



PI 2024 COMUNE SALZANO

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

Relazione illustrativa

Doc. 4

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

ORDINE degli ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI
della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
RAFFAELE GEROMETTA
n° 2320
sedile A
PIANIFICATORE TERRITORIALE

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 9 AL PI: ITER ED ELABORATI.....	11
2.1	Il percorso amministrativo del PI.....	11
2.2	Gli elaborati della Variante 9 al PI.....	11
3.	I CONTENUTI DELLA VARIANTE 9 AL PI.....	13
3.1	Aree oggetto di variazione urbanistica.....	13
3.2	Recepimento cartografico e normativo del PGRA	17
4.	DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA LR 14/2017.....	18
4.1	Dati di progetto, verifica del dimensionamento e del consumo di suolo.....	18
4.2	Standard urbanistici	20

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.

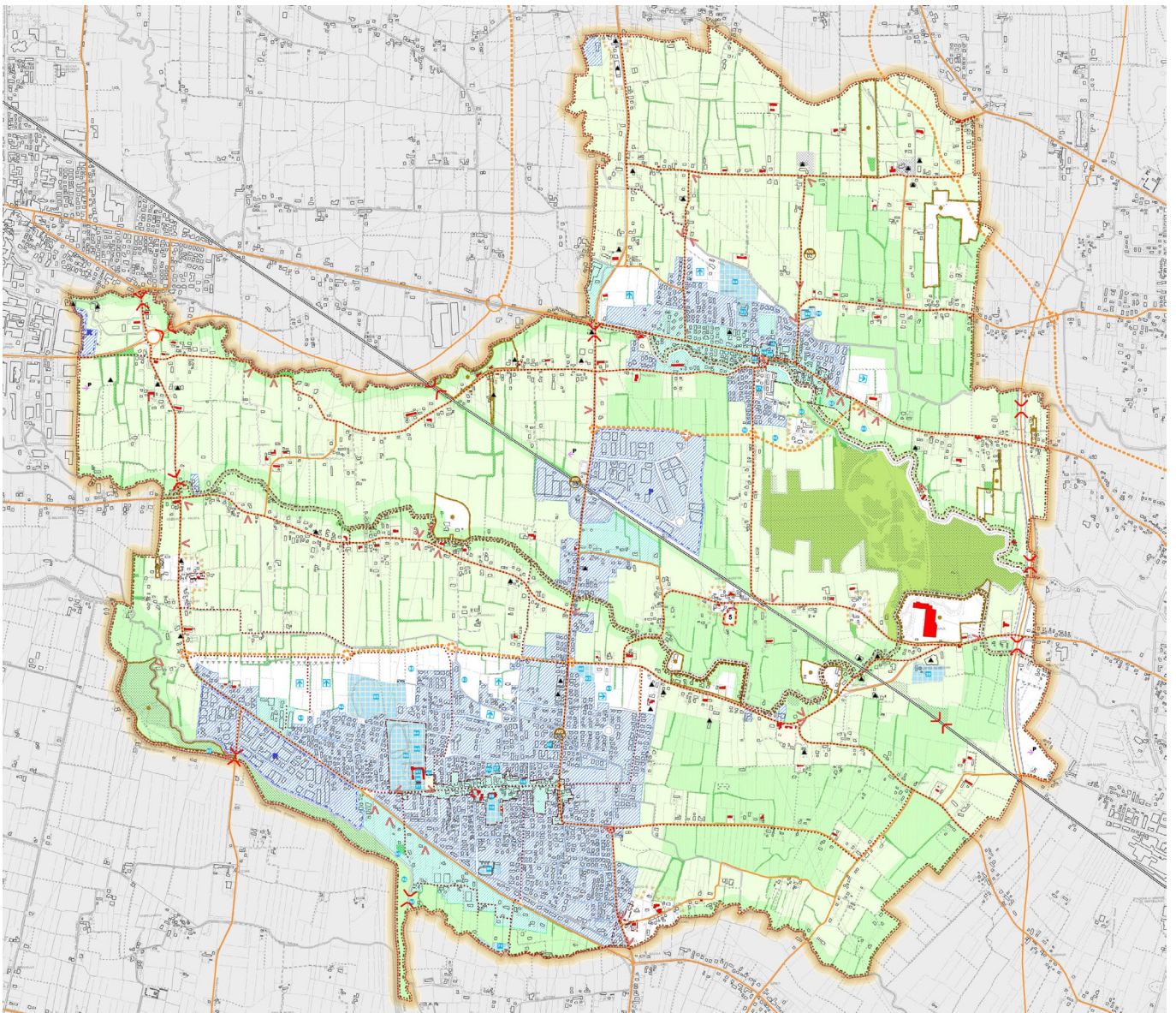
Il PI è invece lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato. Il PI ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il "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

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. 9 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 Generale¹ 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.

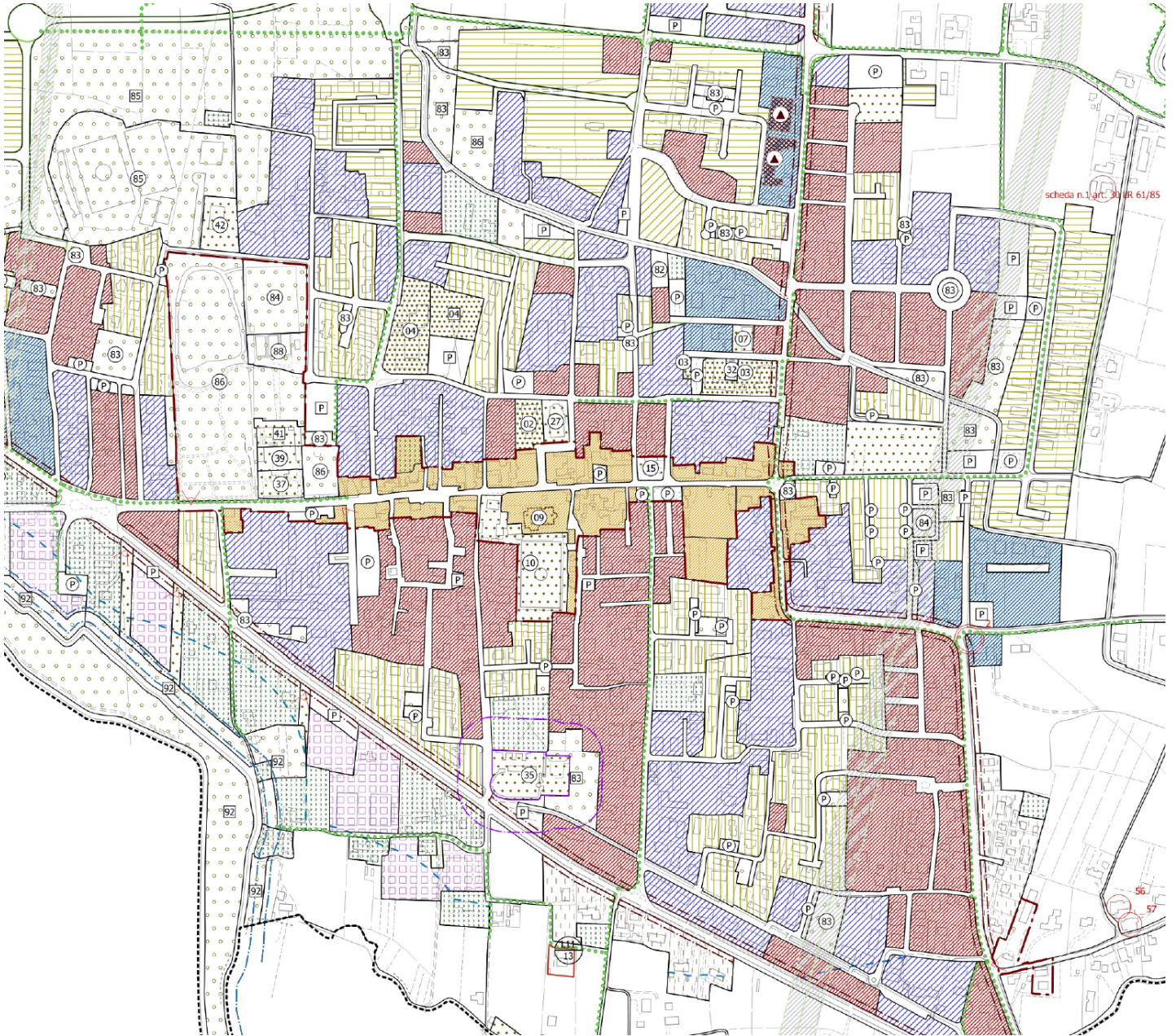
Il Sindaco, ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004, in data 27 settembre 2018 ha presentato al Consiglio Comunale (deliberazione n. 50/2018) il "documento preliminare" relativo agli interventi e alle trasformazioni urbanistiche da realizzare nel corso del mandato; i contenuti del "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.

¹ 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.

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:

- **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.

	N° Var.	OGGETTO	ESTREMI APPROVAZIONE
PRG	1	Variante per le zone insediate	DGR n. 1772 del 19/05/1998
	2	Variante parziale	DCC n. 20 del 27/04/2000
		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
PI	1	Varianti verdi 2018 in attuazione dell'art. 7 della L.R. 4/2015	DCC n. 86 del 11/12/2018
	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



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

2. VARIANTE 9 AL PI: ITER ED ELABORATI

2.1 Il percorso amministrativo del PI

La Variante 9 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 9 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 9 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 9 provvede ad aggiornare gli elaborati del Piano degli Interventi vigente: si riportano di seguito gli elaborati modificati dalla presente Variante (evidenziati in giallo) e quelli redatti ex novo (evidenziati in verde).

Elaborati nuovi della Variante n. 9 al PI

Elaborati del PI vigente aggiornati dalla Variante n. 9 al PI

ELABORATI CARTOGRAFICI (ZONE INSEDIATE)

13.1.1	P.I. - ZONIZZAZIONE: SALZANO	scala 1:5.000
13.1.2	P.I. - ZONIZZAZIONE: ROBEGANO	scala 1:5.000
13.3.1	P.I. - ZONE SIGNIFICATIVE: SALZANO	scala 1:2.000
13.3.2	P.I. - ZONE SIGNIFICATIVE: ROBEGANO	scala 1:2.000
13.3.3	P.I. - ZONE SIGNIFICATIVE: ZONA INDUSTRIALE	scala 1:2.000

ELABORATI PGRA

13.4	P.I. - CLASSI DI PERICOLOSITÀ PGRA	scala 1:10.000
------	------------------------------------	----------------

SCHEDE E NORMATIVA

1.Doc. 1	Schede PI vigente e proposta di Variante
2.Doc. 2	Schede PI consumo di suolo programmato dalla Variante n. 9 al PI
3.Doc. 3	Norme Tecniche di attuazione
	Allegato 1 alle NTO. Registro del Consumo di suolo

RELAZIONI E VALUTAZIONI

4.Doc. 4	Relazione illustrativa
5.Doc. 5	Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza
6.Doc. 6	Verifica di Assoggettabilità a VAS. Rapporto Preliminare Relazione di sintesi
7.Doc. 7	Valutazione di Compatibilità Idraulica

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 9 AL PI

3.1 Aree oggetto di variazione urbanistica

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla legge urbanistica, la Variante n. 9 al PI seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il Bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa. In attuazione ed in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dall'esame delle proposte presentate dai cittadini e dagli operatori del settore economico, sono state fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzano la Variante n. 9 al Piano degli Interventi (PI), articolandole per le seguenti tipologie:

- Varianti Verdi (n° 2 aree di variante);
- Modalità di attuazione (n° 1 area di variante);
- Adeguamento allo stato di fatto (n° 1 area di variante);
- Modifiche di zonizzazione (n° 1 area di variante);
- Credito edilizio (n° 1 area di variante);
- Lotto edificabile (n° 1 area di variante).

N. VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	LOCALITÀ	INDIRIZZO	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
1	VARIANTE VERDE	Salzano	Via Montegrappa	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 ineditata.	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 B4/04 a zona E2 "agricola di rilevante importanza".
2	VARIANTE VERDE	Salzano	Via Mazzini	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".	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.
3	MODALITA' DI ATTUAZIONE	Salzano	Via Circonvallazione	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".	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 con visuali esistenti. Scheda modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

N. VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	LOCALITÀ	INDIRIZZO	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
					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."
4	ADEGUAMENTO STATO DI FATTO	Salzano	Via Montegrappa , n.109	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.	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.

N. VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	LOCALITÀ	INDIRIZZO	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
5	MODIFICA DI ZONIZZAZIONE	Robegano	Via L. Perosi Via G. Verdi	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".	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: <u>Zona B4/04 (ex scuola media di Robegano, via L. Perosi)</u> 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: <u>Zona C2/23 (ex campo sportivo di Robegano, via G. Verdi)</u> 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.
6	CREDITO EDILIZIO	Salzano	via Friuli	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.	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 allinearla 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."

N. VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	LOCALITÀ	INDIRIZZO	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
7	LOTTO EDIFICABILE	Robegano	via Mascagni	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.	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.

3.2 Recepimento cartografico e normativo del PGRA

Premesso che il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni è uno strumento che *“persegue finalità prioritarie di incolumità e di riduzione delle conseguenze negative da fenomeni di pericolosità idraulica ed esercita la propria funzione per tutti gli ambiti territoriali che potrebbero essere affetti da fenomeni alluvionali anche con trasporto solido”*, la presente Variante al PI prevede il **recepimento cartografico e normativo del PGRA** approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 1° dicembre 2022 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7 febbraio 2023, attraverso l'elaborazione di una cartografia e l'inserimento dell'articolo 54ter nelle norme tecniche operative. Nello specifico, la variante prevede:

- l'elaborazione di una nuova tavola 13.4, denominata “Classi di pericolosità PGRA”, che individua le differenti classi di pericolosità idraulica presenti nel territorio comunale di Salzano: P1 “pericolosità idraulica moderata” e P2 “pericolosità idraulica media”;
- l'aggiornamento dell'articolo 54ter delle norme tecniche operative del PI (“Norme di tutela idraulica del territorio”), recependo quanto stabilito dal PGRA per le classi di pericolosità individuate dallo stesso.

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

4.1 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 9 al PI prevede un **recupero di suolo pari a 0,79 ettari** e un **limitato aumento del volume residenziale, pari a 3.346 metri cubi**. Il saldo del consumo di suolo è di 15,09 ettari (consumo suolo residuo PI Variante n. 9).

QUANTIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL P.I. - VARIANTE N.9

Num.	ZTO PI VIG	ZTO PI VAR	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Superficie area (mq)	Consumo max e/o Recupero di suolo (mq)	Variazione Volume residenziale (mc)
1	B4/04	E	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	3.067	3.067	-2.454
2	Fc/82	VP	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	1.255	0	0
3	Fc/92-D3/03	VP-D3/06	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	8.458	0	0
4	E	D1	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	22.772	0	0
5	Fb-Fc-P	B4/04-C2/23-Fc	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	11.034	0	5.400
6	B2/03	Bb2/03	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	675	0	0*
7	B2/02	B2/02	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	3.248	0	400
TOTALE					3.067	3.346

* Si assume convenzionalmente che non vi è variazione del volume residenziale poiché i 682,85 mc, previsti dalla scheda di progetto, derivano dal trasferimento della capacità edificatoria (credito edilizio) del Piano di Recupero "Ambito A4" nel centro storico di Salzano.

(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
Consumo suolo residuo PI (ha)	14,61

4.2 Standard urbanistici

Si riporta di seguito la verifica della dotazione di standard del PI vigente: la quantità totale di standard risulta essere pari a 895.822 mq suddivisi rispetto alla tipologia e allo stato di attuazione come di seguito.

Tipologia standard	Attuati	Non Attuati	Totali
Sa Aree per l'istruzione	25.889	12.663	38.552
Sb Aree e attrezzature di interesse comune	64.550	24.135	88.685
Sc Attrezzature per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport	188.848	468.599	657.447
Sd Aree per parcheggi	76.800	34.338	111.138
	356.087	539.735	895.822

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 59,83 mq/ab.

Le modifiche previste dalla variante 9 al PI prevedono una riduzione degli standard pari a circa 6.610 mq:

- Area di Variante n. 2: prevede la riduzione di 1.255 mq di aree per parco, gioco e sport;
- Area di Variante n. 5: prevede la riduzione di 1.474 mq aree per l'istruzione, di 4.775 mq di aree per attrezzature di interesse comune e 1.606 mq di aree a parcheggio e prevede un aumento di 2.500 mq di aree per parco, gioco e sport.

Tipologia standard	Attuati	Non Attuati	Totali
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
	354.613	534.599	889.212

Tale modifica comporta la ridefinizione degli standard per abitante che verrebbero ridotti da 59,83 mq/ab a 59,39 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 L.R. 11/2004.