

# PI 2025 ● COMUNE SALZANO

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

## Relazione illustrativa

Doc. 3

# Comune di Salzano

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA



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

**Il Sindaco**  
Luciano BETTETO

**Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica**  
Claudio BOTTACIN

**Il Responsabile Ufficio Urbanistica**  
ing. Stefano FOFFANO

## GRUPPO DI LAVORO

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



1.	STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE .....	4
1.1	Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) .....	5
1.2	Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti .....	7
2.	VARIANTE 11 AL PI: ITER ED ELABORATI.....	11
2.1	Il percorso amministrativo del PI .....	11
2.2	Gli elaborati della Variante 11 al PI.....	12
2.3	Area oggetto di variazione urbanistica: ambito unico del centro di Robegano costituito dall'area della ex Scuola e dal campo sportivo .....	15
3.	DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA LR 14/2017.....	17
3.1	Dati di progetto, verifica del dimensionamento e del consumo di suolo.....	17
3.2	Standard urbanistici .....	19

## 1. STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

---

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

Il PAT è lo strumento attraverso il quale viene definito l'impianto generale delle scelte di organizzazione e trasformazione del territorio, a livello di inquadramento spaziale e temporale; esso rappresenta l'espressione delle esigenze e delle priorità espresse dalla comunità locale, sia in funzione degli indirizzi programmatici, dei vincoli e dei progetti esistenti o in corso di elaborazione da parte degli enti sovraordinati, sia in funzione delle condizioni di compatibilità con la tutela delle risorse paesaggistico-ambientali.

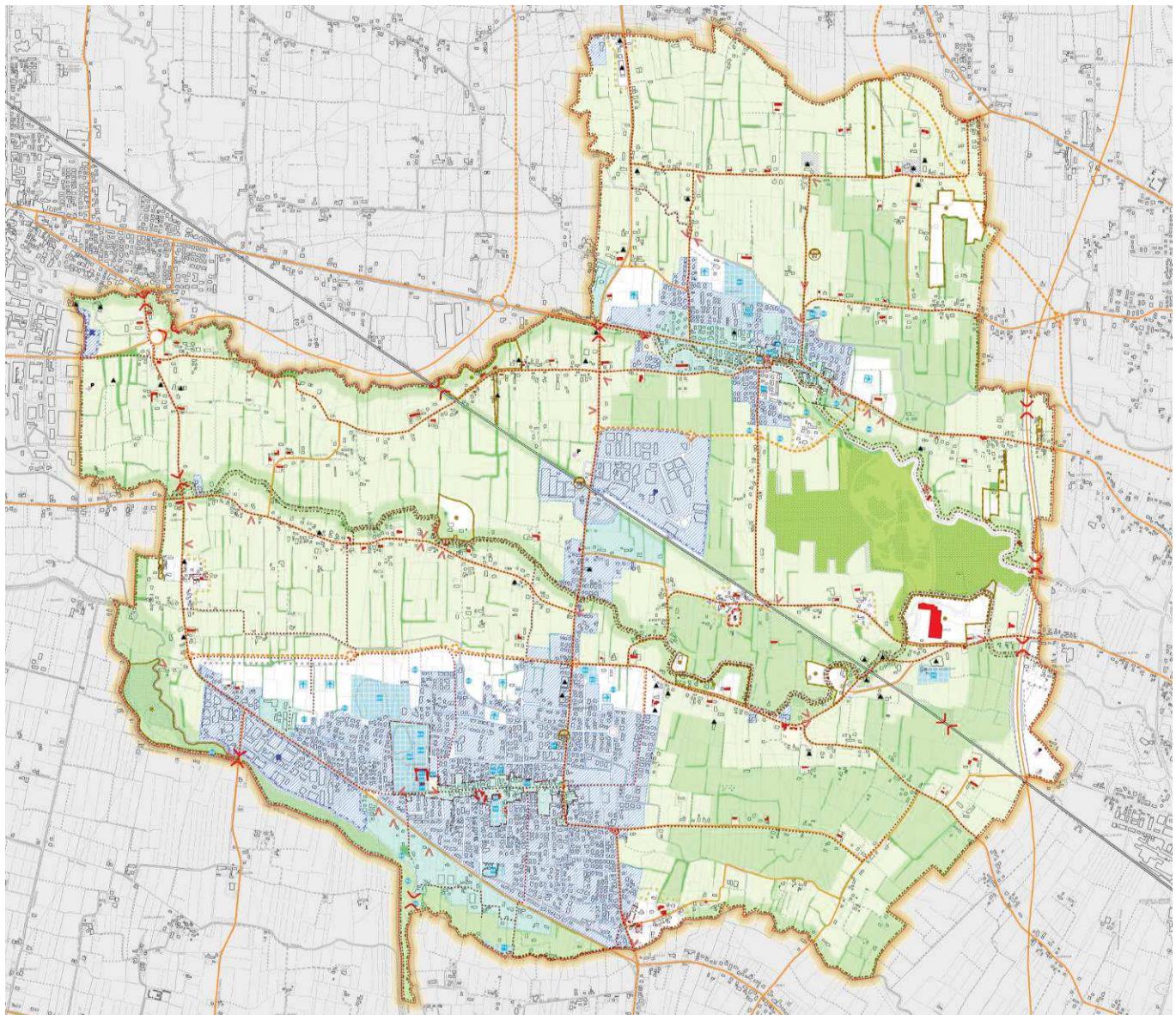
Il PI è invece lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato. Il PI ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il "Piano del Sindaco" e può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nella visione generale del PAT. In quest'ottica, le scelte del PAT non si esauriscono con il primo PI, ma avverranno selettivamente in più fasi, attraverso più Piani degli Interventi.

## 1.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il Comune di Salzano, in copianificazione con la Città Metropolitana di Venezia e la Regione Veneto, ha elaborato il **Piano di Assetto del Territorio**, adottato dal Consiglio Comunale di Salzano con deliberazione n. 40 del 29 giugno 2012.

Il Piano è stato successivamente approvato con verbale della Conferenza dei Servizi, tra il Comune di Salzano e la Città Metropolitana di Venezia, prot. n. 12978 del 28 luglio 2016, ed è divenuto efficace 15 giorni dopo la pubblicazione della ratifica con decreto del Sindaco Metropolitano n. 43 del 4 agosto 2016, nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 83 del 26 agosto 2016.

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 14 del 6 giugno 2017 sul contenimento del consumo di suolo, il Comune ha provveduto alla predisposizione della variante n. 1 al PAT approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 26 settembre 2019.



Estratto Tav. 4 "Carta delle trasformabilità" | Piano di Assetto del Territorio

		ART. 8-10
		<b>I VALORI E LE TUTELE</b>
	Limite amministrativo del Comune	
	Ambiti Territoriali Omogenei - ATO	
<b>LE AZIONI STRATEGICHE</b>		
	Aree di urbanizzazione consolidata	
	Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti	
	Ambito del Polo produttivo e dell'Innovazione	
	Edificazione diffusa	
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	
	Aree per il miglioramento della qualità territoriale	
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	
	Limiti fisici nuova edificazione	
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	
	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	
	Attività produttive in zone impropria	
		ART. 21-23
		Coni visuali
		ART. 13
		Area Nucleo
		Commi n°1-5
		Area di connessione naturalistica (Buffer zone)
		Commi n°1-5
		Corridoio ecologico
		Commi n°1-5
		Fasola Tampone
		Commi n°6-15
		Varchi infrastruturali
		Commi n°16-19
		Centri storici
		Commi n°20,21
		Contesti figurativi
		Commi n°22,23
		Pertinenze scoperte da tutelare
		Commi n°24-26
		Edifici con valore storico testimoniale
		Commi n°27-33
		Viabilità di progetto di rilevanza strategica
		Comma n°1
		Commi n°27-33
		Viabilità di progetto rilevanza locale
		Comma n°2
		Commi n°34-37
		Itinerari ciclopedinziali
		Comma n°3
		Commi n°34-37
		Viabilità principale esistente
		Commi n°41-51
		Ferrovia
		ART. 14
		<b>IL SISTEMA RELAZIONALE</b>
		Comma n°1
		Comma n°2
		Comma n°3

Estratto Legenda Tav. 4 “Carta delle trasformabilità” | Piano di Assetto del Territorio

## 1.2 Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti

---

La redazione della presente Variante n. 11 al Piano degli Interventi aggiunge un ulteriore tassello alla composizione del nuovo Piano degli Interventi al quale spetta il compito di coniugare la rivisitazione del precedente PRG, come modificato dall'entrata in vigore del PAT, e le nuove e diverse esigenze espresse dal territorio e dai cittadini.

Nelle intenzioni del legislatore regionale il Piano degli Interventi è stato concepito come uno strumento programmatico attraverso cui le singole amministrazioni potranno, nell'ambito degli indirizzi dettati dal Piano di Assetto del Territorio, fare strategia in merito all'assetto e uso del territorio declinando gli obiettivi di mandato di medio e breve periodo.

Il Piano degli Interventi è quindi uno strumento snello, sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, e consente all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.

Tale funzione appare del tutto innovativa rispetto all'impianto del "vecchio" PRG in quanto rivendica e impone una capacità di coordinamento con strumenti di settore (vedi opere pubbliche e piani settoriali), programmazione temporale (vedi Programma Pluriennale di Attuazione) e concertazione con le parti private (vedi articolo 6 della Legge Regionale n. 11/2004) poco presenti nei tradizionali strumenti urbanistici generali comunali.

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio.

Per effetto dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale<sup>1</sup> per le parti compatibili con il PAT è diventato **primo Piano degli Interventi (PI)** ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della Legge Regionale n. 11/2004.

Il Sindaco, ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004, in data 27 settembre 2018 ha presentato al Consiglio Comunale (deliberazione n. 50/2018) il "documento preliminare" relativo agli interventi e alle trasformazioni urbanistiche da realizzare nel corso del mandato; i contenuti del "documento preliminare" sono stati illustrati in un incontro pubblico che si è tenuto in data 25 ottobre 2018, al quale è stata data ampia diffusione e sono stati invitati cittadini, associazioni di categoria e liberi professionisti che operano nel Comune di Salzano. Nel corso del suddetto incontro sono state fornite informazioni circa l'orientamento dell'Amministrazione Comunale e sono stati richiesti contributi collaborativi da parte dei convenuti.

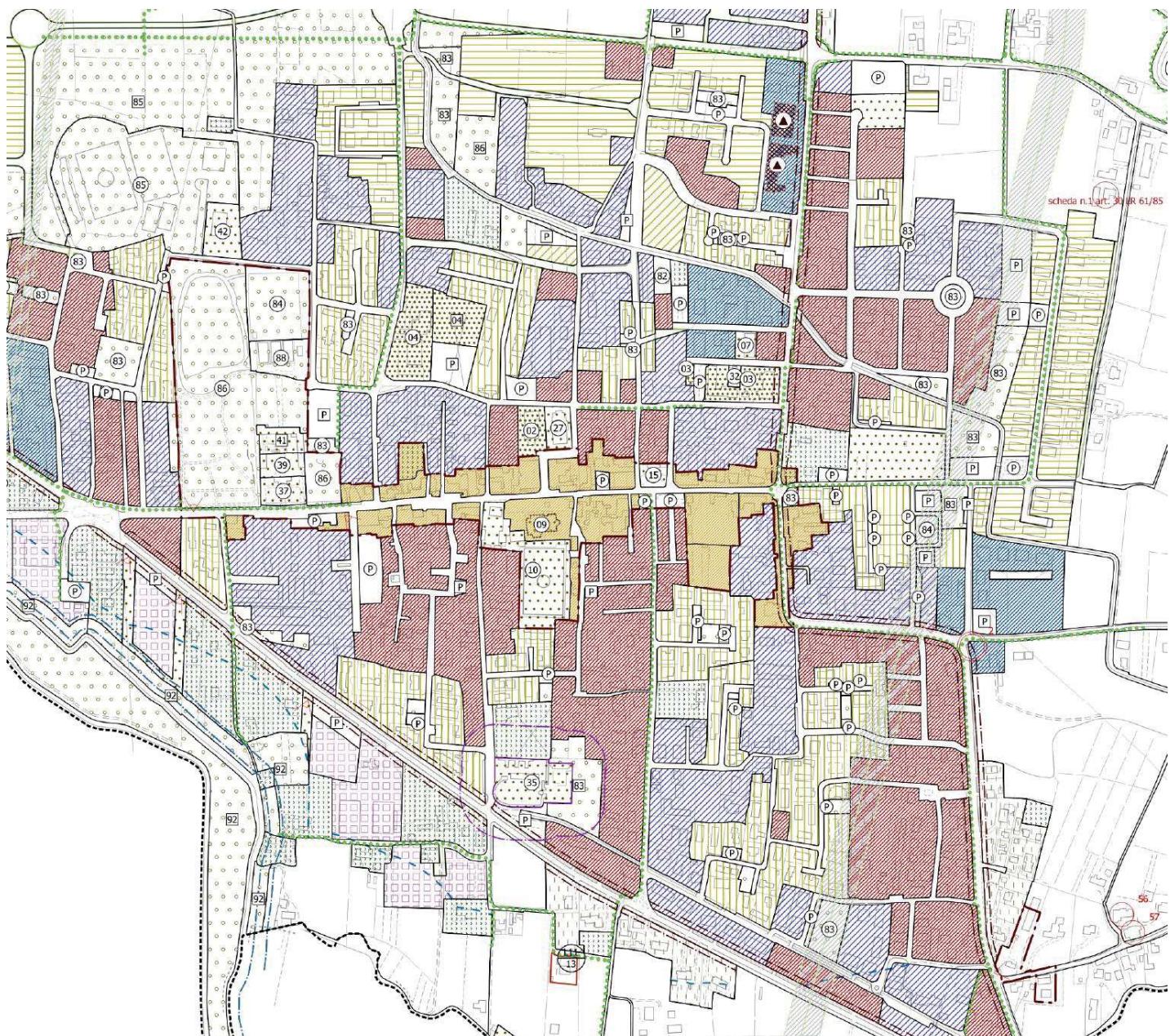
Successivamente al PAT l'Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione di una serie di Varianti riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale, quali:

---

<sup>1</sup> Il Piano Regolatore Generale (PRG) è stato approvato, relativamente alle zone insediate, con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1772 del 19 maggio 1998, successivamente modificato con varianti parziali recepite con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 20 del 27 aprile 2000 e n. 52 del 05 ottobre 2000, ulteriormente modificato con varianti parziali approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 26 ottobre 2001, con parere del Dirigente della Direzione Regionale per l'Urbanistica e BB.AA. prot. n. 7484/010215 in data 27 dicembre 2001, con deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 809 in data 9 aprile 2002, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 24 novembre 2003, con deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 1653 in data 26 maggio 2004 e, relativamente alle zone agricole, con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3150 del 14 settembre 1999 e variante parziale al PRG in adeguamento al PALAV, approvata con modifiche d'ufficio ai sensi art. 45 Legge Regionale n. 61/1985 e con proposte di modifica ai sensi art. 46 Legge Regionale n. 61/1985, con deliberazioni della Giunta Regionale del Veneto n. 1048 del 24 aprile 2002 e n. 679 del 14 marzo 2003.

- **Variante n. 1 al PI**, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 11 dicembre 2018, avente ad oggetto le cosiddette “Varianti verdi”, in attuazione dell’articolo 7 della Legge Regionale n. 4/2015;
- Istituzione del **Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)** con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 23 dicembre 2019, ai sensi dell’articolo 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14/2019; tale RECRED contiene indicazioni esemplificative e non esaustive, rinviando ad un successivo atto, a seguito della pubblicazione delle disposizioni di cui al provvedimento della Giunta regionale richiamato dall’art. 4, comma 1, della Legge Regionale 14/2019, l’approvazione del Regolamento per la gestione dei crediti edilizi compresi quelli da rinaturalizzazione;
- **Variante n. 2 al PI**, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 3 marzo 2020, riguardante alcune modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione, ai sensi dell’articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004;
- **Variante n. 3 al PI**, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 3 marzo 2020, afferente alle manifestazioni di interesse/proposte di Accordo Pubblico Privato e all’introduzione di modifiche puntuali e normative alle Norme Tecniche di Attuazione, ai sensi dell’articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004;
- **Variante n. 4 al PI**, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 29 giugno 2021, afferente alla nuova disciplina urbanistica per il Centro storico di Salzano capoluogo (master plan), per le aree dell’ex piano di lottizzazione denominato “Roata”, per l’area casa di riposo “Don Vittorio Allegri”, nonché alla revisione della viabilità per le opere complementari al passante di Mestre, a modifiche grafiche e normative puntuali, ai sensi dell’articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004;
- **Variante n. 5 al PI**, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 15 marzo 2022, afferente alla precisazione e riallineamento di alcuni temi normativi e cartografici oggetto della precedente variante 3 al PI approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 03 marzo 2020, ai sensi dell’articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004;
- **Variante n. 6 al PI**, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 27 settembre 2022, conseguente all’approvazione del recepimento dell’Accordo Pubblico Privato proposto dalla ditta Pink Panther s.r.l., ai sensi dell’articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004;
- **Variante n. 7 al PI**, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 27 aprile 2022, relativa al progetto per la realizzazione della pista ciclabile di via Villatega strada provinciale n. 35 “Salzanese” (tratto dalla rotatoria della strada regionale 515 al ponte sul fiume Marzenego), ai sensi dell’articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004.
- **Variante n. 8 al PI**, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 25 luglio 2023, relativa alla disciplina degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, ai sensi dell’articolo 17 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004.
- **Variante n. 9 al PI**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 29.04.2025; afferente alla valutazione urbanistica/economica finalizzata alla valorizzazione della scuola di Robegano e annesso campo da calcio, alla valutazione istanze di variazione urbanistica pervenute e al recepimento cartografico e normativo del piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA).
- **Variante n.10 al PI**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30.07.2025; relativa al progetto per l’allargamento strada ecocentro, via Piovega.

	N° Var.	OGGETTO	ESTREMI APPROVAZIONE
	1	Variante per le zone insediate	DGR n. 1772 del 19/05/1998
	2	Variante parziale	DCC n. 20 del 27/04/2000
PRG		Variante parziale	DCC n. 52 del 05/10/2000
			DCC n. 64 del 26/10/2001
		Variante per le zone Agricole	DGR n. 3150 del 14/09/1999
		Adeguamento al PALAV	DGR n. 929 il 03 aprile 2007
		Dall'approvazione del PAT, il PRG diventa il primo PI	BUR Veneto n. 83 del 26/08/2016
	1	Varianti verdi 2018 in attuazione dell'art. 7 della L.R. 4/2015	DCC n. 86 del 11/12/2018
PI	2	Modifiche normative	DCC n. 5 del 03/03/2020
	3	Modifiche puntuali e normative	DCC n. 6 del 03/03/2020
	4	Modifiche puntuali e normative	DCC n. 29 del 29/06/2021
	5	Modifiche puntuali e normative	DCC n. 5 del 15/03/2022
	6	Recepimento Accordo Pubblico Privato	DCC n. 56 del 27/09/2022
	7	Pista ciclabile di via Villatega SP 35 "Salzanese"	DCC n. 18 del 27/04/2022
	8	Disciplina annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo	DCC n. 36 del 25/07/2023
	9	Valutazione urbanistica/economica finalizzata alla valorizzazione della scuola di Robegano e annesso campo da calcio, alla valutazione istanze di variazione urbanistica pervenute e al recepimento cartografico e normativo del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)	DCC n. 9 del 29/04/2025



Estratto zonizzazione Salzano, scala 1:5.000 | Piano degli Interventi

## 2. VARIANTE 11 AL PI: ITER ED ELABORATI

### 2.1 Il percorso amministrativo del PI

La Variante 11 al PI segue un iter amministrativo i cui riferimenti sono dettati dall'articolo 18 della Legge Urbanistica Regionale (la n. 11 del 2004) ed articolati come segue:

- 1) il Sindaco ha predisposto il “**Documento Preliminare**” relativo agli interventi e alle trasformazioni urbanistiche da realizzare nel corso del mandato e lo ha illustrato al Consiglio Comunale il 27 settembre 2018;
- 2) l'Amministrazione Comunale ha attivato adeguate forme di partecipazione/consultazione e concertazione con i cittadini e i portatori di interessi diffusi sul territorio;
- 3) la Variante è **adottata dal Consiglio Comunale**;
- 4) entro otto giorni dall'adozione, la Variante è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- 5) decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare **osservazioni** entro i successivi trenta giorni;
- 6) nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il **Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante**;
- 7) la Variante diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

#### Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.

2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]

4. Nei sessanta giorni successivi alla

(segue a lato)

scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. [...]

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]

8 e 9. [...]

Estratto articolo 18 della Legge urbanistica regionale n. 11/2004

## 2.2 Gli elaborati della Variante 11 al PI

---

Il Piano degli Interventi è articolato in una serie di elaborati che possono essere suddivisi in 5 grandi famiglie:

- 1) gli **elaborati grafici zone insediate e zone agricole**, riconoscibili in una serie di cartografie riguardanti l'intero territorio comunale, alle scale 1:5.000, 1:2.000, e in una tavola riguardante le classi di pericolosità idraulica del PGRA.
- 2) le **norme tecniche di attuazione**, con regole operative declinate per ogni zona territoriale omogenea;
- 3) la **relazione illustrativa** della presente Variante 11 al PI;
- 4) gli **elaborati di valutazione** riguardanti gli aspetti ambientali (VAS, VInCA) e la valutazione della compatibilità degli interventi sotto il profilo idraulico;
- 5) la **banca dati alfa-numerica e vettoriale** contenente l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'Art. 11bis della LR n. 11 del 2004.

La variante urbanistica interessa una singola area, identificata nell'ex scuola media di Robegano, e prevede la predisposizione di una specifica schedatura di confronto tra le previsioni urbanistiche del Piano degli Interventi (PI) vigente e quelle introdotte dalla proposta di variante (*Scheda PI vigente e proposta di Variante*), nonché l'integrazione della disciplina urbanistica puntuale riferita all'area medesima (art. 38bis, comma 4).

Gli elaborati oggetto della presente Variante 11 al PI sono riportati di seguito.

### SCHEDE E NORMATIVA

- 1.Doc. 1 Scheda PI vigente e proposta di Variante
- 2.Doc. 2 Estratto Norme Tecniche di attuazione. Art. 38bis, comma 4

### RELAZIONI E VALUTAZIONI

- 3.Doc. 3 Relazione illustrativa
- 4.Doc. 4 Modulo di identificazione del P/P/P/I/A rispetto al campo di applicazione della disciplina in materia di VInCA
- 5.Doc. 5 Asseverazione Idraulica

### Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La Regione del Veneto, in attuazione del D.Lgs 152/2006, ha approvato la Legge Regionale n. 12/2024 recante la “*Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), Valutazione d'Incidenza Ambientale (VINCA) e Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA)*”. Successivamente, con il Regolamento Regionale n. 3 del 9 gennaio 2025, adottato ai sensi dell'articolo 7 della citata Legge Regionale, e con il Decreto del Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso n. 1 del 15 gennaio 2025, recante l'attuazione dell'articolo 12, commi 2 e 3, del medesimo Regolamento e l'approvazione della relativa modulistica, la Regione ha definito in modo compiuto il quadro procedurale in materia di Verifica di Assoggettabilità a VAS e di VAS, individuando, tra l'altro, specifiche fattispecie di esclusione dall'applicazione delle relative procedure.

In sintesi, si evidenzia che:

- l'area è stata oggetto della recente Variante n. 9 al Piano degli Interventi, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 29/04/2025;

- per la medesima area è stato espresso il parere motivato n. 45 del 25/02/2025 da parte della Commissione Regionale VAS, relativo alla “Verifica di Assoggettabilità a VAS per la Variante n. 9 al Piano degli Interventi del Comune di Salzano (VE)”, come da Avviso di pubblicazione della Regione del Veneto – Unità Organizzativa Commissioni VAS, VINCA e NUVV, prot. n. 142024 del 19/03/2025, acquisito al protocollo comunale n. 5271 del 20/03/2025;
- la variante in esame non comporta incrementi del carico urbanistico, limitandosi a una rimodulazione del perimetro dell’area assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), riconducibile alla rettifica di un errore materiale e finalizzata all’inclusione delle opere di urbanizzazione strettamente funzionali all’intervento;
- la variante conferma la destinazione urbanistica dell’area residenziale classificata nel PI vigente come ZTO B4/04, avente superficie territoriale inferiore a tre ettari.

Alla luce di quanto sopra, si rileva che la variante in oggetto non è assoggettata alle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del Regolamento regionale n. 3/2025, in quanto riconducibile a una variante al Piano degli Interventi rientrante nelle fattispecie previste dall’articolo 5, comma 4, e dalla lettera e) del comma 3 del medesimo articolo del citato Regolamento.

#### **Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA)**

La Regione del Veneto, in attuazione del D.Lgs n. 152/2006 in materia ambientale, ha approvato in data 27 maggio 2024 la Legge Regionale n. 12, recante la “Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), Valutazione d’Incidenza Ambientale (VINCA) e Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA)”.

Successivamente, sono stati emanati i seguenti provvedimenti attuativi relativi alla disciplina della Valutazione d’Incidenza Ambientale:

- Regolamento regionale n. 4 del 9 gennaio 2025, recante il “Regolamento attuativo in materia di VINCA (articolo 17 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12);”;
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 28 del 14 gennaio 2025, concernente l’approvazione delle condizioni d’obbligo, dei formulari (format proponente e format valutatore) e delle declaratorie previste per le procedure valutative in materia di VINCA, ai sensi dell’articolo 17 della legge regionale n. 12/2024 e del Regolamento regionale n. 4/2025;
- Decreto del Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso n. 3 del 15 gennaio 2025, recante l’attuazione dell’articolo 19, comma 4, del Regolamento regionale n. 4/2025 in materia di VINCA e l’approvazione della modulistica necessaria alla presentazione delle domande di VINCA e delle istanze connesse alle procedure di cui al Capo III del medesimo Regolamento;
- Decreto del Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso n. 15 del 17 febbraio 2025, recante l’attuazione dell’articolo 19, comma 4, del Regolamento regionale n. 4/2025 e l’integrazione della modulistica necessaria alle richieste connesse alle procedure di cui al Capo III del medesimo Regolamento;

In applicazione di quanto previsto dal Decreto n. 15 del 17/02/2025 la presente Variante al PI non rientra nel campo di applicazione della procedura di VIncA, in quanto:

- l’area di variante è collocata a significativa distanza dalla Rete dei Siti Natura 2000 e l’attuazione dell’intervento non comporta effetti diretti o indiretti sulle dinamiche ambientali ed ecologiche che li caratterizzano.
- l’area di variante ricade all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all’articolo 2 della Legge Regionale n.

14/2017, ed è stata già oggetto di procedura di VAS.

### **Asseverazione idraulica**

L'area oggetto della variante è corredata da asseverazione idraulica, in quanto già valutata nell'ambito della Variante n. 9 al PI, la quale ha ottenuto parere favorevole dai competenti enti:

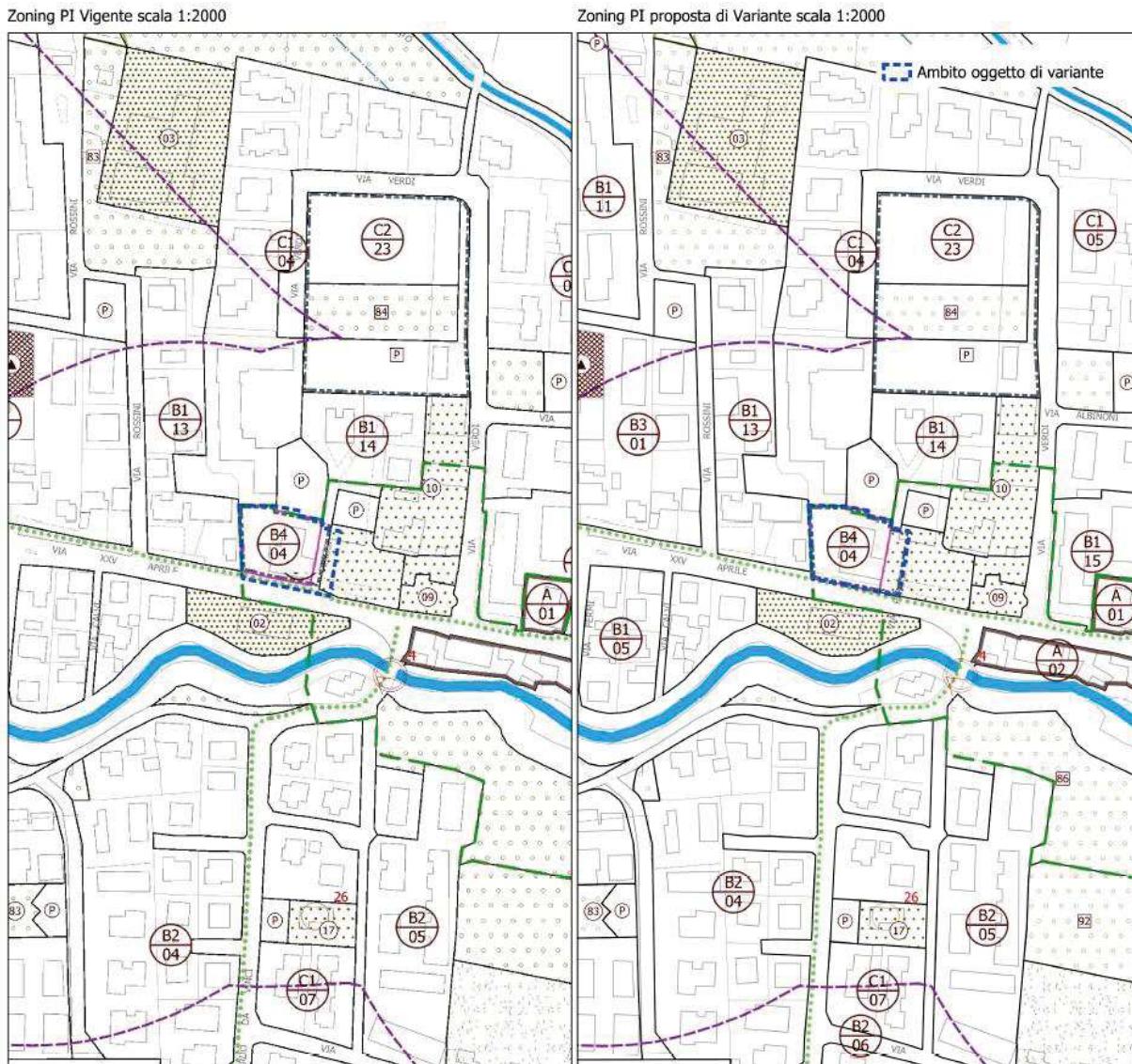
- Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, nota prot. n. 16473/DD/sdm del 13/11/2024;
- Genio Civile di Venezia (Regione Veneto), nota prot. n. 0168819 del 02/04/2025.

## 2.3 Area oggetto di variazione urbanistica: ambito unico del centro di Robegano costituito dall'area della ex Scuola e dal campo sportivo

La presente Variante al PI, riguarda l'ambito unico del centro di Robegano costituito dall'area dell'ex scuola media (zona B4/04) e dal campo sportivo (zona C2/23), **oggetto della recente variante n. 9 al PI approvata con DCC n. 9 del 29/04/2025.**

Con riferimento all'ambito unitario del centro di Robegano, comprendente l'area dell'ex scuola media e il campo sportivo, che l'Amministrazione intende alienare "a corpo", la proposta di variante prevede le seguenti modifiche:

- 1) ex scuola media: aggiustamento del perimetro dell'area assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), in modo da includere al suo interno le opere di urbanizzazione strettamente funzionali all'intervento;



- 2) integrazione dell'Art. 38 bis, comma 4 delle NTA del PI vigente, introducendo, oltre all'obbligo di realizzazione dei parcheggi, ulteriori opere a carico del soggetto attuatore: la riqualificazione della piazza antistante la chiesa e lo

spostamento della viabilità di accesso sul lato ovest del lotto. La variante consentirà, attraverso la procedura di evidenza pubblica, di vincolare il futuro acquirente dei terreni alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione.

## NTA PI

Estratto Art. 38bis delle NTA del PI:

### 3. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

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

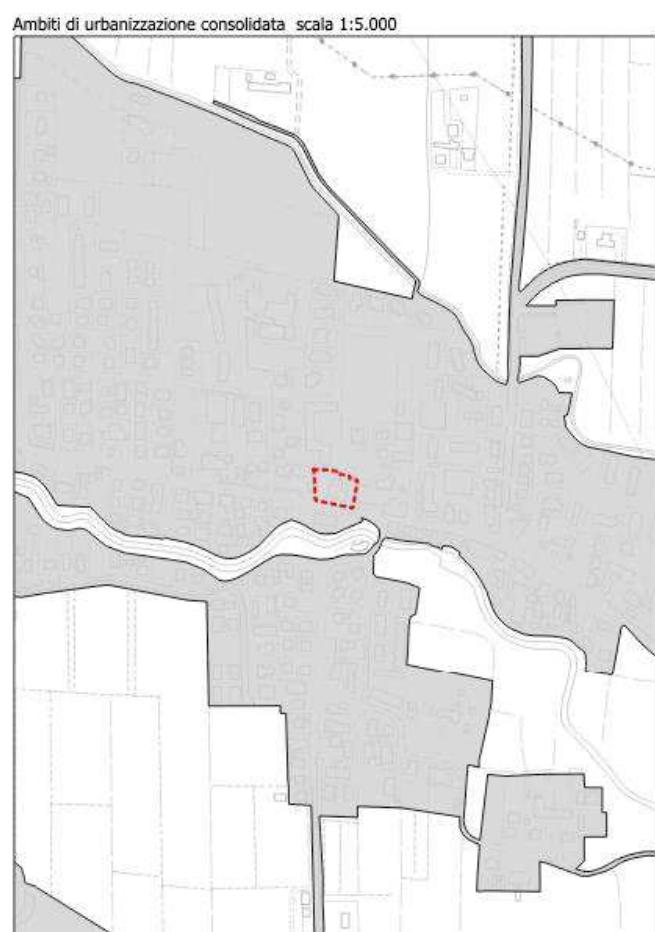
L'intervento è subordinato alla realizzazione di parcheggi per una superficie minima di 30 mq/ab, alla riqualificazione della piazza antistante la chiesa, con spostamento della viabilità di accesso nella porzione ovest del lotto. I suddetti parcheggi dovranno essere alberati e realizzati su grigliato drenante.

In fase di progettazione dell'intervento dovranno essere adottate opportune soluzioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad esempio attraverso l'utilizzo di pavimentazione parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, etc.)

### 3. DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA LR 14/2017

#### 3.1 Dati di progetto, verifica del dimensionamento e del consumo di suolo

Il PI vigente è dotato di un registro del Consumo di Suolo di cui all'allegato 1 alle norme tecniche operative da aggiornare in occasione di ogni variante al PI che preveda una variazione rispetto al valore assegnato di consumo di suolo prescritto dal PAT. La presente Variante 11 al PI non prevede modifiche al consumo di suolo in quanto l'area oggetto di variazione urbanistica si trova all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata AUC LR 14/2017. Pertanto il consumo di suolo residuo rimane invariato rispetto al PI vigente (14,61 ettari).



Limite amministrativo comune di Salzano  
Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017  
Area oggetto di variante n° 11 al PI

(1) Consumo max suolo Variante n. 1 al PAT - LR 14/2017 (ha)	13,61
(2) Variante n. 1 al PI - Consumo max suolo (ha)	1,90
(3) Variante n. 2 al PI - Consumo max suolo (ha)	0,00
(4) Variante n. 3 al PI - Consumo max suolo (ha)	-1,21
(5) Variante n. 4 al PI - Consumo max suolo (ha)	0,00
(6) Variante n. 5 al PI - Consumo max suolo (ha)	0,00
(7) Variante n. 6 al PI - Consumo max suolo (ha)	0,00
(8) Variante n. 7 al PI - Consumo max suolo (ha)	0,00
(9) Variante n. 8 al PI - Consumo max suolo (ha)	0,00
(10) Variante n. 9 al PI - Consumo max suolo (ha)	0,31
(11) Variante n. 10 al PI - Consumo max suolo (ha)	0,00
<b>(10) Variante n. 11 al PI - Consumo max suolo (ha)</b>	<b>0,00</b>
<b>Consumo suolo residuo PI (ha)</b>	<b>14,61</b>

### 3.2 Standard urbanistici

---

Si riporta di seguito la verifica della dotazione di standard del PI vigente: la quantità totale di standard risulta essere pari a 889.212 mq suddivisi rispetto alla tipologia e allo stato di attuazione come di seguito.

<b>Tipologia standard</b>	<b>Attuati</b>	<b>Non Attuati</b>	<b>Totali</b>
Sa   Aree per l'istruzione	24.415	12.663	37.078
Sb   Aree e attrezzature di interesse comune	64.550	19.360	83.910
Sc   Attrezzature per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport	188.848	469.844	658.692
Sd   Aree per parcheggi	76.800	32.732	109.532
	<b>354.613</b>	<b>534.599</b>	<b>889.212</b>

La popolazione prevista dal dimensionamento del PAT vigente, complessiva degli abitanti insediati e degli abitanti teorici equivalenti insediabili da previsione decennale e da fabbisogno strategico, è pari a 14.972 unità, di conseguenza la dotazione di standard per abitante, comprensiva degli abitanti teorici e degli standard previsti, risulta essere pari a 59,39 mq/ab.

La modifica prevista dalla variante 11 al PI prevede un aumento degli standard pari a circa 185 mq di aree per parco, gioco e sport.

<b>Tipologia standard</b>	<b>Attuati</b>	<b>Non Attuati</b>	<b>Totali</b>
Sa   Aree per l'istruzione	24.415	12.663	37.078
Sb   Aree e attrezzature di interesse comune	64.550	19.360	83.910
Sc   Attrezzature per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport	188.848	470.029	658.877
Sd   Aree per parcheggi	76.800	32.732	109.532
	<b>354.613</b>	<b>534.784</b>	<b>889.397</b>

Tale modifica comporta la ridefinizione degli standard per abitante che verrebbero aumentanti da 59,39 mq/ab a 59,40 mq/ab, tale variazione non compromette quindi la dotazione minima prevista per legge pari a 30 mq/ab. relativamente alla residenza come da art. 31, comma 3 della LR 11/2004.