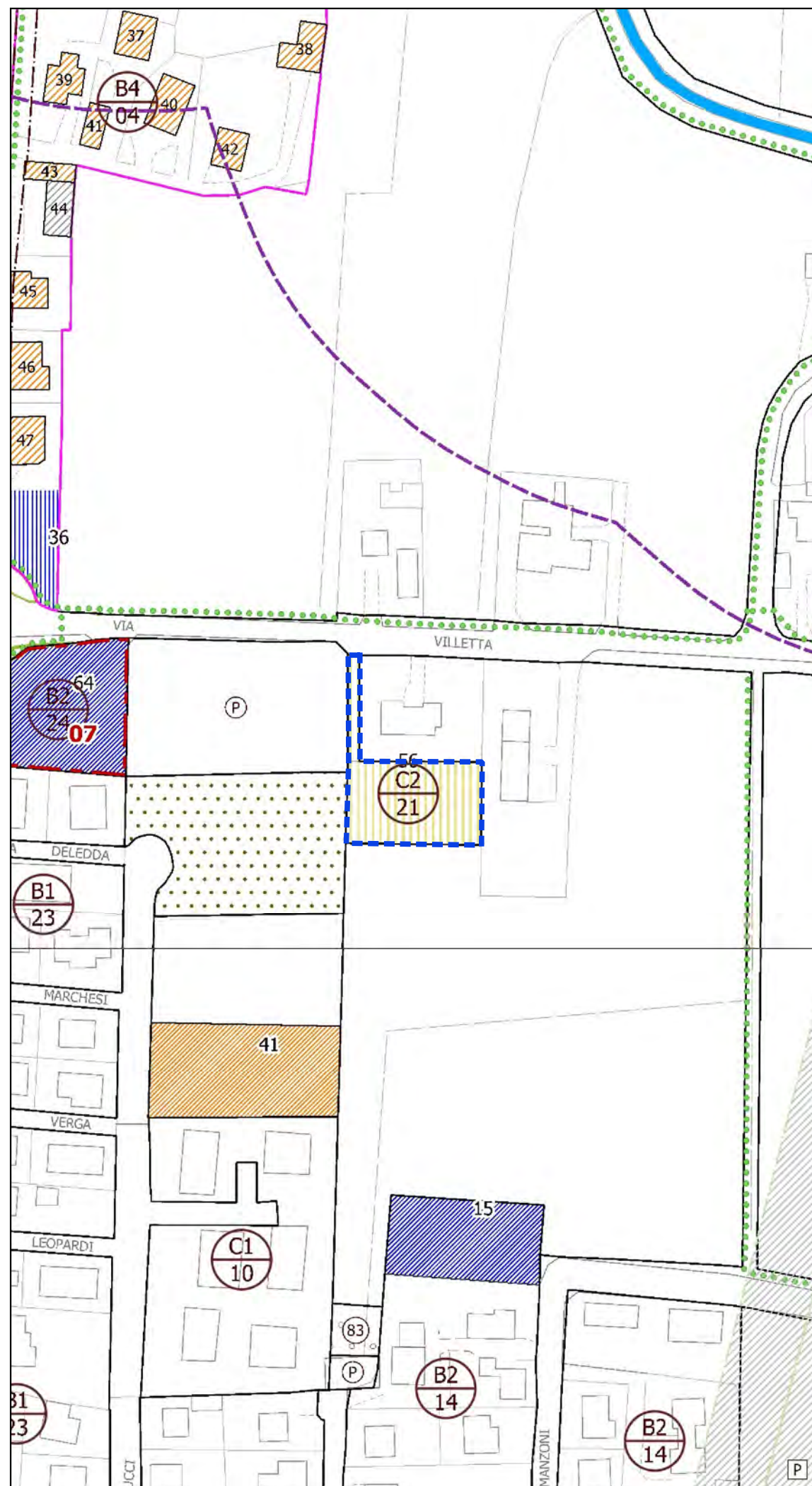
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

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

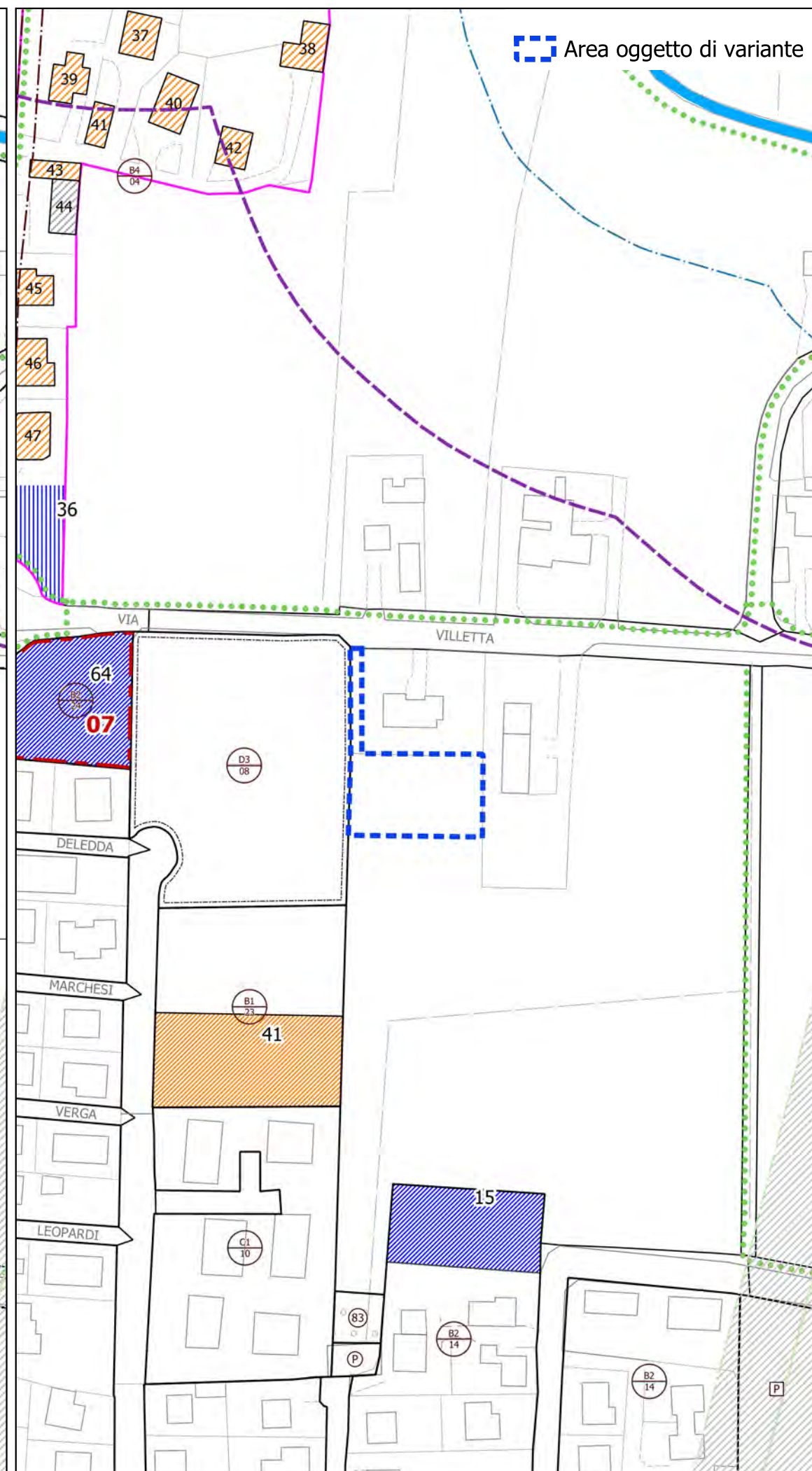
e-mail: mateng@mateng.it



Zoning PI Vigente scala 1:2000



Zoning PI proposta di Variante scala 1:2000



TIPOLOGIA:

ELIMINAZIONE AREA EDIFICABILE

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Si tratta del lotto edificabile n. 56 in via Villetta, classificato dal PI vigente in zona "C2" e attualmente non edificato. Il PI consente una volumetria residenziale pari a 1.000 mc.

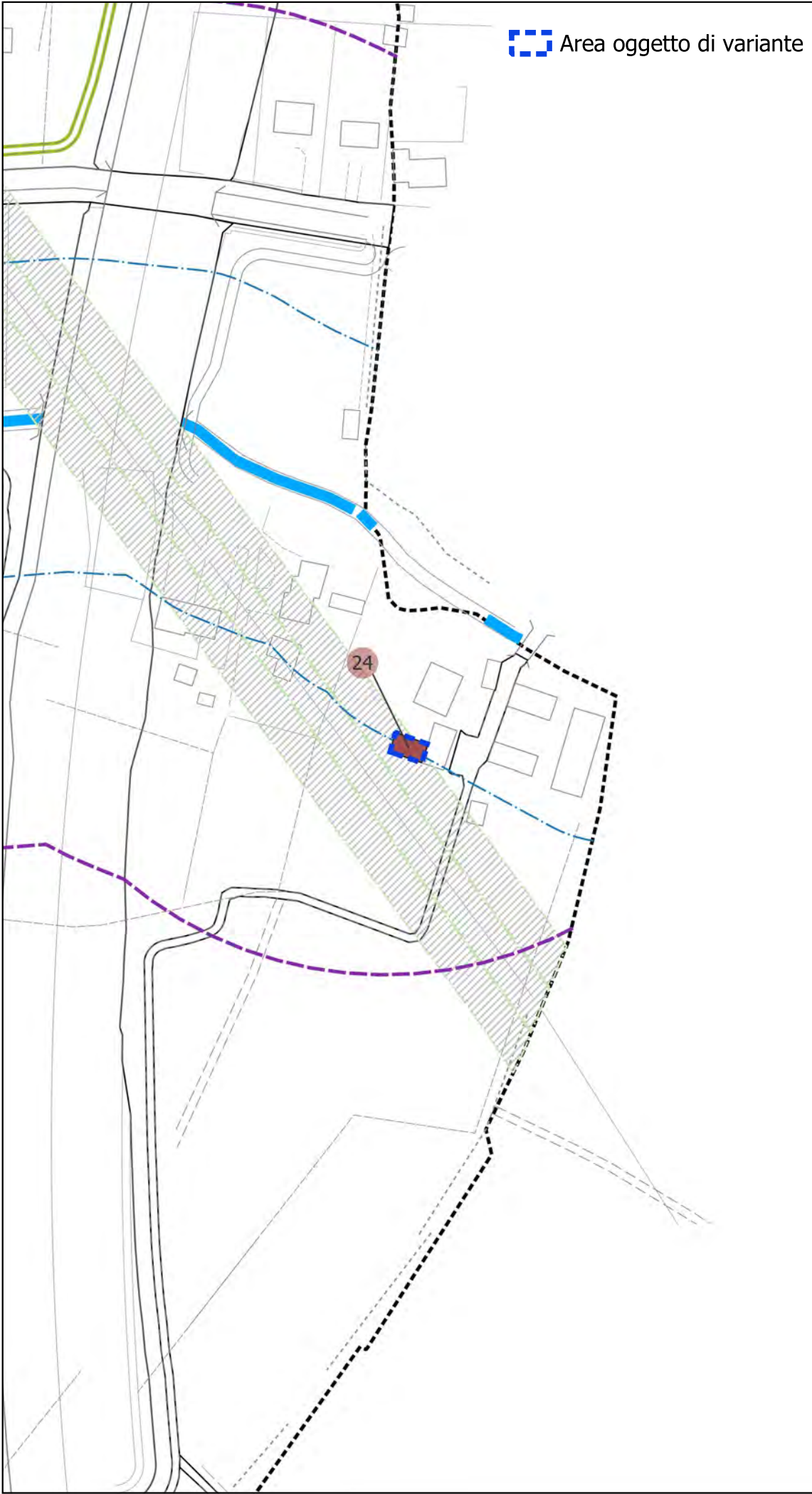
PROPOSTA DI VARIANTE:

Premesso che trattasi di area edificabile posta al confine con la zona agricola, e che la stessa risulta allo stato attuale ineditata, la proposta di variante prevede la riclassificazione dell'area da zona C2 a zona E2 "agricola di rilevante importanza".

Zoning PI Vigente scala 1:2000



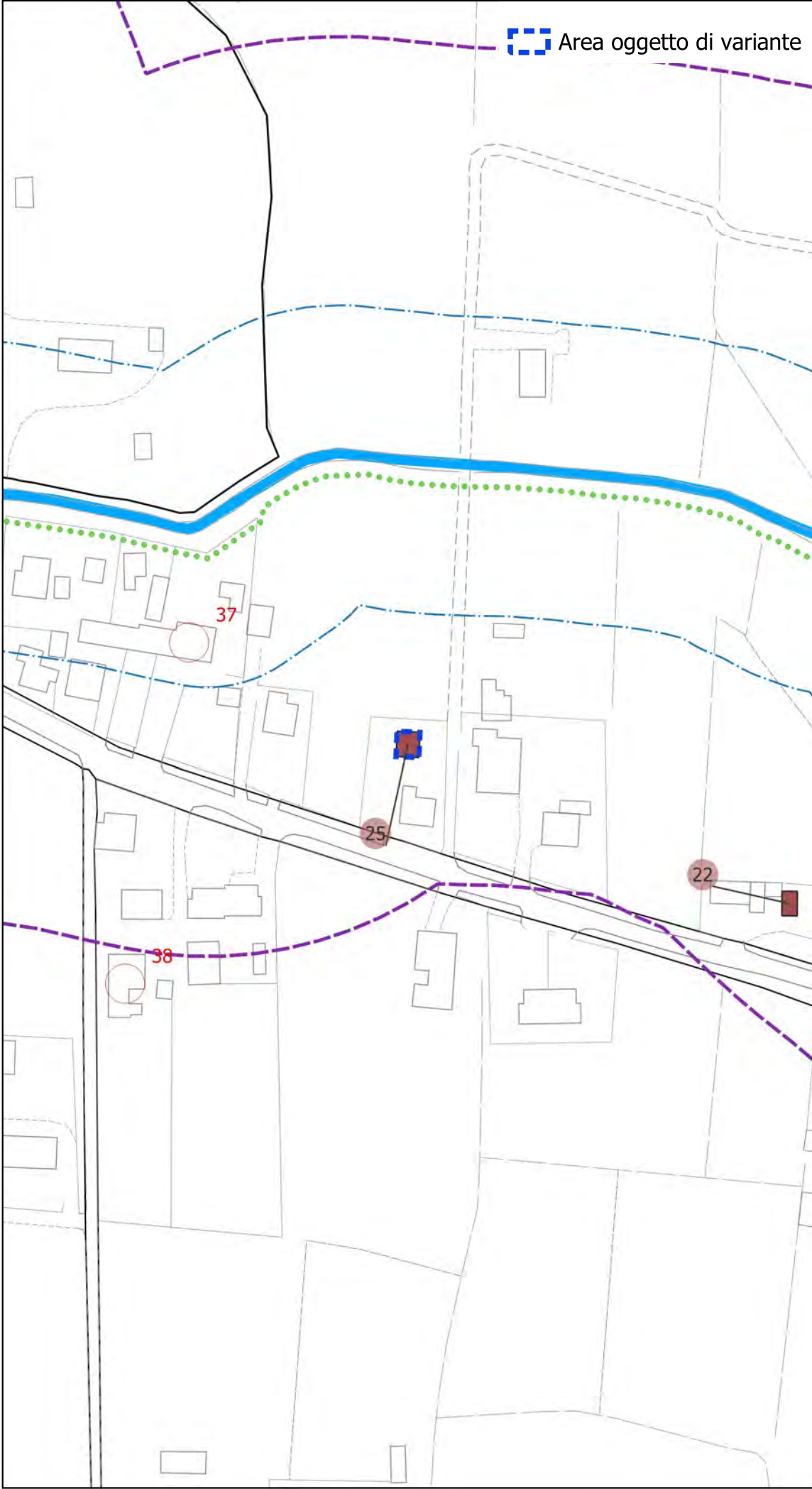
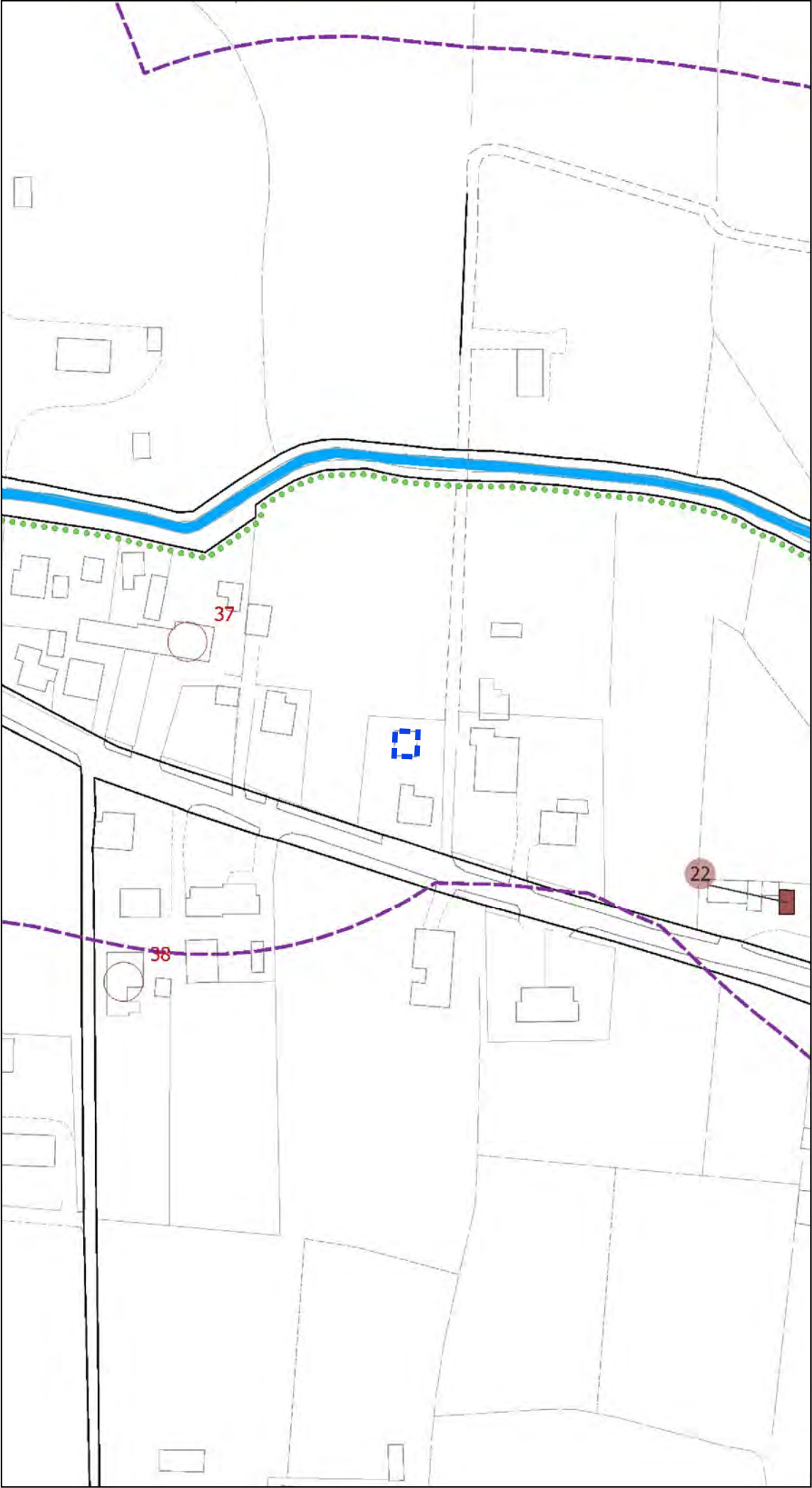
Zoning PI proposta di Variante scala 1:2000



TIPOLOGIA:
EDIFICIO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
Trattasi di edificio destinato ad annesso agricolo, posto in ambito agricolo caratterizzato dalla presenza di un'edificazione sparsa lungo via Villetta e dotato delle principali opere di urbanizzazione (viabilità di accesso).

PROPOSTA DI VARIANTE:
Considerati lo stato di fatto e preso atto che l'edificio risulta non più funzionale alla conduzione agricola del fondo, si propone il recupero della volumetria esistente (216 mc) con variazione della destinazione d'uso in garage pertinenziale alla residenza.

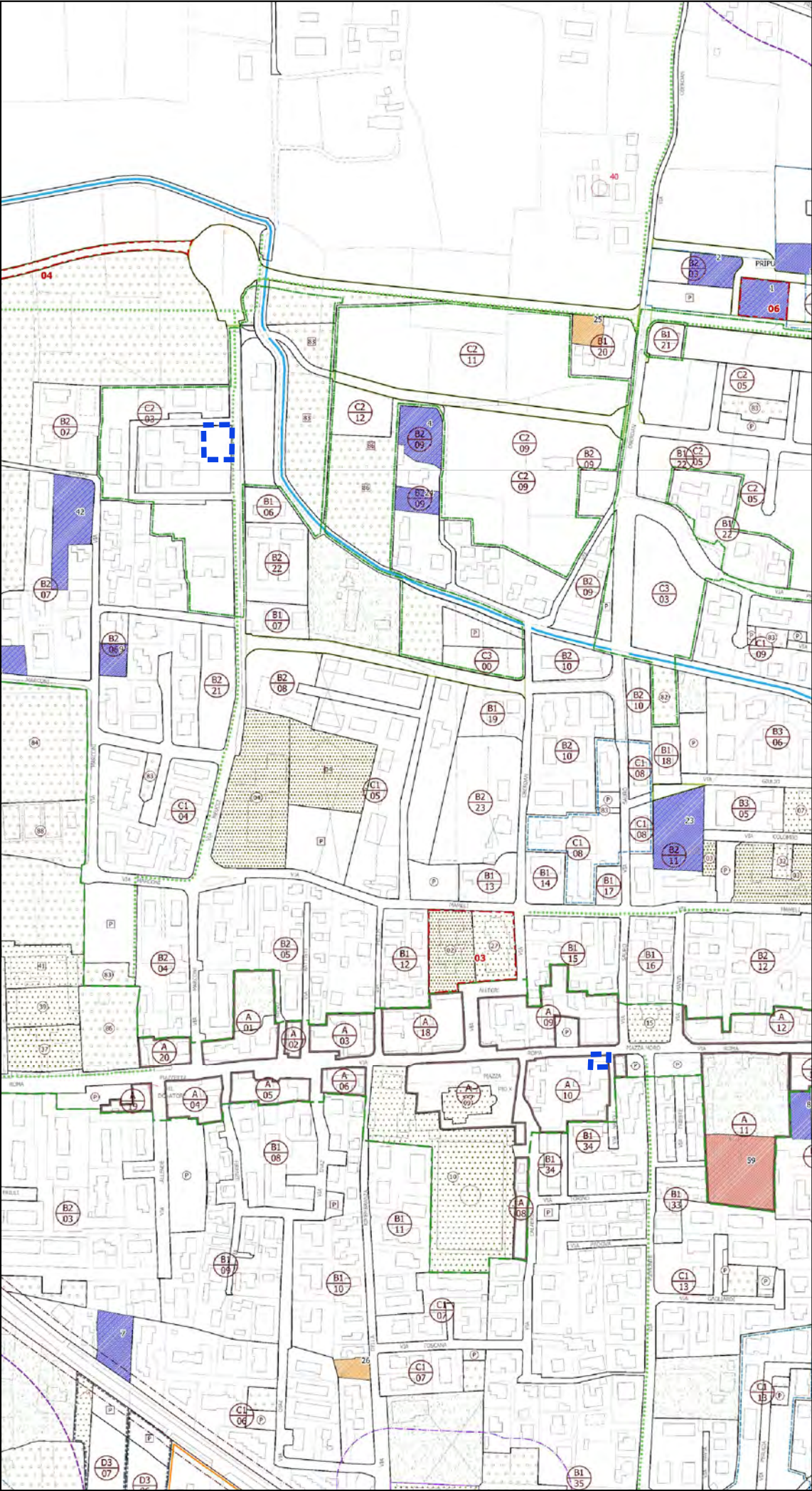


TIPOLOGIA:
EDIFICIO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO

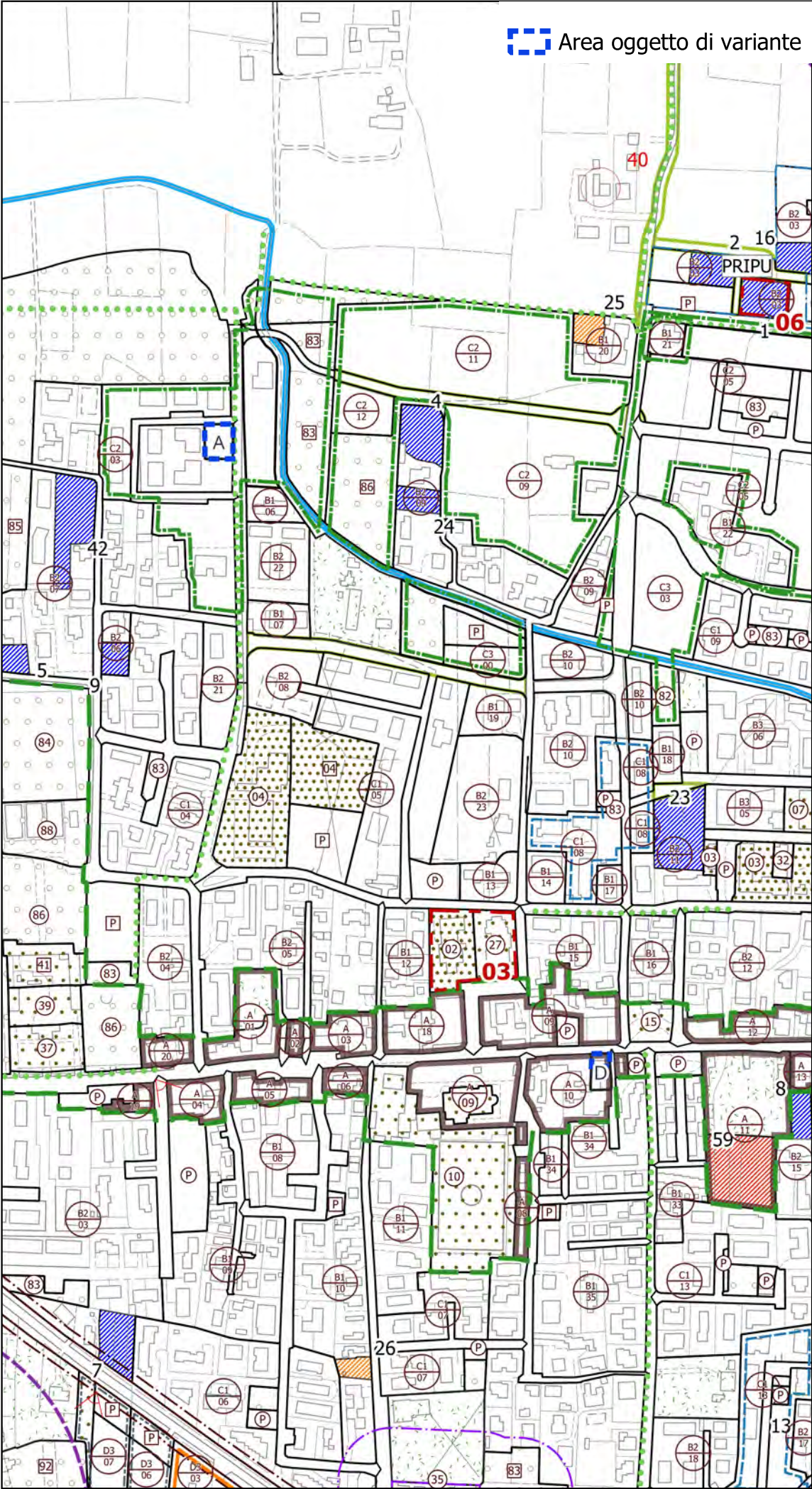
INQUADRAMENTO URBANISTICO:
Trattasi di edificio destinato ad annesso agricolo, posto in ambito agricolo caratterizzato dalla presenza di un'edificazione sparsa lungo via Frusta e dotato delle principali opere di urbanizzazione (viabilità di accesso).

PROPOSTA DI VARIANTE:
Considerati lo stato di fatto e preso atto che l'edificio risulta non più funzionale alla conduzione agricola del fondo, si propone il recupero della volumetria esistente (196 mc) con variazione della destinazione d'uso in residenziale e ricavo al massimo di n. 1 unità abitativa.

Zoning PI Vigente scala 1:5000



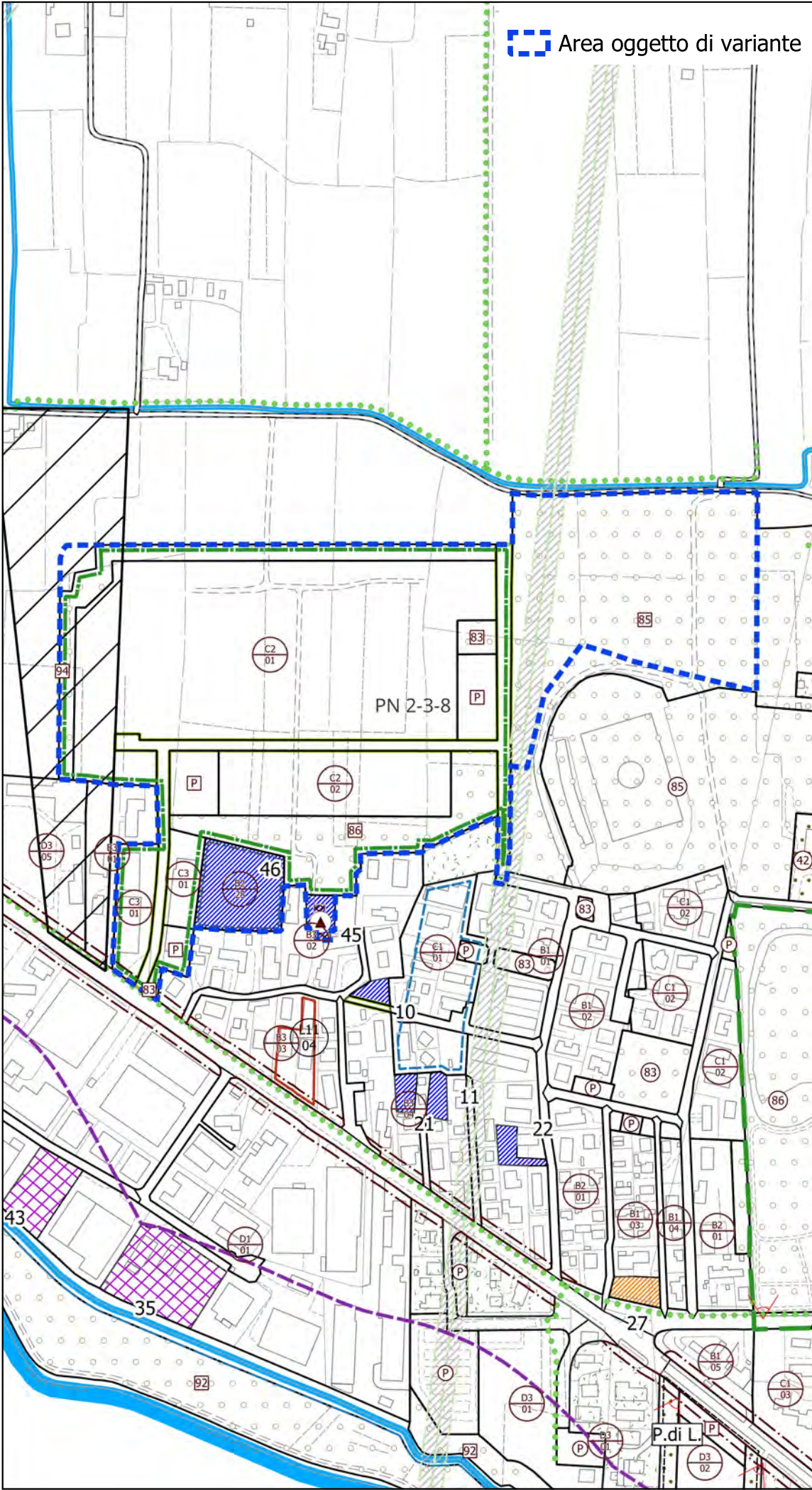
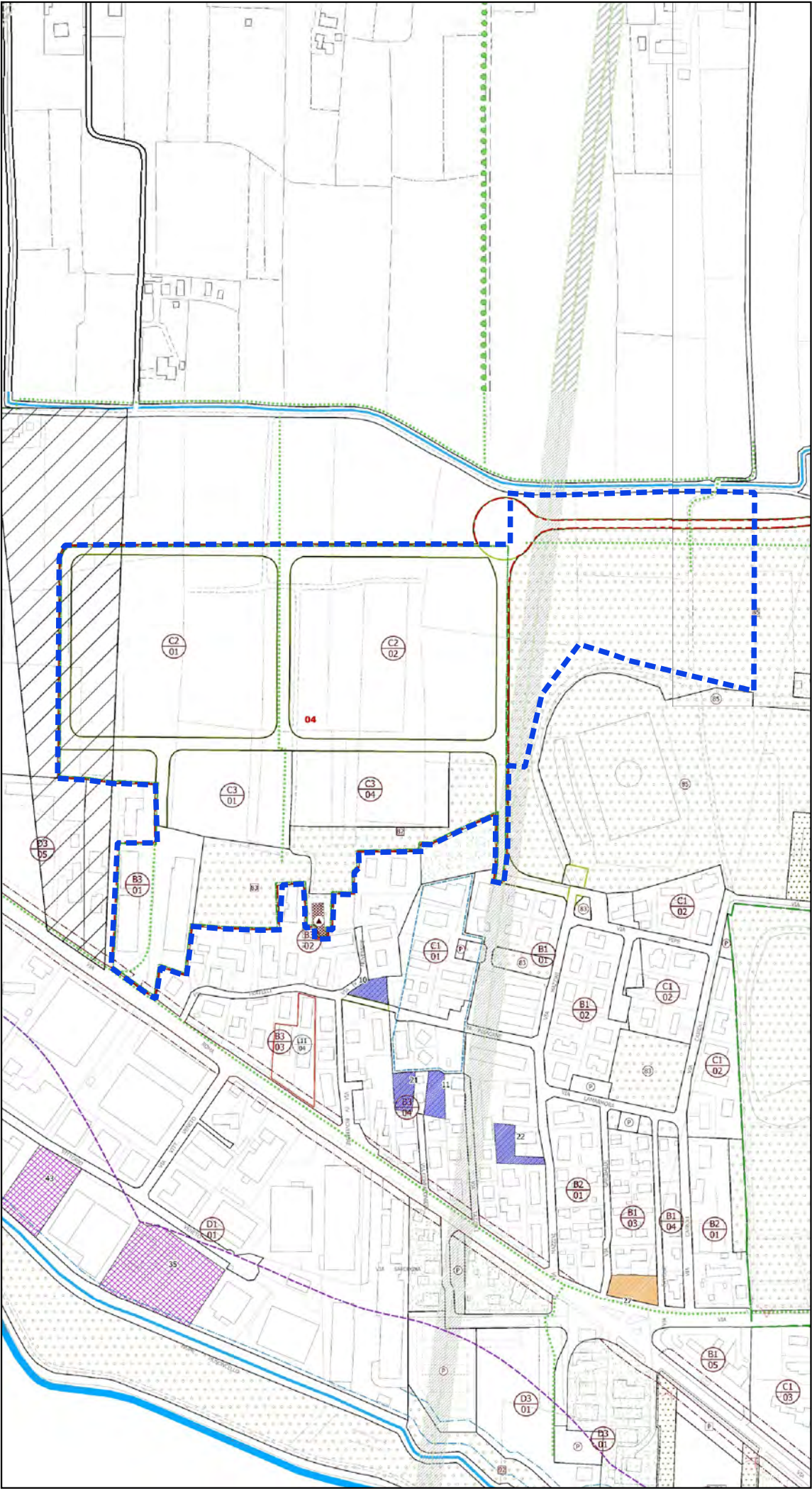
Zoning PI proposta di Variante scala 1:5000



TIPOLOGIA:
CREDITO EDILIZIO

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
Trattasi di edificio ubicato nel centro storico di Salzano, in via Roma, ricompreso in zona territoriale omogenea "A". L'edificio ha un volume esistente pari a circa 550 mc ed è classificato nel PI vigente con categoria di tutela 5, assoggettata anche a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. L'area oggetto di variante ricade nella scheda norma denominata "Ambito 7", che consente una volumetria massima di 940 mc.

VALUTAZIONE TECNICA:
La proposta di variante prevede di assegnare un credito edilizio derivante dalla demolizione dell'edificio affacciato su via Roma, insieme alla riqualificazione dell'area e alla sua cessione gratuita al Comune. La demolizione dell'edificio esistente prospiciente via Roma, nonché la riqualificazione e la cessione al Comune dell'area di dimensioni pari a 18,00 × 12,00 ml (216 mq), identificata nel PI con apposito perimetro denominato "Credito edilizio – Decollo", comportano il riconoscimento, in favore dell'avente titolo, di un credito edilizio di volumetria pari a 940 mc. Tale credito potrà essere trasferito sul lotto 9 dell'ex PN5 (ZTO C2/03), ubicato all'incrocio tra via Marco Polo e via Vespucci, in aggiunta alla capacità edificatoria prevista dal PN per il medesimo lotto, pari a 836 mc.



TIPOLOGIA:
REVISIONE AREA DI ESPANSIONE

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
Trattasi di area di espansione residenziale del PI vigente, classificata parte in zona territoriale omogenea "C2" e parte in "B3", per la porzione edificata lungo via Roma. Nota come area "Cornaro", è individuata nel PAT quale ambito di sviluppo insediativo e rientra negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) definiti ai sensi dell'articolo 2 della Legge Regionale n. 14/2017. L'area di trasformazione residenziale del PI vigente, di superficie pari a circa 137.000 mq, ricompresa entro il perimetro del Piano Norma 2, 3 e 8, Ambito di Accordo n.04 del PI, soggetto a pianificazione attuativa unitaria. L'area di trasformazione interessa ambiti dove sono attualmente vigenti strumenti urbanistici attuativi, già approvati, ricompresi entro i perimetri dei Piani Norma 2, 3 e 8 del precedente strumento urbanistico generale.

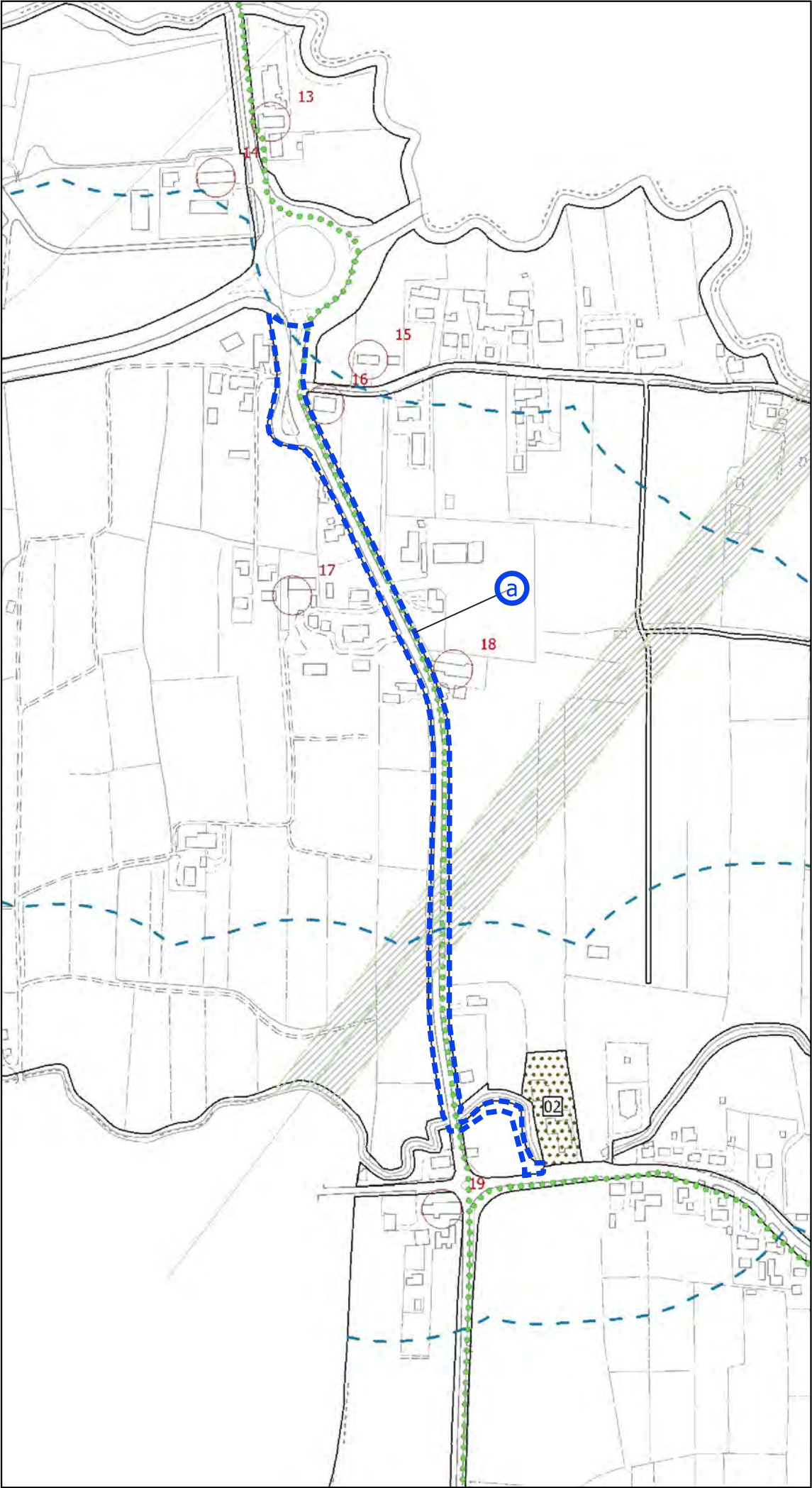
PROPOSTA DI VARIANTE:
La proposta di variante prevede le seguenti modifiche urbanistiche:

- a) ripermimetrazione della zona territoriale omogenea "C2", con l'esclusione di alcune superfici marginali, che vengono riclassificate come ZTO "E" o "B" in base alle caratteristiche e al contesto urbanistico circostante;
- b) eliminazione della viabilità di progetto denominata "bretella nord";
- c) modifica delle modalità attuative, eliminando l'obbligo di Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 della LR 11/2004 e prevedendo l'attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- d) eliminazione dell'obbligo di ERP e conseguente riduzione della potenzialità edificatoria di circa 38.000 mc rispetto a quanto previsto dal PI vigente;
- e) aggiornamento della scheda relativa al Piano Norma PN 2-3-8, con i seguenti principali parametri urbanistici:

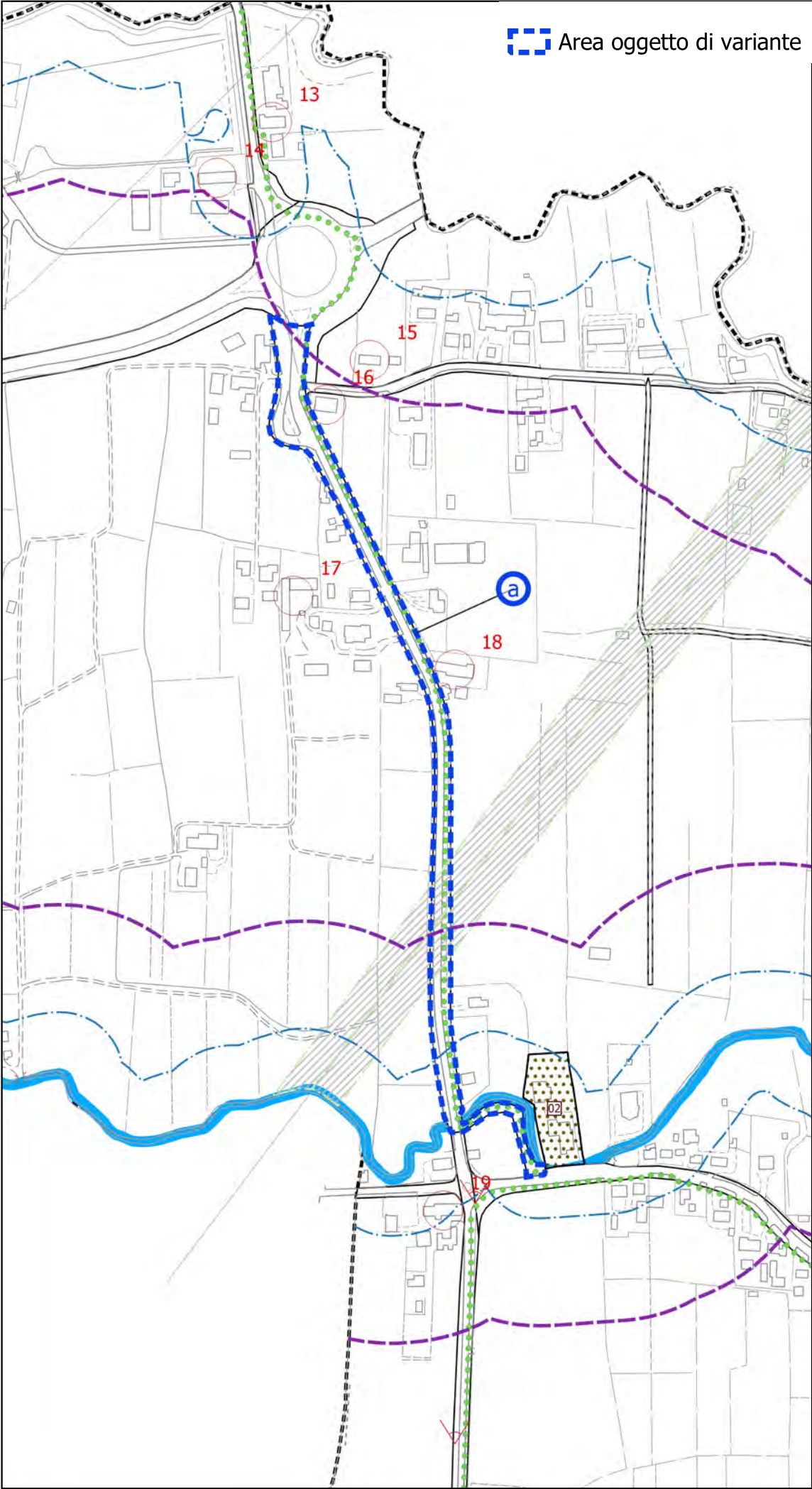
- Superficie territoriale PN = 123.449 mq
- Destinazioni d'uso = è ammessa la destinazione residenziale, nonché gli usi compatibili con la residenza, come definiti dall'art. 32 delle NTO del PI. Nella ZTO C3/1 è inoltre ammesso l'insediamento di una media struttura di vendita, come definita dall'art. 3 della LR 50/2012, con superficie di vendita massima pari a 1.500 mq.
- Modalità attuative = l'intervento di trasformazione si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi degli Artt. 19, 20 e 21 della LR 11/2004.
- Volume edificabile massimo = 87.692 mc
- Superficie a verde pubblico minima = 15.000 mq
- Superficie a parcheggio minima = 7.300 mq
- Superficie a verde fascia tampone minima = 8.200 mq

Il soggetto attuatore è tenuto a corrispondere un contributo straordinario non inferiore al 50% del plusvalore generato dalla variazione urbanistica dell'area, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del DPR 380/2001, per un importo complessivo pari a € 1.130.850, da corrispondere in natura (mediante la cessione di aree e/o la realizzazione di opere funzionali allo sviluppo dell'adiacente centro sportivo) e/o tramite versamento finanziario.

Zoning PI Vigente scala 1:5000



Zoning PI proposta di Variante scala 1:5000

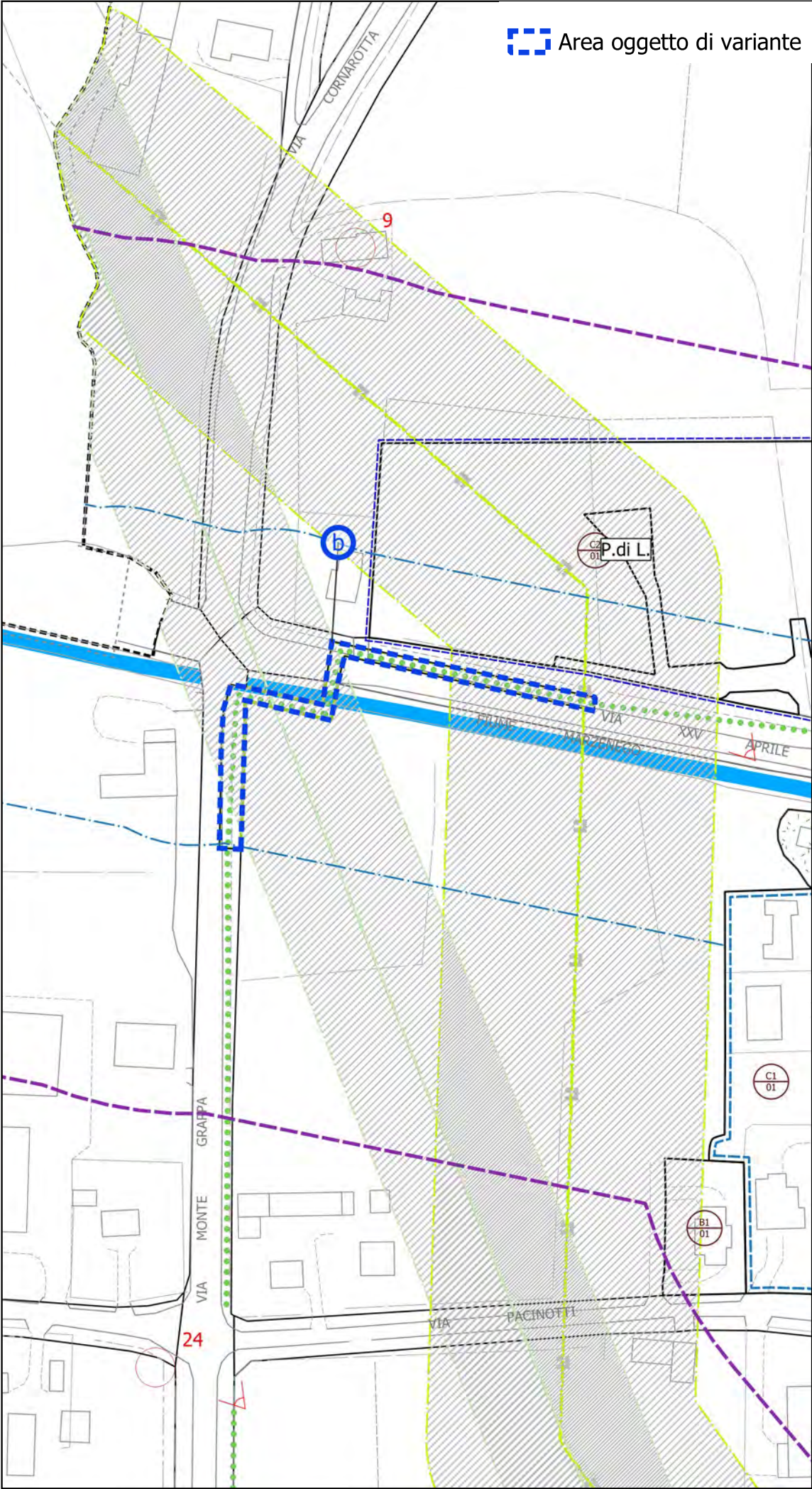
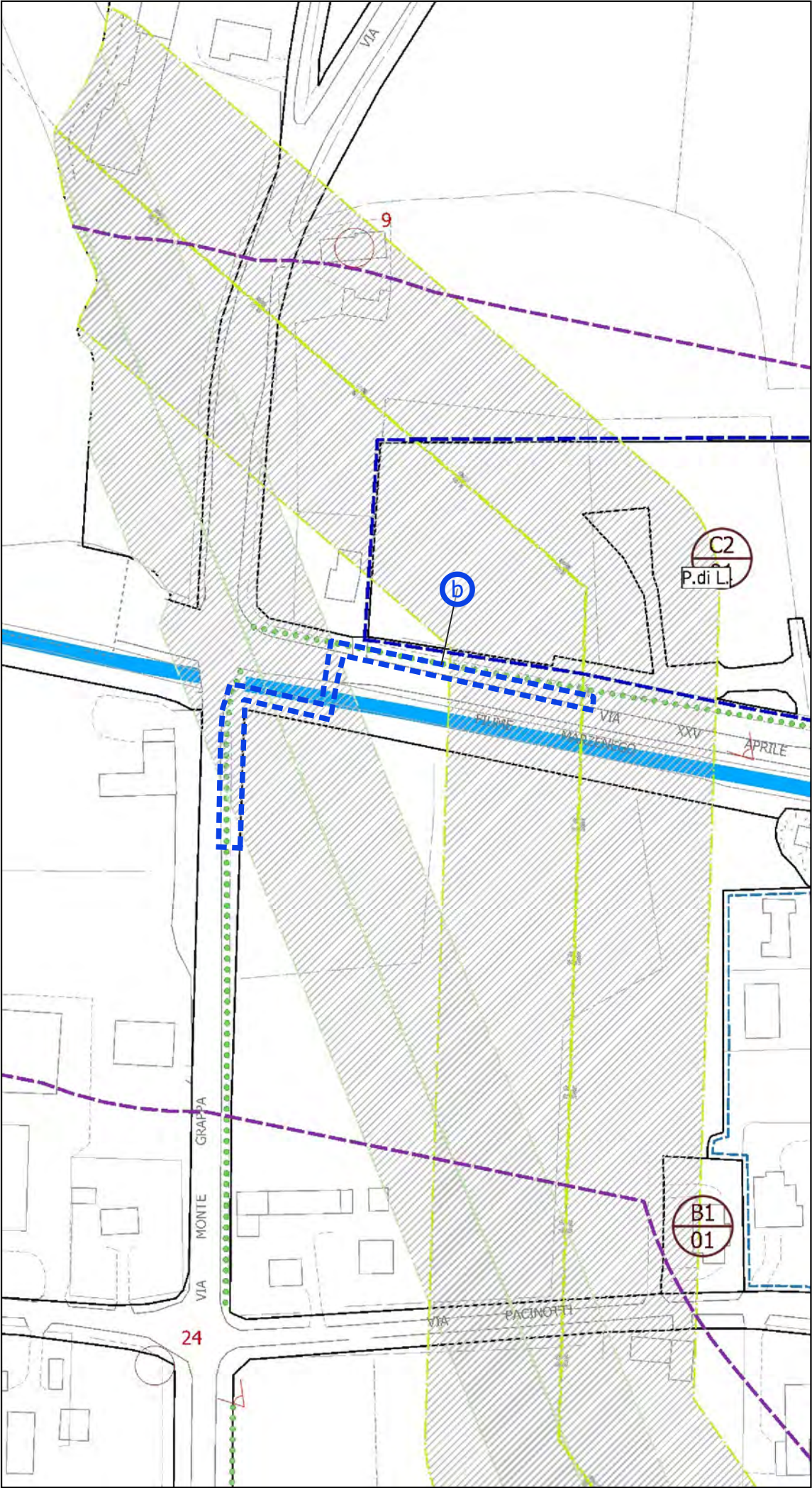


TIPOLOGIA:
VARIANTE VIABILISTICA NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
La variante riguarda alcune previsioni viabilistiche derivanti da un accordo sottoscritto con la Città Metropolitana di Venezia.

PROPOSTA DI VARIANTE:
La proposta di variante prevede il recepimento delle seguenti previsioni viabilistiche di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 29/04/2025 (Approvazione schema di convenzione tra la Città Metropolitana di Venezia e il Comune di Salzano denominata "Miglioramento viabilità e ciclabilità su SP38, SP37 e SP35 di connessione tra i comuni di Noale-Salzano-Mirano"):

- a) pista ciclabile di progetto lungo la SP35 di collegamento tra Noale e Salzano (tratto tra la rotonda di via Frusta e via Valli fino a via Toscanigo);
- b) passerella di attraversamento del fiume Marzenego in corrispondenza dell'incrocio tra SP37 e SP38 comprensiva di collegamento ai tratti di pista ciclabile esistenti lungo le predette SP;
- c) rotonda di progetto sulla SP37 in corrispondenza dell'incrocio con via Frusta e allargamento di via Oberdan;
- d) rotonda di progetto sulla SP37 e viabilità di progetto a nord della zona artigianale.
- e) eliminazione della viabilità di progetto prevista dal PI vigente a nord del nucleo urbano di Salzano.

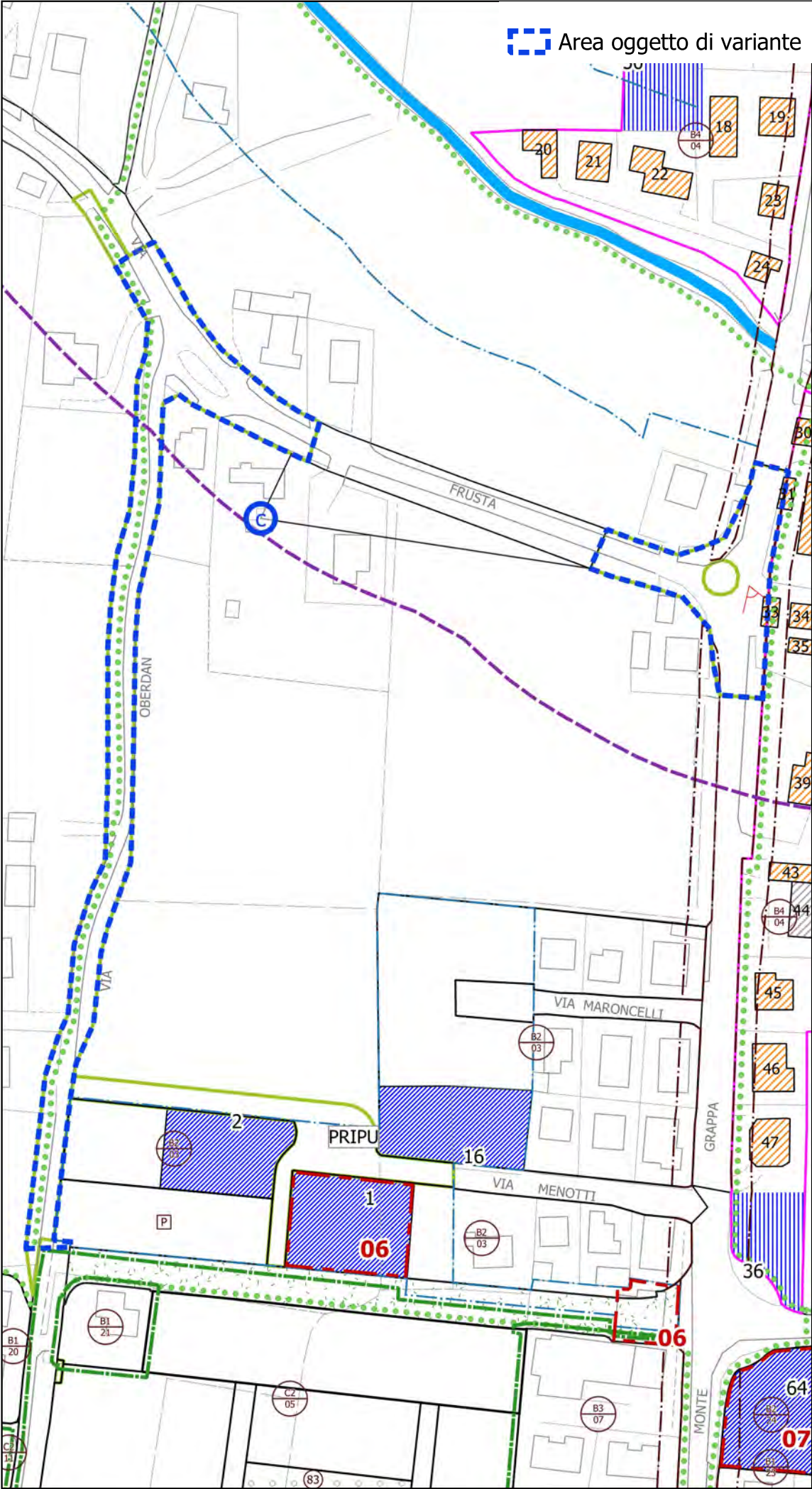
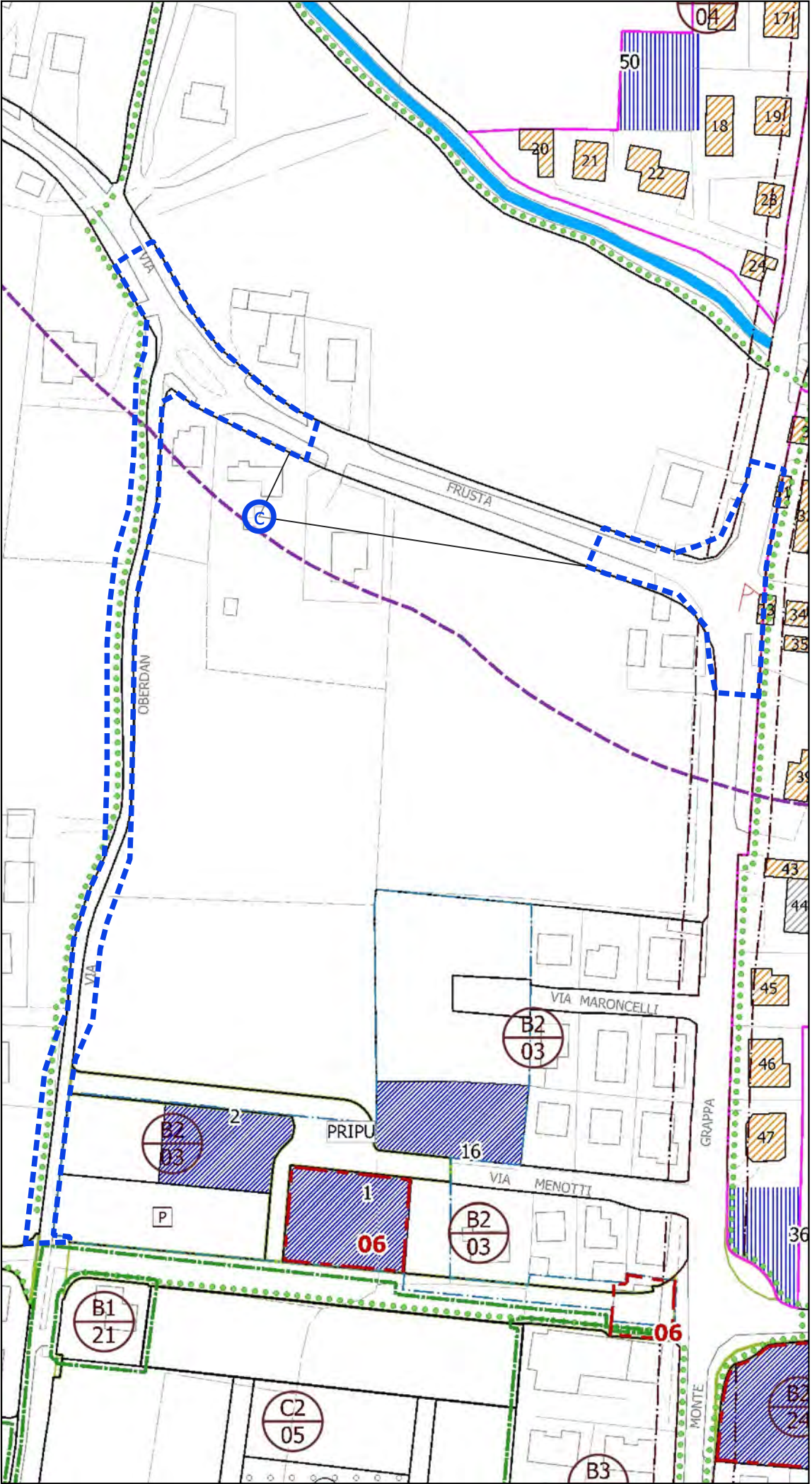


TIPOLOGIA:
VARIANTE VIABILISTICA NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
La variante riguarda alcune previsioni viabilistiche derivanti da un accordo sottoscritto con la Città Metropolitana di Venezia.

PROPOSTA DI VARIANTE:
La proposta di variante prevede il recepimento delle seguenti previsioni viabilistiche di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 29/04/2025 (Approvazione schema di convenzione tra la Città Metropolitana di Venezia e il Comune di Salzano denominata "Miglioramento viabilità e ciclabilità su SP38, SP37 e SP35 di connessione tra i comuni di Noale-Salzano-Mirano"):

- a) pista ciclabile di progetto lungo la SP35 di collegamento tra Noale e Salzano (tratto tra la rotonda di via Frusta e via Valli fino a via Toscanigo);
- b) passerella di attraversamento del fiume Marzenego in corrispondenza dell'incrocio tra SP37 e SP38 comprensiva di collegamento ai tratti di pista ciclabile esistenti lungo le predette SP;
- c) rotonda di progetto sulla SP37 in corrispondenza dell'incrocio con via Frusta e allargamento di via Oberdan;
- d) rotonda di progetto sulla SP37 e viabilità di progetto a nord della zona artigianale.
- e) eliminazione della viabilità di progetto prevista dal PI vigente a nord del nucleo urbano di Salzano.



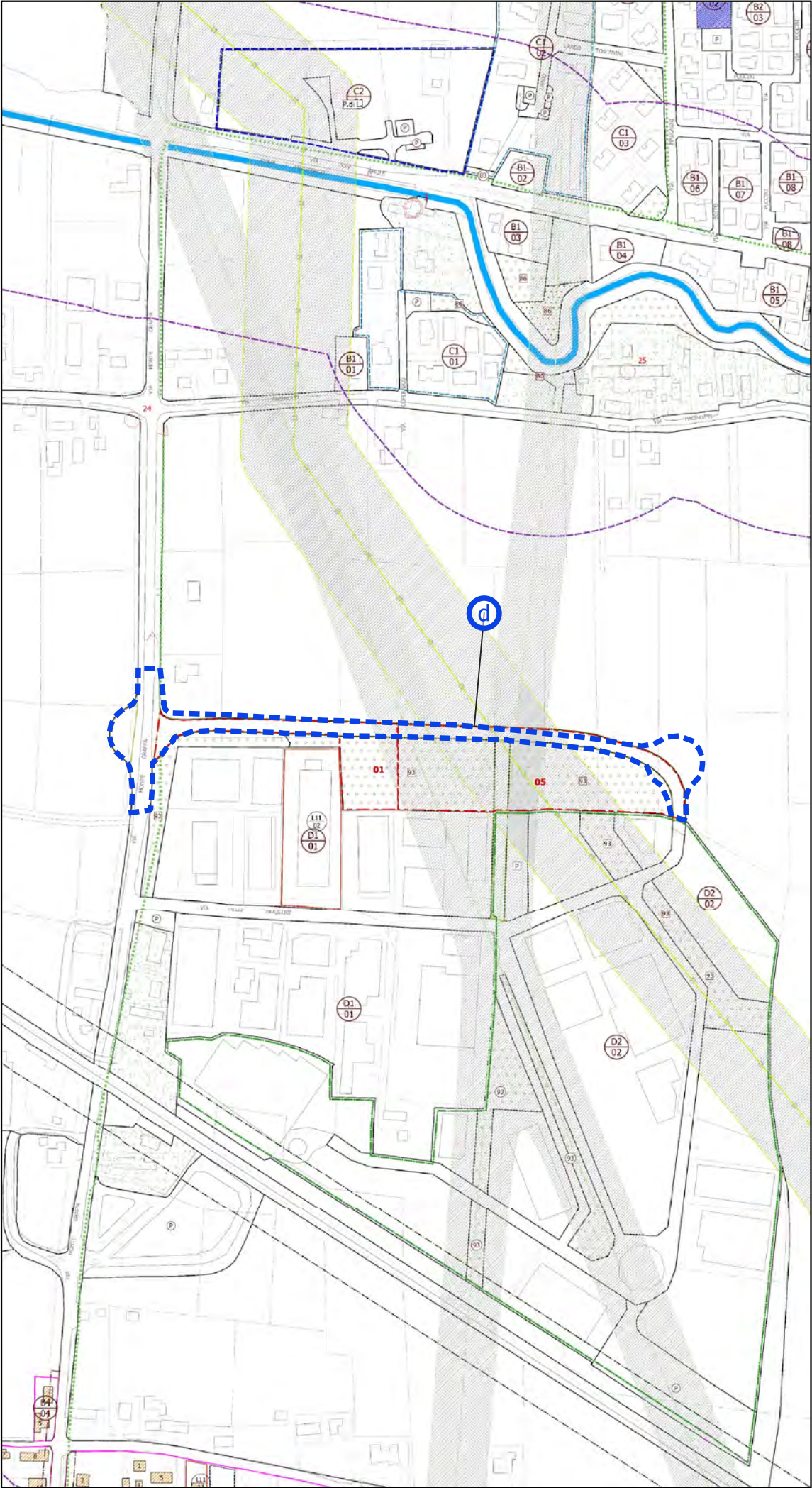
TIPOLOGIA:
VARIANTE VIABILISTICA NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
La variante riguarda alcune previsioni viabilistiche derivanti da un accordo sottoscritto con la Città Metropolitana di Venezia.

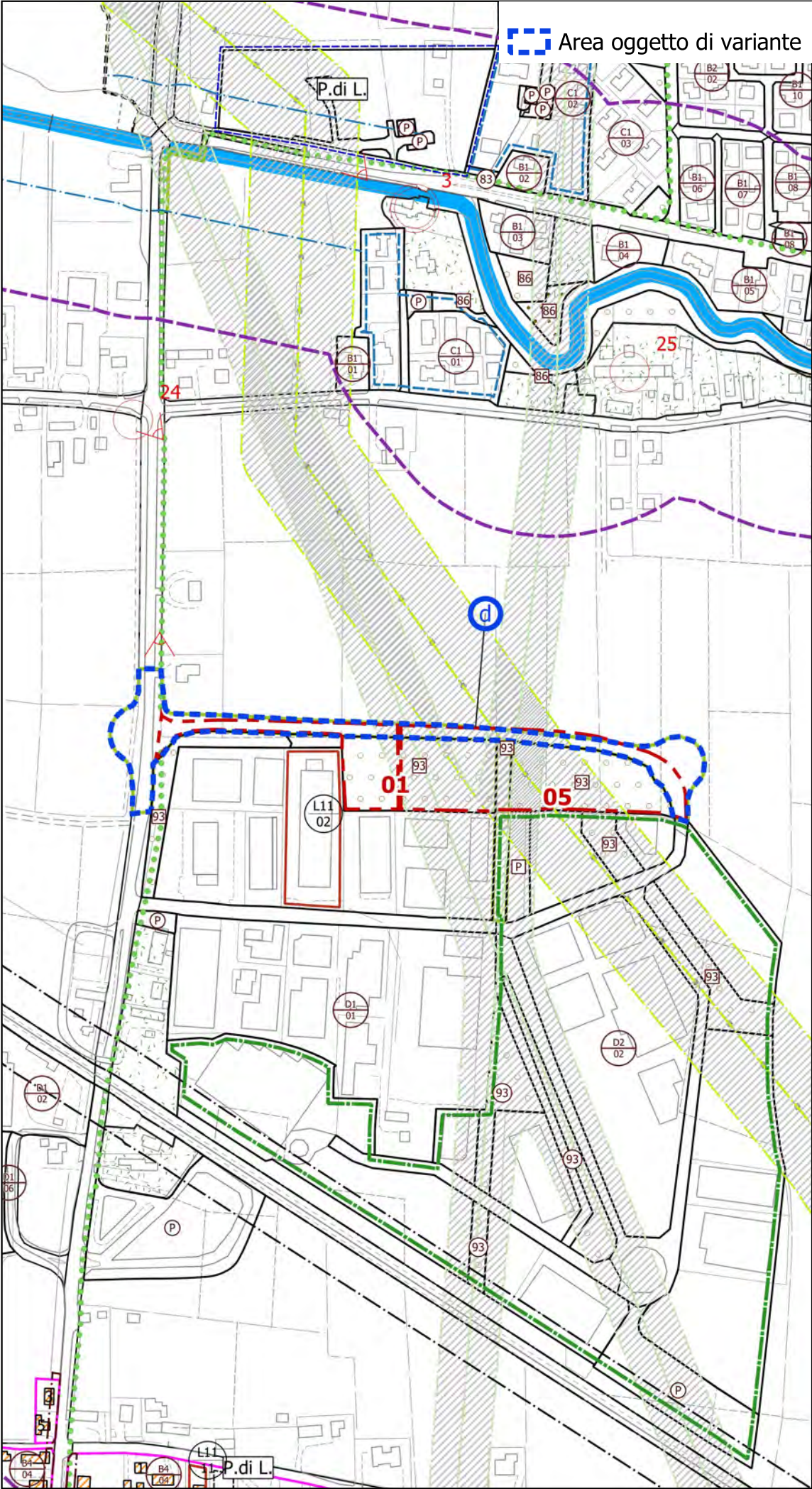
PROPOSTA DI VARIANTE:
La proposta di variante prevede il recepimento delle seguenti previsioni viabilistiche di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 29/04/2025 (Approvazione schema di convenzione tra la Città Metropolitana di Venezia e il Comune di Salzano denominata "Miglioramento viabilità e ciclabilità su SP38, SP37 e SP35 di connessione tra i comuni di Noale-Salzano-Mirano"):

- a) pista ciclabile di progetto lungo la SP35 di collegamento tra Noale e Salzano (tratto tra la rotonda di via Frusta e via Valli fino a via Toscanigo);
- b) passerella di attraversamento del fiume Marzenego in corrispondenza dell'incrocio tra SP37 e SP38 comprensiva di collegamento ai tratti di pista ciclabile esistenti lungo le predette SP;
- c) rotonda di progetto sulla SP37 in corrispondenza dell'incrocio con via Frusta e allargamento di via Oberdan;
- d) rotonda di progetto sulla SP37 e viabilità di progetto a nord della zona artigianale.
- e) eliminazione della viabilità di progetto prevista dal PI vigente a nord del nucleo urbano di Salzano.

Zoning PI Vigente scala 1:5000



Zoning PI proposta di Variante scala 1:5000

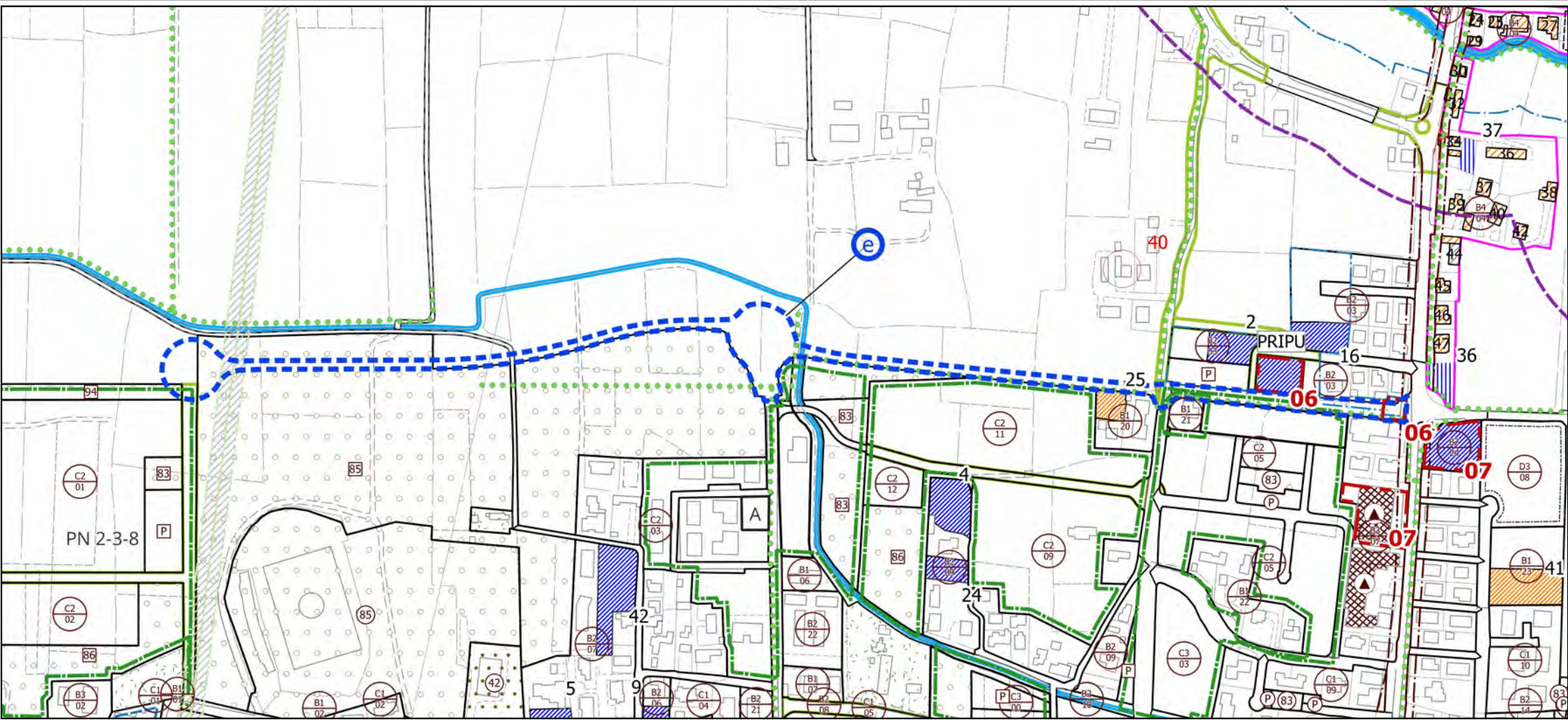
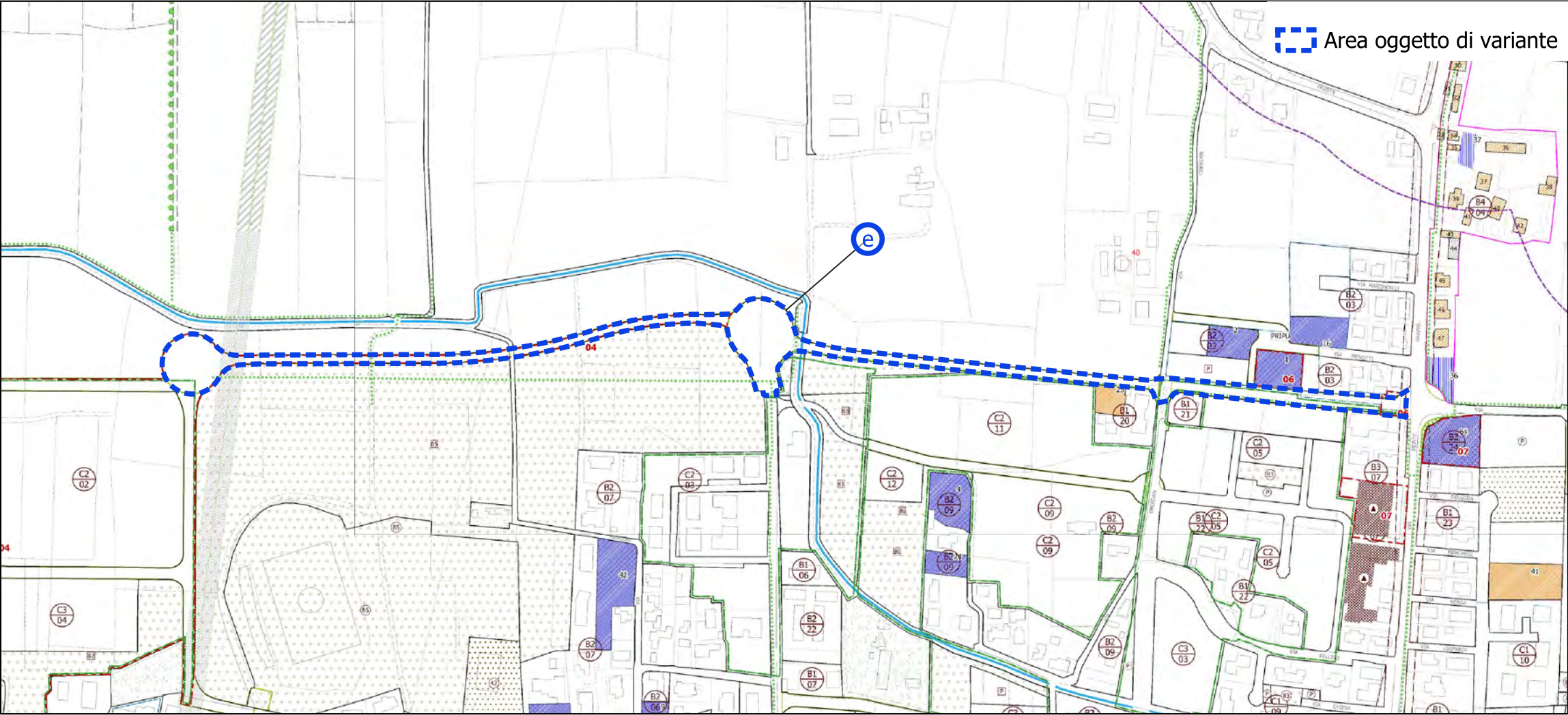


TIPOLOGIA:
VARIANTE VIABILISTICA NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
La variante riguarda alcune previsioni viabilistiche derivanti da un accordo sottoscritto con la Città Metropolitana di Venezia.

PROPOSTA DI VARIANTE:
La proposta di variante prevede il recepimento delle seguenti previsioni viabilistiche di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 29/04/2025 (Approvazione schema di convenzione tra la Città Metropolitana di Venezia e il Comune di Salzano denominata "Miglioramento viabilità e ciclabilità su SP38, SP37 e SP35 di connessione tra i comuni di Noale-Salzano-Mirano"):

- a) pista ciclabile di progetto lungo la SP35 di collegamento tra Noale e Salzano (tratto tra la rotonda di via Frusta e via Valli fino a via Toscanigo);
- b) passerella di attraversamento del fiume Marzenego in corrispondenza dell'incrocio tra SP37 e SP38 comprensiva di collegamento ai tratti di pista ciclabile esistenti lungo le predette SP;
- c) rotonda di progetto sulla SP37 in corrispondenza dell'incrocio con via Frusta e allargamento di via Oberdan;
- d) rotonda di progetto sulla SP37 e viabilità di progetto a nord della zona artigianale.
- e) eliminazione della viabilità di progetto prevista dal PI vigente a nord del nucleo urbano di Salzano.

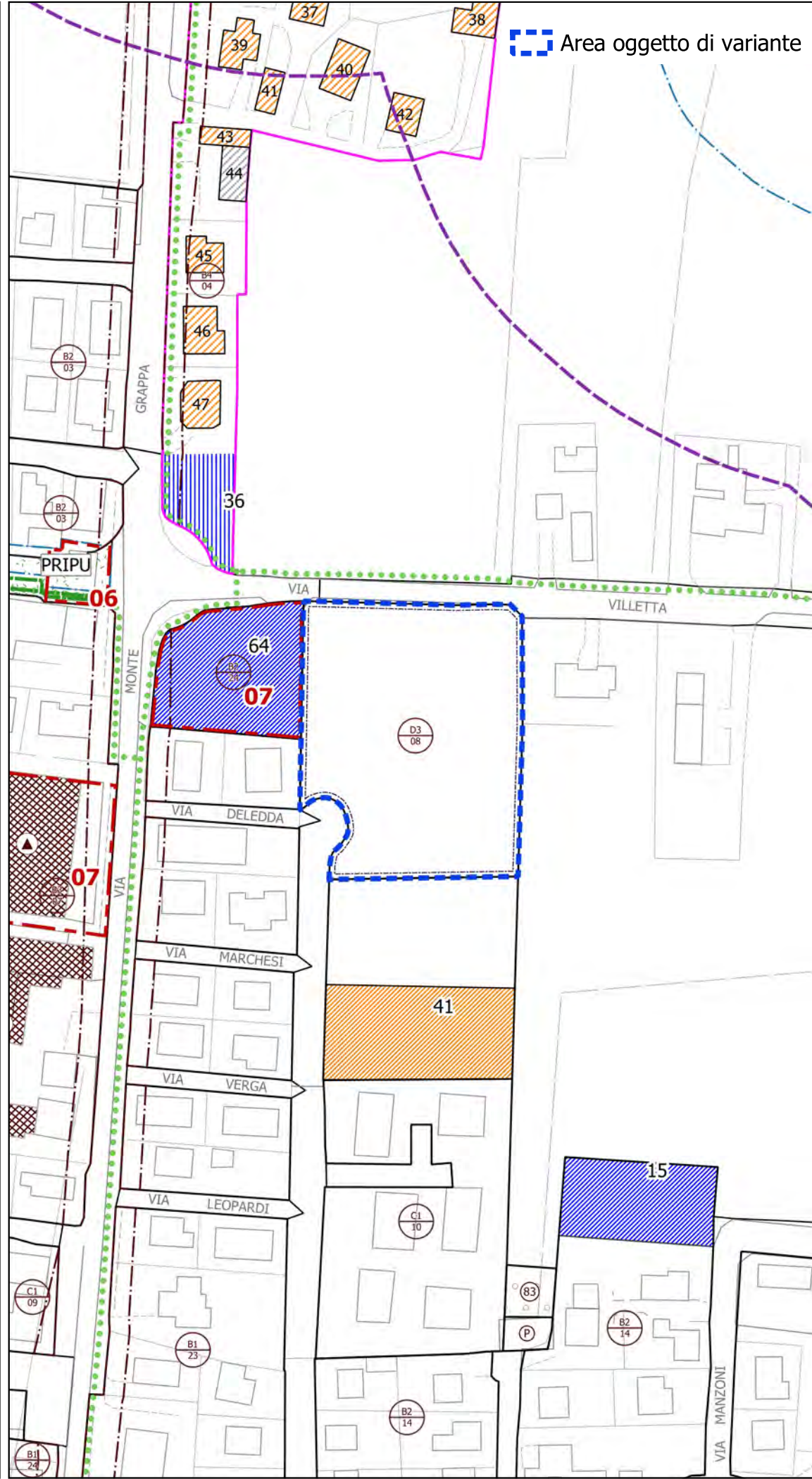
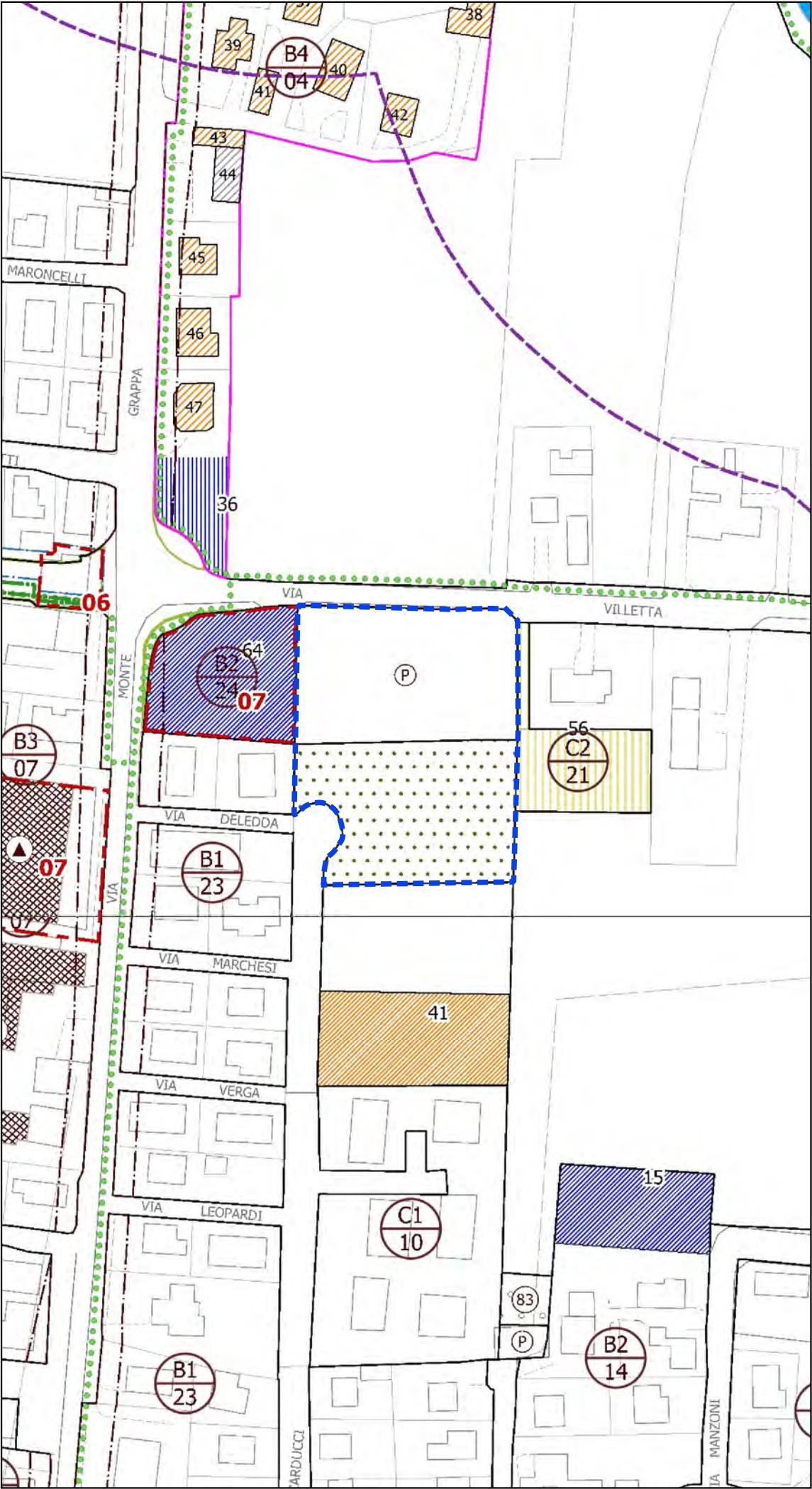


TIPOLOGIA:
VARIANTE VIABILISTICA NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
La variante riguarda alcune previsioni viabilistiche derivanti da un accordo sottoscritto con la Città Metropolitana di Venezia.

PROPOSTA DI VARIANTE:
La proposta di variante prevede il recepimento delle seguenti previsioni viabilistiche di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 29/04/2025 (Approvazione schema di convenzione tra la Città Metropolitana di Venezia e il Comune di Salzano denominata "Miglioramento viabilità e ciclabilità su SP38, SP37 e SP35 di connessione tra i comuni di Noale-Salzano-Mirano"):

- a) pista ciclabile di progetto lungo la SP35 di collegamento tra Noale e Salzano (tratto tra la rotonda di via Frusta e via Valli fino a via Toscanigo);
- b) passerella di attraversamento del fiume Marzenego in corrispondenza dell'incrocio tra SP37 e SP38 comprensiva di collegamento ai tratti di pista ciclabile esistenti lungo le predette SP;
- c) rotonda di progetto sulla SP37 in corrispondenza dell'incrocio con via Frusta e allargamento di via Oberdan;
- d) rotonda di progetto sulla SP37 e viabilità di progetto a nord della zona artigianale.
- e) eliminazione della viabilità di progetto prevista dal PI vigente a nord del nucleo urbano di Salzano.



TIPOLOGIA:
AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO:
Trattasi di area di proprietà comunale, di superficie pari a 7.889 mq, destinata dal PI vigente a parcheggio (Sd) e attrezzature di interesse comune (Sb).

PROPOSTA DI VARIANTE:
La proposta di variante prevede la riclassificazione urbanistica dell'ambito in zona territoriale omogenea "D3" di tipo commerciale, che l'Amministrazione Comunale intende valorizzare ai fini di una futura alienazione. L'area sarà assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato per consentire la realizzazione di una struttura commerciale con superficie di vendita massima pari a 1.500 mq.