



Doc. **1**

PI 2026 COMUNE SALZANO

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

Relazione illustrativa

febbraio 2026

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

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



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 12 AL PI: ITER ED ELABORATI	12
2.1	Il percorso amministrativo del PI	12
2.2	Gli elaborati della Variante 12 al PI	13
3.	I CONTENUTI DELLA VARIANTE 12 AL PI	14
3.1	Aree oggetto di variazione urbanistica	14
3.2	Informatizzazione cartografica relativa alle Tavole delle zone agricole	17
4.	DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA LR 14/2017	19
4.1	Dati di progetto, verifica del dimensionamento e del consumo di suolo	19
4.2	Standard urbanistici	21

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.

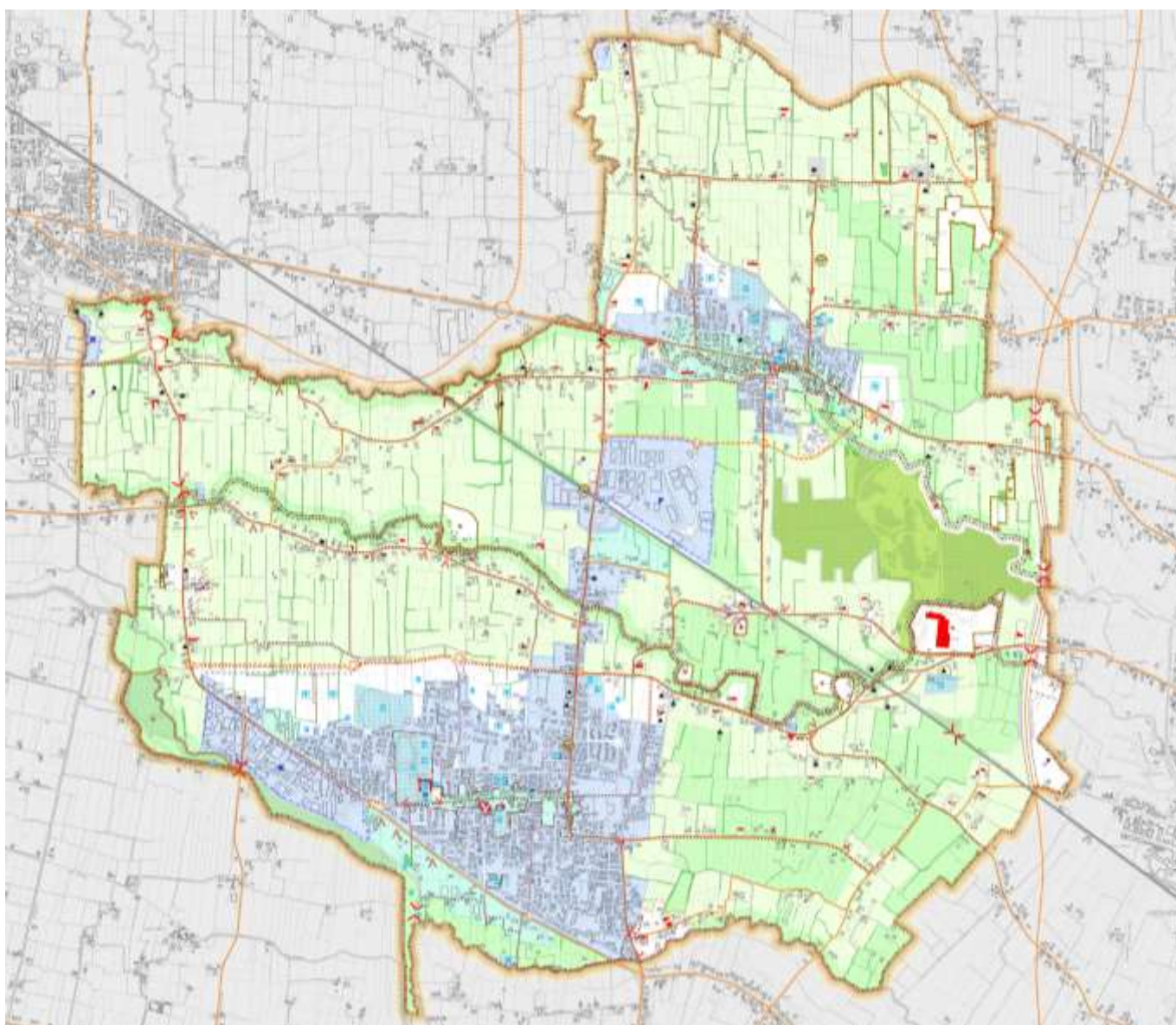
Il PI è invece lo strumento operativo nel quale trovano esplicitezza concreta, attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato. Il PI ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il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



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

La redazione della presente Variante n. 12 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.

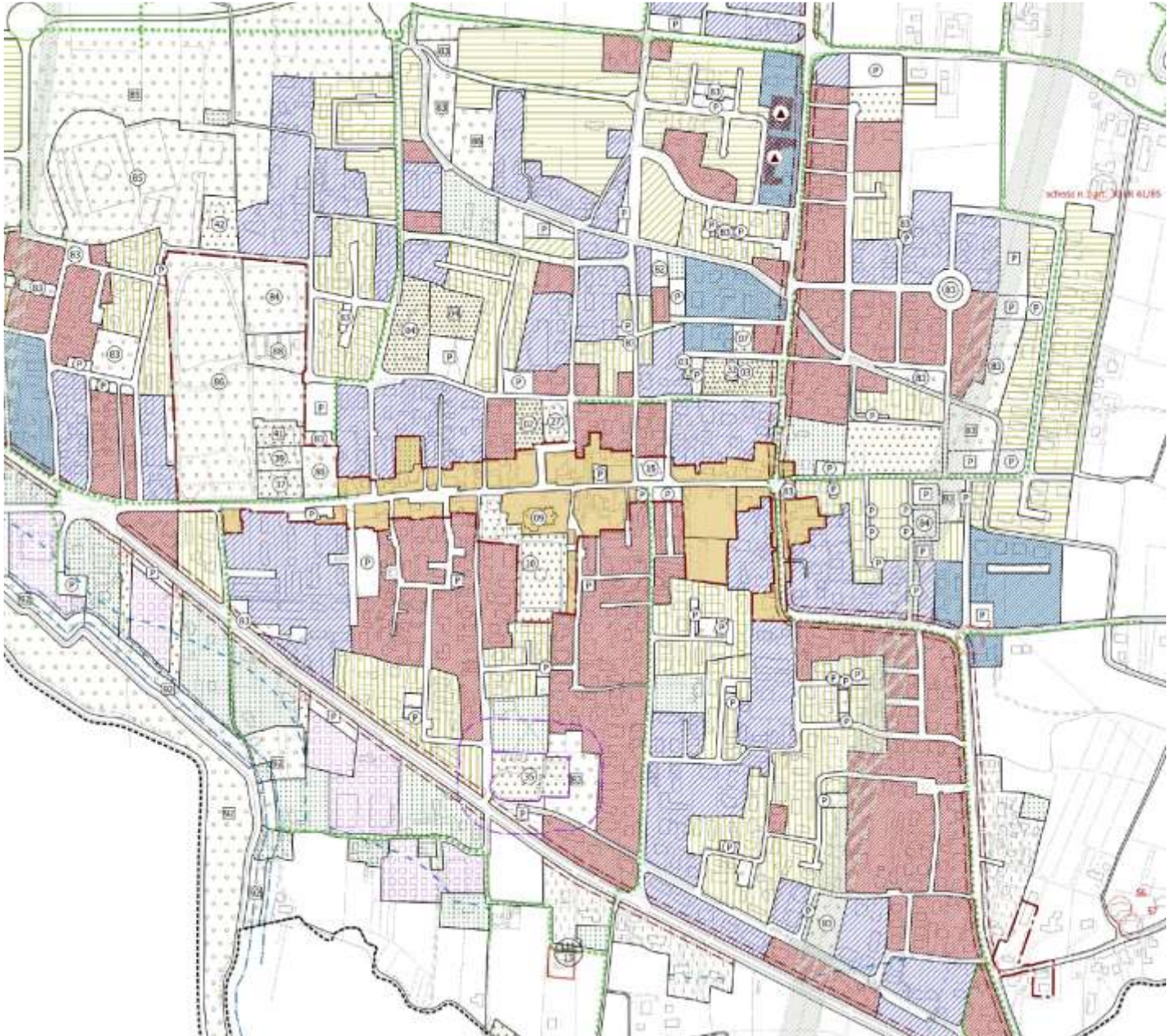
Successivamente al PAT l'Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione di una serie di Varianti riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale, quali:

- **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.
- **Variante n. 9 al PI**, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 29 aprile 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 luglio 2025; relativa al progetto per

l'allargamento strada ecocentro, via Piovega.

- **Variante n. 11 al PI**, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 23 dicembre 2025; afferente all'aggiornamento della normativa relativa alla riqualificazione dell'ambito ex scuola di Robegano (B4/4).

	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
PI		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
	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
	10	Progetto allargamento strada ecocentro, via Piovega	DCC n. 30 del 30.07.2025
	11	Riqualificazione dell'ambito ex scuola di Robegano (B4/4) e campo sportivo di via Verdi (C2/23)	-



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

2. VARIANTE 12 AL PI: ITER ED ELABORATI

2.1 Il percorso amministrativo del PI

La Variante 12 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 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 12 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 12 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 12 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 inseriti dalla Variante n. 12 al PI

Elaborati del PI vigente aggiornati dalla Variante n. 12 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 CARTOGRAFICI (ZONE AGRICOLE)

13.3.4	P.I. - ZONIZZAZIONE AGRICOLA SUD	scala 1:5.000
13.3.5	P.I. - ZONIZZAZIONE AGRICOLA NORD	scala 1:5.000

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. 12 al PI
3.Doc. 3	Norme Tecniche di attuazione
	Allegato 1 alle NTO. Registro del Consumo di suolo
4.Doc. 4	Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

RELAZIONI E VALUTAZIONI

5.Doc. 5	Relazione illustrativa
6.Doc. 6	VIncA. Format di supporto proponente (screening)
7.Doc. 7	Verifica di Assoggettabilità a VAS. Rapporto Preliminare
8.Doc. 8	Valutazione di Compatibilità Idraulica

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 12 AL PI

3.1 Aree oggetto di variazione urbanistica

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla legge urbanistica, la Variante n. 12 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. 12 al Piano degli Interventi (PI), articolandole per le seguenti tipologie:

- Eliminazione area edificabile (n. 1 area di variante);
- Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo (n. 2 aree di variante);
- Credito edilizio (n. 1 area di variante);
- Revisione area di espansione (n. 1 area di variante);
- Variante viabilistica nell'intero territorio comunale (n. 5 aree di variante);
- Aree di proprietà comunale (n. 1 area di variante).

N. VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
1	ELIMINAZIONE AREA EDIFICABILE	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.	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".
2	EDIFICIO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO	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).	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.
3	EDIFICIO NON PIÙ FUNZIONALE AL FONDO	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).	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.
4	CREDITO EDILIZIO	Trattasi di edificio ubicato nel centro storico di Salzano, in via Roma, ricompreso in zona territoriale omogenea "A". L'edificio	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

N. VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
		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.	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.
5	REVISIONE AREA DI ESPANSIONE	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 "Comaro", 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.	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

N. VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
			la cessione di aree e/o la realizzazione di opere funzionali allo sviluppo dell'adiacente centro sportivo) e/o tramite versamento finanziario.
6	VARIANTE VIABILISTICA NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE	La variante riguarda alcune previsioni viabilistiche derivanti da un accordo sottoscritto con la Città Metropolitana di Venezia.	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 rotatoria 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) rotatoria di progetto sulla SP37 in corrispondenza dell'incrocio con via Frusta e allargamento di via Oberdan; d) rotatoria 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.
7	AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE	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).	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.

3.2 Informatizzazione cartografica relativa alle Tavole delle zone agricole

Premesso che le Tavole delle zone agricole del VPRG – Adeguamento PALAV sono disponibili esclusivamente in formato PDF, quindi non editabile, su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale si è proceduto alla loro informatizzazione. L'obiettivo è quello di allineare lo zoning delle suddette tavole con quello già presente nelle tavole di zoning in scala 1:2.000 (zone significative) e in scala 1:5.000 (intero territorio comunale – ambiti Nord e Sud).

Tale necessità deriva dal fatto che nelle tavole delle zone agricole relative alla Variante PALAV risultavano ancora riportati elementi ormai superati, quali una zonizzazione non aggiornata, una viabilità di progetto non più vigente e fasce di rispetto stradali, cimiteriali, fluviali e ambientali non coerenti con quelle del PI vigente.

L'intervento ha inoltre comportato una revisione dell'impostazione dei layout cartografici: in precedenza le tavole delle zone agricole erano redatte in scala 1:5.000 con suddivisione tra parte Est e parte Ovest; con il presente lavoro sono stati adottati gli stessi inquadramenti delle tavole di zoning alla scala 1:5.000, che suddividono il territorio comunale negli ambiti Nord e Sud. Si precisa infine che l'intervento non comporta modifiche o variazioni oggetto di variante, ma consiste esclusivamente in un'operazione di informatizzazione e riordino degli elaborati, finalizzata alla correzione di errori e incongruenze grafiche.



Estratto Tavola informatizzata 13.3.4 Zonizzazione agricola Nord, scala 1:5.000 | Piano degli Interventi

LEGENDA

-  Limite Amministrativo del Comune di Salzano
-  E2 zona agricola di rilevante importanza (art.8 VPrg Z.A.)
-  E2.1 zona agricola di rilevante importanza e di interesse paesistico ambientale (art.6 VPrg Pala)
-  E4 coltivi rurali (art.9 VPrg Z.A.)
-  Centri storici (Delib. GRV 6857 del 29/11/1991)
-  Zone normate dal Prg vigente - area urbana
-  Attività produttiva L.R. 11/87 schedata (VPrg LR 11/87)
-  Attività produttiva da bloccare (art.11 VPrg Z.A.)
-  Corsi d'acqua di preminente interesse naturalistico (art.8 VPrg Pala)
-  Residuo boschivo (art.9 VPrg Pala)
-  Parchi e giardini storici (art.10 VPrg Pala):
 - n.1 - Parco Villa Donà-Romanin Jacur
 - n.2 - Giardino Villa Maini
 - n.3 - Parco Villa Cà Contarini
-  Ville Storiche (art.10 VPrg Pala):
 - n.1 - Villa Cà Bozza
 - n.2 - Villa Cambi (Casa Canonica)
 - n.3 - Villa Cà Contarini
 - n.4 - Villa Donà-Romanin Jacur
 - n.5 - Villa Cà Savorgnan
-  Manufatti di archeologia industriale (art.10 VPrg Pala):
 - n.12 - Mulino Trevisan
 - n.13 - Ponte sul Marzenego
 - n.14 - Mulino ex Vian
 - n.15 - Ponte sul Mutone
 - n.16 - Cantine Breda
 - n.17 - Ex Filanda Romanin Jacur
-  Cave ricomposte (art.7 VPrg Pala):
 - n.1 - via Scafati
 - n.2 - Sant'Elena

-  Edificio non più funzionali alla conduzione del fondo ed edifici abbandonati
- Numerazione edifici del patrimonio storico e culturale (art.17 VPrg Z.A.):
 - Iⁿ - numero scheda "B" Prg vigente
 - INTⁿ - numero scheda integrativa
 - Rivⁿ - scheda approvata dalla Regione Veneto (Delib. GRV 6857 del 29/11/1991)
-  Unità da tutelare
-  Unità demolita
-  Unità demolita e ricostruita o ristrutturata
- Numerazione schede norme:
 - n.1 - Parco Cavasin (art.12 VPrg Pala)
 - n.2 - Parco Prati (art.13 VPrg Pala)
 - n.3 - Parco Fornace (art.14 VPrg Pala)
 - n.4 - Adneda Proterica (art.15 VPrg Pala)
 - n.5 - Laghetto Sherwood (art.16 VPrg Pala)
 - n.6 - Via Villataga (stralcio Del. G.R. n.1048, 24/4/02)
 - n.7 - Adeguamento edificio produttivo (art.18 VPrg Pala)
 - n.8 - Casa Ottava Prese (stralcio Del. G.R. n. 1048, 24/4/02)
-  Aree a standard
-  Strada di progetto
-  Percorsi ciclabili urbani
- Vincali e Fasce di rispetto
 -  Fasce di rispetto stradali
 -  Limiti di rispetto ferroviario
 -  Limiti di rispetto cimiteriale
 -  Limiti di rispetto dei gasdotti
 -  Limiti di rispetto delle linee elettriche
 -  Linea dei 150 m dal limite dell'idrografia vincolata
 -  Rispetto Fluviale

Estratto della legenda relativa alla Tavola informatizzata 13.3.4 Zonizzazione agricola Nord, scala 1:5.000 | Piano degli Interventi

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 12 al PI prevede un **recupero di suolo pari a 0,15 ettari** e una **consistente diminuzione del volume residenziale, pari a 38.700 metri cubi circa**. Il saldo del consumo di suolo è di 14,76 ettari (consumo suolo residuo PI Variante n. 12).

QUANTIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL P.I. - VARIANTE N.12							
Num.	ZTO PI VIG	ZTO PI VAR	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Superficie area (mq)	Consumo di suolo (mq)	Recupero di suolo (mq)	Variazione Volume (mc)
1	C2/21	E	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017 (Eliminazione area edificabile)	1.500	0	1.500	-1.000
2	E	E (ENF n.24)	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017 (Recupero edificio esistente che non consuma suolo agricolo)	93	0	0	0
3	E	E (ENF n.25)	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017 (Recupero edificio esistente che non consuma suolo agricolo)	80	0	0	0
4	A/10-C2/03	A/10-C2/03	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	1.054	0	0	0
5	C2/01-C2/02-C3/01-C3/04-B3/01	C2/01-C2/02-C3/01	Area parzialmente interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. L'area esterna agli AUC non consuma suolo agricolo in quanto è classificata come area a standard da cedere al Comune e si configura come "opera pubblica", ai sensi dell'art. 12, comma 1, lett. c) della LR 14/2017	171.682	0	0	-37.667
6	Viabilità di progetto	Viabilità di progetto / E	Aree interne all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Le aree esterne dagli ambiti AUC non consumano suolo agricolo in quanto si configurano come "opera pubblica", ai sensi dell'art. 12, comma 1, lett. c) della LR 14/2017.	-	0	0	0

7	P - Sc	D3/08	Area interna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	8.050	0	0	0
					0	1.500	-38.667

(1) Consumo max suolo Variante n. 1 al PAT - LR 14/2017 (ha)	13,61
(2) Variante n. 1 al PI - Recupero suolo (ha)	1,90
(3) Variante n. 2 al PI - Consumo suolo (ha)	0,00
(4) Variante n. 3 al PI - Consumo suolo (ha)	-1,21
(5) Variante n. 4 al PI - Consumo suolo (ha)	0,00
(6) Variante n. 5 al PI - Consumo suolo (ha)	0,00
(7) Variante n. 6 al PI - Consumo suolo (ha)	0,00
(8) Variante n. 7 al PI - Consumo suolo (ha)	0,00
(9) Variante n. 8 al PI - Consumo suolo (ha)	0,00
(10) Variante n. 9 al PI - Consumo suolo (ha)	0,31
(11) Variante n. 10 al PI - Consumo suolo (ha)	0,00
(12) Variante n. 11 al PI - Consumo suolo (ha)	0,00
(13) Variante n. 12 al PI - Recupero suolo (ha)	0,15
Consumo suolo residuo PI (ha)	14,76

4.2 Standard urbanistici

Di seguito si riporta la verifica della dotazione di aree a standard prevista dal Piano degli Interventi (PI) vigente. La quantità complessiva di standard risulta pari a 889.212 mq, articolata per tipologia e per stato di attuazione in aree già realizzate e aree non ancora attuate.

PI VIGENTE 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

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.

Le riclassificazioni introdotte dalla **Variente n. 12 al PI** determinano una riduzione complessiva della dotazione di standard pari a circa **20.300 mq**. Tale riduzione è riconducibile in particolare:

- all'Area di Variante n. 5, che comporta una diminuzione di 1.251 mq di aree per parco, gioco e sport e di 11.086 mq di aree a parcheggio;
- all'Area di Variante n. 7, che prevede una riduzione di 3.937 mq di aree per attrezzature di interesse comune e di 4.113 mq di aree destinate a parcheggio.

PI VARIANTE 12 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	15.423	79.973
Sc Attrezzature per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport	188.848	468.593	657.441
Sd Aree per parcheggi	76.800	17.533	94.333
	354.613	514.212	868.825

A seguito di tali modifiche, la dotazione complessiva di standard prevista dal PI aggiornato risulta pari a 868.825 mq, con una corrispondente ridefinizione dello standard pro capite a 58,03 mq/ab. Si evidenzia tuttavia che tale valore permane ampiamente superiore alla dotazione minima stabilita dalla normativa vigente, pari a 30 mq/ab per la residenza, ai sensi dell'articolo 31, comma 3 della LR 11/2004.