

Piazza 28 Ottobre 1918 nr. 1
Telefono (0438) 466111
Telefax (0438) 466190
Codice fiscale: 82002770269
Partita Iva: 00670660265



COMUNE DI
SANTA LUCIA DI PIAVE
Provincia di TREVISO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 21 del 13/07/2026

**OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VARIANTE N.4 –CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE AI SENSI
DELL'ART. 18 DELLA L.R. N.11/2004 E SS.MM.II..**

L'anno duemilaventisei, addì tredici del mese di luglio alle ore 18:30 , nella sede comunale in Palazzo Ancilotto, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco Fiorenzo Dott. FANTINEL il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Paola Dott.ssa GAVA.

Intervengono i Signori:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	FANTINEL FIORENZO	X		7	PAVAN GIADA	X	
2	DI FABIO MASSIMILIANO	X		8	BARIVIERA NICOLA	X	
3	LOVATELLO RICCARDO	X		9	BARRO ALESSIO	X	
4	BASEI CLAUDIA	X		10	CALONEGO ORIETTA	X	
5	TREVISAN CHIARA		X	11	FURLANETTO ELISA	X	
6	PERENZIN DANIELA	X		12	MARSURA ALESSANDRO	X	

PRESENTI: 11 ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare l' argomento in oggetto

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la discussione il cui testo, deregistrato da supporto informatico, è riportato in allegato;

PREMESSO che il Comune di Santa Lucia di Piave è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - P.A.T.I. dell'Agro Coneglianese Sud Orientale (comuni di Mareno di Piave, Santa Lucia di Piave e Vazzola) approvato ed adeguato al voto della Conferenza dei Servizi del 27/05/2015, ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n.225 del 29/06/2015, pubblicato nel B.U.R.V. n. 70 del 17/07/2015;
- Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. - approvato in Conferenza di Servizi del 24/05/2017, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 167 del 21/08/2017, pubblicato nel B.U.R.V. n. 89 del 15/09/2017;
- Variante n. 1 al P.A.T., in adeguamento ai disposti della L.R. 14/2017, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 18/12/2019;
- Piano degli Interventi – P.I. - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 25/02/2019, in vigore dal 13/04/2019;
- Variante n. 1 al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 26/04/2021;
- Variante n. 2 al Piano degli Interventi – Variante ai sensi art. 4 della L.R. n.55/2012 - approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 31/01/2022;
- Variante n. 3 al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 30/03/2023;
- il Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 18/12/2019 e successivo aggiornamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 22/12/2025;

RICHIAMATE le deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 11 del 30/03/2023, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: “Documento del Sindaco”;
- n. 6 del 02/04/2025 esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/2004, depositata in data 13/03/2025 prot. n. 3271 e successiva integrazione in data 14/03/2025 prot. n. 3360 sottoscritta dalla ditta Soligon S.p.A. (P.I. 01644100263) e dalla ditta “AIRONE S.r.l.” (P.I. 03057640264);

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 02/04/2025 esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: “*PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VARIANTE N.4 - ADOZIONE*” e la documentazione che compone la Variante in argomento, redatta dalla Società D-RECTA S.R.L con sede a San Fior (TV) in via Villa Liccer n.14, composta dai seguenti elaborati;

- Relazione Tecnica Illustrativa
- Tav. 1.1 - Intero Territorio Comunale _ scala 1: 5.000
- Tav. 1.2 - Intero Territorio Comunale _ scala 1: 5.000
- Tav. 2.1 - Zone Significative “Parte nord-ovest” _ scala 1: 2.000
- Tav. 2.2 - Zone Significative “Parte nord-est” _ scala 1: 2.000
- Tav. 2.3 - Zone Significative “Parte sud-ovest” _ scala 1: 2.000

- Tav. 2.4 - Zone Significative "Parte sud-est" _ scala 1: 2.000
- Norme Tecniche Operative
- Allegato alle Norme Tecniche Operative_ Schede Norma
- Dimensionamento
- Registro crediti edilizi
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Relazione di Compatibilità Idraulica
- Asseverazione sismica

DATO ATTO che:

- ai sensi di quanto disposto dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004 la predetta deliberazione e gli elaborati costituenti la Variante n. 4 al Piano degli Interventi sono stati depositati presso il 5° Servizio – Edilizia Privata/ Urbanistica– del Comune in libera visione al pubblico per 30 giorni a partire dal 14/04/2025;
- che gli elaborati della Variante in argomento sono pubblicati nel sito internet del Comune dal 14/04/2025;
- dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso, prot. n. 4706 del 14/04/2025, pubblicato nell'albo pretorio del Comune;
- durante il periodo suddetto e nei trenta giorni successivi allo stesso, ovvero fino al 13/06/2025, sono pervenute al Protocollo del Comune n. 11 osservazioni e oltre tale termine fino al 31/10/2025 n.6 osservazioni/contributi;

RICHIAMATA inoltre la Deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 09/12/2025 ad oggetto *"PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VARIANTE N.4 - PRESA ATTO DELL'ELENCO DELLE OSSERVAZIONI/CONTRIBUTI PERVENUTI"*;

ACQUISITI i seguenti pareri:

- Azienda ULSS 2 – Dipartimento di Prevenzione – U.O.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica – U.O.C. Salute Ambiente – nota prot. n. 80846 del 29/04/2025 assunta al protocollo del comune in data 30/04/2025 al n. 5345 – "parere favorevole con prescrizioni" e successiva nota prot. n. 69147 del 09/04/2026 assunta al protocollo del comune in data 10/04/2026 al n. 4473 – *"parere favorevole con prescrizioni"*;
- Regione Veneto - Area Tutela e Sicurezza del Territorio – Direzione Uffici Territoriali per il Dissento Idrogeologico – Unità Organizzativa Genio Civile di Treviso - nota prot. n. 0141559 del 02/03/2026 assunta al protocollo del comune in data 02/03/2026 al n. 2720 – *"parere favorevole idraulico e sismico ai sensi della D.G.R. n. 2948/2009, della D.G.R. n. 1572/2013 e dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001"*;
- Regione Veneto – Area Tutela e Sviluppo del Territorio – Direzione Commissioni Valutazioni – Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV – Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) n. 158 del 18/06/2026, pubblicato nel sito istituzionale regionale *"parere di non assoggettare alla procedura V.A.S." con raccomandazioni*;

VERIFICATO che relativamente agli immobili che ricadono negli ambiti C2/02, C2/03 e C2/04 *"Residenziale di nuova formazione"* confermati nella Variante n. 4 al P.I. è stato versato il contributo (di cui al comma 7 bis dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004) da parte dei proprietari per l'ottenimento del provvedimento di proroga, come stabilito nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 09/12/2024;

DATA ATTO in merito all'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 approvato preliminarmente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 02/04/2025 e recepito

con l'adozione del Piano in argomento è stato pattuito un importo perequativo che è stato versato in data 09/07/2026;

VISTA la documentazione trasmessa dalla Società D-RECTA S.R.L, parte integrante della presente:

- prot. n. 1394 del 03/02/2026 elaborati modificati con le osservazioni alle richieste del Genio Civile e al Consorzio di Bonifica:
 - ☐ Relazione di compatibilità idraulica
 - ☐ Asseverazione idraulica
 - ☐ Attestazione sismica
 - ☐ Asseverazione sismica
- prot. n. 8030 del 24/06/2026 elaborati modificati ed adeguati ai precitati pareri idraulico del Genio Civile e del Consorzio di Bonifica:
 - ☐ Tav. 1.1 - Intero Territorio Comunale _ scala 1: 5.000
 - ☐ Tav. 1.2 - Intero Territorio Comunale _ scala 1: 5.000
 - ☐ Tav. 2.1 - Zone Significative "Parte nord-ovest" _ scala 1: 2.000
 - ☐ Tav. 2.2 - Zone Significative "Parte nord-est" _ scala 1: 2.000
 - ☐ Tav. 2.3 - Zone Significative "Parte sud-ovest" _ scala 1: 2.000
 - ☐ Tav. 2.4 - Zone Significative "Parte sud-est" _ scala 1: 2.000
- prot. n. 8577 del 06/07/2026, elaborati contenenti il recepimento del precitato parere Vas n.158/2026:
 - ☐ Rapporto Preliminare Ambientale – Verifica Assoggettabilità VAS
 - ☐ Relazione di Sintesi
- prot. n. 8613 del 07/07/2026, elaborati aggiornati e le proposte di controdeduzione:
 - ☐ Controdeduzioni alle osservazioni pervenute - Allegato sub. A)
 - ☐ Norme Tecniche Operative
 - ☐ Allegato alle Norme Tecniche Operative_ Schede Norma
 - ☐ Confronto P.I. Vigente e proposta di Variante
 - ☐ Dimensionamento

VISTO che gli elaborati che compongono la Variante n. 4, parte integrante e sostanziale della presente, anche se non materialmente allegati sono i seguenti:

- Relazione Tecnica Illustrativa (adottata con D.C.C. n.7/2025)
- Tav. 1.1 - Intero Territorio Comunale _ scala 1: 5.000 (prot. n. 8030 del 24/06/2026)
- Tav. 1.2 - Intero Territorio Comunale _ scala 1: 5.000 (prot. n. 8030 del 24/06/2026)
- Tav. 2.1 - Zone Significative "Parte nord-ovest" _ scala 1: 2.000 (prot. n. 8030 del 24/06/2026)
- Tav. 2.2 - Zone Significative "Parte nord-est" _ scala 1: 2.000 (prot. n. 8030 del 24/06/2026)
- Tav. 2.3 - Zone Significative "Parte sud-ovest" _ scala 1: 2.000 (prot. n. 8030 del 24/06/2026)
- Tav. 2.4 - Zone Significative "Parte sud-est" _ scala 1: 2.000 (prot. n. 8030 del 24/06/2026)
- Relazione di compatibilità idraulica (prot. n. 1394 del 03/02/2026)
- Asseverazione idraulica (prot. n. 1394 del 03/02/2026)
- Attestazione sismica (prot. n. 1394 del 03/02/2026)
- Asseverazione sismica (prot. n. 1394 del 03/02/2026)
- Norme Tecniche Operative (prot. n. 8613 del 07/07/2026)
- Allegato alle Norme Tecniche Operative_ Schede Norma (prot. n. 8613 del 07/07/2026)
- Confronto P.I. Vigente e proposta di Variante (prot. n. 8613 del 07/07/2026)
- Dimensionamento (prot. n. 8613 del 07/07/2026)

- Registro crediti edilizi (adottato con D.C.C. n.7/2025)
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (adottato con D.C.C. n.7/2025)
- Rapporto Preliminare Ambientale – Verifica Assoggettabilità VAS (prot. n. 8577 del 06/07/2026)
- Relazione di Sintesi (prot. n. 8577 del 06/07/2026)

VISTI, inoltre, gli elaborati della Variante n. 4 al P.I., predisposti su base catastale e redatti dalla Società D-RECTA S.R.L e relativa banca dati, assunti al prot. n. 8614 del 07/07/2026:

- ☐ Tav. 3.1 Adeguamento Catastale “Parte nord-ovest” _ scala 1: 2.000
- ☐ Tav. 3.2 Adeguamento Catastale “Parte nord-est” - scala 1: 2.000
- ☐ Tav. 3.3 Adeguamento Catastale “Parte sud-ovest” - scala 1: 2.000
- ☐ Tav. 3.4 Adeguamento Catastale “Parte sud-est” - scala 1: 2.000
- ☐ Tav. 4.1 Adeguamento Catastale - Intero Territorio Comunale - scala 1: 5.000
- ☐ Tav. 4.2 Adeguamento Catastale - Intero Territorio Comunale - scala 1: 5.000

RILEVATO che ai sensi dell’art. 18 della L.R.11/2004 il Consiglio Comunale ha competenza ai fini delle definitive decisioni in ordine alle osservazioni pervenute e all’approvazione del Piano degli Interventi;

RICHIAMATO l’art. 32 comma 1 della Legge n. 69 del 18/06/2009 che prevede che “...*gli obblighi di pubblicazione di atti e provvedimenti amministrativi aventi effetto di pubblicità legale si intendono assolti con la pubblicazione nei propri siti informatici da parte delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati. La pubblicazione è effettuata nel rispetto dei principi di eguaglianza e di non discriminazione...*” ed al comma 1-bis che “*Per le finalità di cui al comma 1, gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici, nonché delle loro varianti, sono pubblicati nei siti informatici delle amministrazioni comunali, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica*”;

VISTA la nota prot. n. 8682 del 07/07/2026 inviata ai Consiglieri Comunali in merito alla verifica delle parentele e affinità con i richiedenti le osservazioni depositate;

RITENUTO pertanto di:

- esprimersi su tutte le osservazioni pervenute e procedere all’esame e decisione in ordine alle osservazioni pervenute secondo l’ordine di presentazione, così come in precedenza evidenziato e sulla scorta della apposita documentazione predisposta dal tecnico incaricato nell’Allegato sub. A);
- procedere conseguentemente all’approvazione della Variante n. 4 al P.I. secondo le procedure stabilite dall’art. 18 della Legge Regionale n. 11/2011, in quanto lo stesso è rappresentativo delle volontà dell’Ente ed idoneo a delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo per il governo del territorio comunale in funzione anche delle esigenze della comunità locale;
- approvare contestualmente gli elaborati della Variante n. 4 al P.I. predisposti anche su base catastale;

DARE ATTO, inoltre, che a seguito dell’approvazione della presente gli elaborati costituenti la Variante n. 4 al P.I. dovranno essere conseguentemente adeguati;

RICORDATO che l'art. 78, commi 2 e 4, del D.Lgs. n. 267/2000 dispone che: *“Gli amministratori di cui all'art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministrazione o di parenti o affini fino al quarto grado.”*;

RITENUTO pertanto di procedere all'approvazione della Variante n. 4 al P.I. secondo le procedure stabilite dall'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2011, in quanto lo stesso è rappresentativo delle volontà dell'Ente ed idoneo a delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo per il governo del territorio comunale in funzione anche delle esigenze della comunità locale;

DATO ATTO che l'approvazione della Variante n. 4 al P.I., vista l'unitarietà del suo contenuto e la natura generale delle disposizioni in esso contenute, fatta eccezione per le sue parti puntuali, dovrà concludersi in una votazione complessiva che, per la sua portata generale ammetterà la partecipazione di tutti i Consiglieri Comunali (anche di coloro che non si siano espressi su singole parti del disegno pianificatorio, a causa di interessi specifici rispetto agli stessi) e che deve avere ad oggetto l'intero documento pianificatorio;

VALUTATA pertanto l'opportunità di esaminare e votare singolarmente ogni osservazione e di effettuare poi una votazione finale per l'approvazione della Variante n. 4 al P.I. nel suo insieme;

VISTI:

- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.i.;
- la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm.i.;
- il vigente Statuto Comunale;

VISTO altresì l'art. 39 del D.Lgs. n.33/2013 e ss.mm.i. in tema di *“trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio”*.

PRESO ATTO che, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 3 del vigente Regolamento dei controlli interni, sul presente provvedimento sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- di regolarità contabile;

si procede all'esame e alla votazione delle singole osservazioni pervenute, con riferimento all'Allegato sub.A), come segue:

osservazione n. 1 - prot. n. 6401 del 22/05/2025	
Proposta	☒ Accoglimento ☐ Non accoglimento ☐ Accoglimento parziale

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 2 – prot. 6634 del 26/05/2025 e prot. n. 10059 del 08/08/2025	
Proposta	☐ Accoglimento ☐ Non accoglimento ☒ Accoglimento parziale

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 3 – prot. 6273 del 20/05/2025	
Proposta	☒ Accoglimento ☐ Non accoglimento ☐ Accoglimento parziale

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 4 – prot. 6644 del 26/05/2025	
Proposta	☒ Accoglimento ☐ Non accoglimento ☐ Accoglimento parziale

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 5 – prot. 7265 del 06/06/2025 e prot. n. 1258 del 02/02/2026	
Proposta	☐ Accoglimento ☒ Non accoglimento ☐ Accoglimento parziale

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 6 – prot. 7372 del 04/06/2025	
Proposta	☒ Accoglimento ☐ Non accoglimento ☐ Accoglimento parziale

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 7 – prot. 7403 del 10/06/2025	
Proposta	☒ Accoglimento ☐ Non accoglimento ☐ Accoglimento parziale

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 8 – prot. 7473 del 11/06/2025	
Proposta	☐ Accoglimento ☒ Non accoglimento ☐ Accoglimento parziale

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 9 – prot. 7547 del 12/06/2025	
Proposta	☒ Accoglimento ☐ Non accoglimento ☐ Accoglimento parziale

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 10 – prot. 7576 del 12/06/2025	
Proposta	☐ Accoglimento ☐ Non accoglimento ☒ Accoglimento parziale

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 11 – prot. 7577 del 12/06/2025	
Proposta	☒ Accoglimento ☐ Non accoglimento ☐ Accoglimento parziale

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 12 – prot. 8410 del 02/07/2025	
Proposta	☐ Accoglimento ☒ Non accoglimento ☐ Accoglimento parziale

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 13 – prot. 7437 del 28/06/2021	
Proposta	☒ Accoglimento ☐ Non accoglimento

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">○ Accoglimento parziale |
|--|---|

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 14 – prot. 7348 del 07/06/2023

Proposta	- x Accoglimento ○ Non accoglimento ○ Accoglimento parziale
----------	---

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 15 – prot. 12834 del 13/10/2025

Proposta	○ Accoglimento ○ Non accoglimento - x Accoglimento parziale
----------	---

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 16 – prot. 14514 del 14/11/2025

Proposta	- x Accoglimento ○ Non accoglimento ○ Accoglimento parziale
----------	---

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

osservazione n. 17 – prot. 322 del 16/10/2025

Proposta	- x Accoglimento ○ Non accoglimento ○ Accoglimento parziale
----------	---

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

si procede all'approvazione finale della Variante n. 4 al Piano degli Interventi, comprensiva delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute come discusse e approvate:

CON VOTI favorevoli n.11, contrari nessuno, astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

1. di dare atto delle premesse quale parte integrante e sostanziale della presente;

2. di esprimersi come segue sulle singole osservazioni pervenute, come da proposte di controdeduzione riportate nell'allegato sub. A), predisposto dalla Società D-RECTA S.R.L, depositata in data 07/07/2026 prot. n. 8613;
3. di approvare, con le controdeduzioni alle osservazioni come discusse e approvate, per le motivazioni espresse in premessa, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, la Variante n. 4 al P.I. al Piano degli Interventi come da elaborati redatti dalla Società D-RECTA S.R.L con sede a San Fior (TV) in via Villa Liccer n.14, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, anche se non materialmente allegati, ma di seguito elencati:
 - Relazione Tecnica Illustrativa (adottata con D.C.C. n.7/2025)
 - Tav. 1.1 - Intero Territorio Comunale _ scala 1: 5.000 (prot. n. 8030 del 24/06/2026)
 - Tav. 1.2 - Intero Territorio Comunale _ scala 1: 5.000 (prot. n. 8030 del 24/06/2026)
 - Tav. 2.1 - Zone Significative "Parte nord-ovest" _ scala 1: 2.000 (prot. n. 8030 del 24/06/2026)
 - Tav. 2.2 - Zone Significative "Parte nord-est" _ scala 1: 2.000 (prot. n. 8030 del 24/06/2026)
 - Tav. 2.3 - Zone Significative "Parte sud-ovest" _ scala 1: 2.000 (prot. n. 8030 del 24/06/2026)
 - Tav. 2.4 - Zone Significative "Parte sud-est" _ scala 1: 2.000 (prot. n. 8030 del 24/06/2026)
 - Relazione di compatibilità idraulica (prot. n. 1394 del 03/02/2026)
 - Asseverazione idraulica (prot. n. 1394 del 03/02/2026)
 - Attestazione sismica (prot. n. 1394 del 03/02/2026)
 - Asseverazione sismica (prot. n. 1394 del 03/02/2026)
 - Norme Tecniche Operative (prot. n. 8613 del 07/07/2026)
 - Allegato alle Norme Tecniche Operative_ Schede Norma (prot. n. 8613 del 07/07/2026)
 - Confronto P.I. Vigente e proposta di Variante (prot. n. 8613 del 07/07/2026)
 - Dimensionamento (prot. n. 8613 del 07/07/2026)
 - Registro crediti edilizi (adottato con D.C.C. n.7/2025)
 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (adottato con D.C.C. n.7/2025)
 - Rapporto Preliminare Ambientale – Verifica Assoggettabilità VAS (prot. n. 8577 del 06/07/2026)
 - Relazione di Sintesi (prot. n. 8577 del 06/07/2026)
4. di approvare, contestualmente alla Variante n. 4 al P.I., come approvata al punto precedente, gli elaborati predisposti su base catastale, costituenti la variante stessa, redatti dalla Società D-RECTA S.R.L, assunti al prot. n. 8614 del 07/07/2026, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, anche se non materialmente allegati, ma di seguito elencati:
 - ☐ Tav. 3.1 Adeguamento Catastale "Parte nord-ovest" _ scala 1: 2.000
 - ☐ Tav. 3.2 Adeguamento Catastale "Parte nord-est" - scala 1: 2.000
 - ☐ Tav. 3.3 Adeguamento Catastale "Parte sud-ovest" - scala 1: 2.000
 - ☐ Tav. 3.4 Adeguamento Catastale "Parte sud-est" - scala 1: 2.000
 - ☐ Tav. 4.1 Adeguamento Catastale - Intero Territorio Comunale - scala 1: 5.000
 - ☐ Tav. 4.2 Adeguamento Catastale - Intero Territorio Comunale - scala 1: 5.000
5. di dare atto che gli elaborati costituenti la Variante n. 4 al P.I. dovranno essere conseguentemente adeguati a seguito del recepimento delle osservazioni esaminate;

6. di disporre che copia della Variante n. 4 al Piano degli Interventi approvata venga trasmessa alla Provincia di Treviso, come previsto dall'art.18, comma 5, della L.R. 11/2004;
7. di dare atto che, ai sensi dell'art. 18, commi 6 e 7, della L.R. 11/2004:
 - *“Il Piano degli Interventi diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune”*
 - *“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. di trasmettere alla Giunta Regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo ai sensi dell'art 18 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004 dandone evidenza in sede di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune della Variante stessa;
9. di incaricare il Responsabile del 5° Servizio, nell'ambito dei propri poteri gestionali, di dare attuazione al presente atto mediante l'adozione di ogni conseguente procedura e provvedimento nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e trasparenza, nonché dei principi dell'ordinamento vigente;
10. di dare atto che la presente deliberazione dovrà essere altresì pubblicata nell'apposita sezione del sito internet nell'Amministrazione Trasparente;
11. di dare atto che l'oggetto della presente deliberazione rientra nelle competenze del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Fiorenzo Dott. FANTINEL

Il Segretario
Paola Dott.ssa GAVA

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico negli archivi del Comune.

**PUNTO N. 2: PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VARIANTE N.4 -
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE AI
SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N.11/2004 E SS.MM.II..**

SINDACO: Bene, allora siamo alla voce n. 2. Piano degli Interventi Variante n. 4 - Controdeduzioni alle osservazioni presentate. Approvazione ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 11.

Abbiamo qui con noi questa sera l'architetto Sara Dal Bo, responsabile dell'Ufficio Urbanistica di Santa Lucia e il dottor Dino De Zan che ha curato, ovviamente, assieme a Dal Bo, tutto il Piano.

Li abbiamo qui presenti, quindi faccio solo un breve inciso.

E' stato un lavoro di due anni molto importante, siamo giunti alla conclusione, non senza difficoltà, però direi non sono state, o meglio, non sono ascrivibili ad una nostra responsabilità precisa. Sapete che l'iter è sempre molto complesso.

Siamo stati più volte a parlare in Regione, più volte con i riferimenti tecnici.

Alla fine siamo approdati all'esito finale e questa sera andiamo ad approvarlo.

Poi ci sarà una piccola, così, riflessione che farò su quello che è il contenuto anche del Piano.

Per cui io darei la parola, senza voler mancare, non so se Dino deve intervenire, poi magari se Sara vorrà intervenire, siamo a disposizione.

Prego Dino De Zan.

ARCH. DE ZAN: Sì buonasera a tutti e grazie.

Allora siamo alla conclusione di un iter tecnico amministrativo abbastanza complesso perché, come vi dirò dopo, sono intervenuti nel frattempo anche degli adeguamenti normativi che così, come dire, hanno messo ulteriori ostacoli all'approvazione definitiva, però diciamo che dopo questo iter oggi andiamo a concludere la 4^ variante al Piano degli Interventi e quindi, diciamo, si chiude l'iter di questo percorso. Andiamo pure avanti.

Qua abbiamo inserito alcune delle tracce che abbiamo mantenuto e seguito durante tutto il percorso, quindi gli obiettivi che ci eravamo posti all'inizio ed eventualmente tutte le azioni che sono state poste in essere per arrivare alla conclusione.

Vede, tra le azioni, la prima, ... l'opera pubblica, GiraMonticano, che è un'opera pubblica che comporta non solo il Comune di Santa Lucia, ma anche il Comune di Conegliano e altri Comuni, quindi una pista ciclabile finanziata con finanziamento pubblico, che anche questa, ovviamente, dovrà essere approvata per chiudere un po' l'iter di approvazione di questa variante.

Ci sono interventi, come vedete sul tessuto consolidato, sulla città costruita quindi piccoli aggiustamenti in riduzione, in aumento in alcuni casi, mantenendo, comunque, la quantità complessiva.

Nel centro storico anche qui alcuni lotti liberi sono stati modificati i gradi di protezione, e ovviamente anche sono state modificate alcune aree che erano soggette a pianificazione

attuativa che non hanno mai avuto... mai visto luce e quindi abbiamo, per legge, dovute toglierle come la "Campagnata", che è un'area molto vasta che non è mai partita con più proprietari e abbiamo mantenuto, in quel caso, solo una porzione di quest'area perché ricuce un tessuto urbano già urbanizzato.

Anche sulle normative sono state poste alcune piccole modifiche e aggiustamenti grazie anche ai suggerimenti dell'Ufficio comunale e in più sono state predisposte quelle schede norma che sono delle schede di dettaglio, diciamo così, a scala quasi urbana, che possono dare dei suggerimenti a chi interverrà su queste aree che, come dicevo, potrebbero essere anche modificate con dei procedimenti che sono in variante allo stesso P.I. che andiamo ad approvare stasera. È ovvio che questo comporta una rivisitazione di quelle schede norma con i suggerimenti che il privato ci vuole porre in essere.

Le schede norma come dicevo prima sono state 4 o 5 grossomodo e, ripeto, appunto, sono indicative e sono soggette, comunque, all'obbligo di piano attuativo, cioè comunque c'è la necessità di fare un ulteriore passaggio in Giunta, non più in Consiglio, per l'approvazione di quegli schemi che vengono, praticamente, trasformati in operatività immediata.

Questo però dà un beneficio a chi opera su queste aree, perché quando siamo andati in VAS, in valutazione ambientale strategica queste norme erano all'interno del piano, quindi praticamente non è più necessario ritornare in VAS nuovamente come era previsto nella legge precedente, quindi si può andare direttamente all'adozione, all'approvazione dei piani attuativi.

Avanti. Allora se vi ricordate all'inizio abbiamo fatto delle manifestazioni di interesse, quindi abbiamo chiesto ai cittadini di presentare delle istanze, su questo che avete... questa scheda l'avete già vista anche nella fase di adozione. Su queste 31 istanze che sono state presentate 8 sono state respinte, 7 accolte parzialmente, scusate sono più, 15 di pubblico interesse 31 istanze, comunque complessivamente 31 accolte, 7 parzialmente accolte e 8 respinte.

Quindi, le macro tematiche di queste istanze, cosa serviva... beh ... l'opera pubblica, come dicevo prima e tutto quello che vi ho riassunto nelle fasi precedenti. In più ci sono le varianti verdi, che è un obbligo di legge anche questo, si chiede ai cittadini che non sono più interessati ad avere le zone edificabili di retrocedere l'area, e quindi generalmente o mettiamo zona agricola o mettiamo zona a verde privato.

Quindi, questo è un po' l'iter che è stato seguito nel percorso che, diciamo così, è stato adottato nel 2025, nell'aprile 2025, c'è stato un periodo appunto di esposizione quindi al pubblico e più le osservazioni. Nel frattempo, ecco, sono sorti, diciamo, due problemi, uno come dicevo prima della VAS che ha introdotto una direttiva europea che ci ha un po' deviato e abbiamo dovuto rielaborare i conteggi soprattutto sulle aree boscate che andremo ad inserire all'interno dei Piani per mantenere questo rispetto delle indicazioni della Comunità Europea e in più c'è il PGRA. PGRA che è intervenuto all'inizio di quest'anno che ha inserito

dei vincoli maggiori rispetto al precedente PGRA. Quindi, in questo caso, abbiamo dovuto rifare un po' alcune considerazioni sull'aspetto idraulico che ci ha comportato un tempo di attesa e di risposta anche da parte dell'Autorità di Bacino. Non solo ovviamente Santa Lucia ma anche, faccio un esempio, Ponte della Priula e Susegana, non era mai stata interessata dal PGRA e invece con questo nuovo PGRA è stata completamente inserita all'interno dei vincoli di questi piani sovraordinati, che sono piani che... sono sovraregionali perché mi pare riguardano le tre Regioni Friuli, Trentino Alto Adige, scusate Trentino e l'Alto Adige e il Veneto.

Quindi, questo ci ha comportato un po' la rivisitazione, è ovvio che questo comporterà che chi interverrà all'interno di queste aree, dove c'è un rischio idraulico, magari un po' più elevato, di mettere in atto tutta una serie di precauzioni per evitare questo possibile allagamento, il rischio previsto dal Piano.

Sulle osservazioni invece ne sono arrivate 17, quindi non sono tantissime. Gran parte le abbiamo viste anche con i cittadini o con i tecnici che rappresentavano i cittadini e alcune le abbiamo accolte, alcune parzialmente accolte e invece altre respinte perché non erano pertinenti la variante.

Anche in questo caso, appunto, molte sono piccoli aggiustamenti o anche accoglimenti di osservazioni che erano coerenti con i nostri obiettivi e, quindi, questo è un po' il quadro delle osservazioni. Quindi, non tantissime per fortuna, perché probabilmente abbiamo anche fatto un lavoro propedeutico di ascolto anche con i tecnici, con la cittadinanza, per capire anche le loro esigenze.

Vedete qui un po' un riepilogo di quelli che sono stati i respingimenti. Alcune... appunto individuazione di lotto libero è stata accolta, alcune correzioni sul vincolo paesaggistico che, ovviamente, non possiamo fare perché è una previsione normativa sovracomunale; oppure l'annullamento di alcune previsioni della scheda norma che sono state accolte. Ripeto, però le schede norma hanno sempre questa possibilità, siccome sono soggette a pianificazione attuativa se il privato intende modificare, anche sostanzialmente, la scheda può farlo attraverso il Piano di lottizzazione in variante al P.I. È ovvio che è un percorso non complicato invece che in Giunta si fa in Consiglio Comunale. Quindi, insomma cambia poco... il procedimento è uguale, gli stessi tempi e la stessa modalità.

Quelle parzialmente accolte vedete sono reintroduzione di lotti liberi, il mantenimento delle potenzialità edificatorie perché magari avevamo ridotto leggermente la possibilità, la volumetria e le altre sono tutte, vedete, modifiche normative, gradi di protezione, modifiche della scheda norma, magari piccole correzioni, insomma niente di che.

Alcune sono anche indicazioni pervenute dall'ufficio, ovviamente, quindi sono osservazioni interne che noi recepiamo in sede di approvazione del Piano.

Qui sono delle macroaree che ripetiamo; qui adesso velocemente, queste sono state tutte cartografate, quindi sono tutte individuate una per una le varie osservazioni; vedete in verde

quelle accolte, parzialmente accolte quelle in giallo, le respinte ovviamente non le abbiamo inserite, però, come vedete, non sono tantissime.

Qui ci sono degli esempi, questo è vicino a noi, quindi l'area Zanin, qui se vi ricordate è stato un po'... come dire una discussione anche con la proprietaria e anche tra di noi sulla effettiva necessità di mantenere il grado di protezione di questo fabbricato che si trova proprio vicino alla recinzione, la casetta famosa che però è in una posizione strategica, cioè nel senso che è l'unico punto di accesso all'area. Quindi se avessimo voluto mantenere la casetta avremmo dovuto fare in modo che... insomma dovremmo aver inserito anche là un'altra proprietà e quindi con tutta una serie di problemi di tipo di intersezione tra due proprietà diverse. Quindi, abbiamo deciso alla fine che come era previsto nell'adozione, il fabbricato possa essere demolito e quindi la proprietà può liberamente entrare nel suo lotto che sta qui vicino alle spalle.

Qui invece siamo nella Bolda, anche questa è stata una interlocuzione abbastanza complicata, insomma con i privati, ma alla fine siamo arrivati ad un dunque. Quella parte in basso che vedete... quella in parte in basso che vedete quella è la zona che verrà trasformata con permesso di costruire convenzionato. Quella che vedete in verde a destra invece, è l'ambito che abbiamo deciso di far demolire perché è un fabbricato che si trova proprio a confine con la proprietà della Trattoria e mantenere solo una parte della volumetria esistente.

Quindi, diciamo così, c'è un minimo di riqualificazione perché c'è un abbattimento di un fabbricato.

Avanti. Ecco questi sono gli stessi proprietari, qui invece... anche questa era una cosa che ormai si trascinava da parecchio tempo, anche qui l'area che fa parte di un vecchio accordo pubblico privato, all'art. 6, in cui i proprietari hanno già ceduto all'Amministrazione, una quota, un'area che è quella che Sara sta segnando adesso.

Però c'era quel problema di quella strisciolina bianca, che vedete, che è una strada privata che però dà l'accessibilità a tutte quelle case che stanno sulla destra della slide e dà però l'accessibilità anche al lotto che verrà trasformato.

Avevamo tentato un primo approccio forzoso, cioè nel senso di dire procediamo con un piano di lottizzazione in modo tale che quella stradina da privata passi a pubblica o ad uso pubblico per renderla anche dal punto di vista infrastrutturale adeguata, i privati più volte, quelli che sono a destra che hanno la casa hanno sollevato qualche perplessità e anzi anche qualche contrarietà. Però da rendere accessibile quell'area, senza allargare quella strada, quindi renderla una strada pubblica normale è praticamente impossibile. Quindi, siamo tornati indietro nei nostri passi e abbiamo rimesso l'obbligo di piano attuativo.

Questo significa che questa qua, l'azione, dovrà restare in mano all'Amministrazione pubblica cioè nel senso che in questo caso quei privati, non tutti, una parte dei privati dovranno essere espropriati di quel pezzettino di strada di loro proprietà per

allargare la strada e fare dei parcheggi a loro uso, tra l'altro anche perché sono stati inseriti...

Intervento fuori microfono

ARCH. DE ZAN: Vicolo Marzabotto.

Perché sennò era impossibile intervenire in altro modo. Abbiamo fatto... un tentativo che dura penso da 4 o 5 anni.

SINDACO: Questa, come diceva De Zan, è una questione molto vecchia, anziana, nel senso che non c'era una quadra e siamo riusciti, non so quante riunioni... questo per dirvi... penso che la prima riunione l'abbiamo fatta due anni e mezzo fa. Pensate quante volte abbiamo incontrato i residenti del posto, cercando di trovare un giusto compromesso per la strada, per il marciapiede, per dare una miglioria alla strada e anche, lasciatemelo dire, alle abitazioni circostanti.

Basta una persona che non sia d'accordo insomma, cioè tutta una serie di situazioni molto complesse che abbiamo poi cercato di normare in questo senso.

Intervento fuori microfono

SINDACO: Giusto Alessio. Loro avevano già dato peraltro come perequazione, diciamo così, una quota di giardino che oggi ci troviamo a disposizione della scuola di Bolda. Quindi capite che c'è anche una situazione che era ex ante ma con tutte le difficoltà del caso era giusto anche riequilibrarla.

ARCH. DE ZAN: Allora velocemente la cosa, appunto, il fatto che questa azione un po' forzosa determina il fatto di creare una strada dal mio punto di vista e anche bisogna spiegare che valorizza anche la loro proprietà, perché il fatto che la strada venga allargata e vengano migliorate le opere di urbanizzazione con, ovviamente, illuminazione pubblica, fognatura, acquedotto, quello che ci va dietro e in più anche i parcheggi, che gran parte servivano anche le residenze esistenti, questo valorizza anche il loro patrimonio immobiliare, quindi, insomma, è l'unica soluzione che abbiamo trovato per far partire quest'area.

Questa invece era un'area che è un po' strana, c'è una fabbrica dismessa, tutto però, vedete, è con una colorazione diciamo diversa, cioè adesso è arancione, sarebbe una zona da riqualificare, ci avevano chiesto di utilizzare l'abitazione, quindi quella che abbiamo portato in zona C1, che è questa. Ovvio che lì c'è un problema dell'elettrodotto che passa proprio sopra l'abitazione; quindi questo è un problema che loro devono risolvere perché è una casa esistente, quindi non possiamo fare nient'altro. Però questa era la loro richiesta e l'abbiamo accolta, perché intanto non cambiava di molto la destinazione, era sempre zona residenziale, e l'altra parte, appunto, rimane così com'è.

Adeguamenti normativi. Anche qui è stata fatta una richiesta di aggiungere, quella che vedete in blu, attività sportive private che ormai sta diventando una richiesta abbastanza normale nelle zone produttive. Io continuo a sostenere che nelle zone produttive bisogna lasciare massima libertà di destinazione, in parte l'abbiamo già fatto. Se vedete all'interno di queste aree c'è una moltitudine di destinazioni d'uso possibili all'interno delle aree. Perché le aree produttive comunque sono aree che vivono quasi tutta la giornata e, quindi, ci sono necessità ad esempio anche per i lavoratori, chi lavora lo può dire, bisogna avere una palestra o avere una mensa o avere un piccolo negozio e cosa che abbiamo già fatto nella precedente variante.

SINDACO: Abbia pazienza. Vedo adesso su questo "modifica normativa alla scheda norma", l'ultima voce sale da gioco e sala video...

Intervento fuori microfono

SINDACO: Non ho capito.

Intervento fuori microfono

SINDACO: Perché lo Stato cura la ludopatia... noi la...

ARCH. DE ZAN: Lo so... Bisogna toglierla allora. Bisogna fare un emendamento e toglierla.

SINDACO: Esattamente, esattamente..., la mia che sia compartecipe di questa cosa qua io no...

ARCH. DAL BO: Non abbiamo mai modificata. L'ho vista prima.

SINDACO: Sì non è che... tante cose nella vita noi abbiamo modificato. Scusate, io personalmente, visto che noi giochiamo 170 miliardi al gioco, lo trovo uno scandalo dove lo Stato ci fa il fenomeno, il furgone, poi scrive che fa male alla salute e poi cura i ludopatici, quindi...

ARCH. DE ZAN: Bisogna fare un emendamento e quindi provvedere alla eliminazione di questa destinazione d'uso.

Intervento fuori microfono

SINDACO: Siamo in zona industriale sì, ma se siamo d'accordo io vi inviterei a riflettere su questo fronte qua, non mi pare che sia uno svago per il quale noi dobbiamo impegnarci. No perché se non dite niente ragazzi andiamo avanti, vi sento un po' timidi.

Intervento fuori microfono

SINDACO: Ma nel caso sorgessero.

Intervento fuori microfono

SINDACO: No ma qui c'è la possibilità.
Però bisogna usare il microfono, ragazzi.

CONS. MARSURA: Tu proporresti di togliere la possibilità di farle a priori e la domanda...

SINDACO: Dappertutto fosse per me. Perché sono un incentivo allo sperpero che abbiamo e sentiamo ogni giorno. Quindi essere, scusa, corresponsabili nel senso di provvedere a situazioni del genere non mi vede molto d'accordo. Sto facendo un'osservazione al Consiglio.

Intervento fuori microfono

SINDACO: Il provvedimento non si può fare stasera.

ARCH. DE ZAN: Se il Consiglio Comunale vuole fare un emendamento in cui dite "togliamo dalle destinazioni possibili in zona industriale sale da gioco ecc. ecc.", dovete dirlo, approvarlo e dopo...

SEGRETARIO: Serve emendamento. Così anche avete il tempo di riflettere, non so.

Intervento fuori microfono

SEGRETARIO: Esatto quindi magari in un prossimo, in un secondo momento.

SINDACO: Possiamo proporre al prossimo Consiglio. Possiamo votare. Scusate... dicevo lo possiamo proporre già da stasera lo votiamo e poi l'ufficio di competenza ci dirà per il prosieguo.

SEGRETARIO: Se lo si vota bisogna che il Responsabile di servizio qui presente stasera dia il parere e bisogna vedere se è in grado di dare un parere.

SINDACO: Non penso che sia...

SEGRETARIO: Esatto, quindi si voterà in un prossimo Consiglio.

SINDACO: E allora lo proponiamo nel prossimo Consiglio...

VICESINDACO: ...anche perché, rischia di indirizzarli verso i centri urbani, paradossalmente, nel senso immaginate...

Il principio è giusto quello che dice il Sindaco di toglierli dappertutto, ma se fai la modifica solo per le aree industriali, che non hai l'effetto opposto che te lo fanno in centro dove è più

accessibile o è più frequentato dalle famiglie. No, non lo so, ragiono a voce alta perché non ci ho mai pensato prima di...

INTERVENTO (DONNA): Lavorando al Serd, farei anche una riflessione più grande perché si parla di ludopatia, ma le sigarette e l'alcol è stessa categoria.

SINDACO: Questa è una valutazione legata al gioco d'azzardo. Visto così giochi video. Poi c'è tutto l'altro tema delle dipendenze che è forte, quindi va beh questa cosa la possiamo fare anche in futuro e quindi ci ragioneremo su.

Invito magari i Consiglieri a fare una valutazione nelle prossime occasioni rispetto a questo tema che è un po' delicato e a volte, non per colpa dei tecnici, passa sotto sottovoce e poi magari si innescano meccanismi perversi.

Va bene... siamo in diretta e, di conseguenza, nella discussione si possono aprire anche questioni che non si sono preparate, evidentemente.

ARCH. DE ZAN: Ecco queste, invece, sono sempre degli esempi. Questo è un caso un po' particolare una scheda norma anomala passatemi questo termine, che è una zona un po' periferica di Santa Lucia in cui il privato chiede una ricomposizione volumetrica utilizzando parte di un volume esistente, edificio sempre zona agricola, che viene traslato e portato per creare quello che vedete in quel caso, cioè un unico manufatto che servirà come residenza, probabilmente per i collaboratori di questa azienda.

Quindi, diciamo viene ricomposto tutto quel..., viene ripulita l'area sia quella in mezzo alla campagna che è completamente degradata che anche all'interno dell'area stessa dove ci sono degli edifici incongrui che vengono ripristinati con questo, questo o questi edifici...

Questa è un'area... invece un ambito centrale vicino alle Filande, anche questo, come dicevo prima, c'è una proposta che noi abbiamo fatto dal punto di vista della scheda anche come la Bimar o altre aree, abbiamo così individuato un elemento che poteva essere dal punto di vista progettuale interessante, che era quello di fare dei parcheggi sul bordo nord dell'area, per servire un po' la Filanda e anche la Fiera. Quindi anche qua c'è stato l'accoglimento di alcune osservazioni, è ovvio che qua se il privato intende modificare la scheda non è un problema, ovviamente è l'Amministrazione che deve mantenere in capo la guida delle scelte strategiche ma, diciamo, che in questo caso si può attivare un piano di lottizzazione in variante al P.I., oppure un accordo di programma, dipende appunto dal tipo di procedura che si vuol fare.

L'importante è che questa scheda norma è già stata valutata in sede di VAS e quindi il privato non deve rifare la VAS. Mentre fino a poco tempo fa, fino a due tre mesi fa, purtroppo, c'era questo doppio passaggio sia nel Piano degli Interventi che anche nella pianificazione attuativa.

Anche qui abbiamo fatto degli aggiustamenti sempre nella scheda norma, qui sono state inserite alcune indicazioni puntuali.

Anche qui sono state richieste invece... qua siamo area ex OTLAV... sono state chieste, appunto, alcune ripermimetrazione dell'area, escludendo alcuni ambiti che non erano coinvolti da questa riqualificazione e qui anche è stata inserita mi pare un'area di bonifica. Giusto Sara... sì... più avanti che vedete adesso è stata inserita e quindi... Qui abbiamo inserito anche tutta la segnalazione delle bonifiche o delle discariche esistenti che mancavano nel precedente piano. E anche questa è quella che abbiamo visto prima.

Questa è un'altra ancora. Qui sui lotti liberi abbiamo... anche qui come vedete... inserito, questo era un piccolo intervento diciamo così che riguardava quel lotto da destra, che praticamente non voleva essere inizialmente incluso all'interno di un piano di riqualificazione, cosa che abbiamo fatto l'abbiamo escluso, quindi abbiamo individuato l'ambito di intervento diretto.

Questa è l'area vicino alla Bimar che abbiamo visto un po' prima che è una scheda di progetto, diciamo un po' semplificata rispetto alle altre ma, insomma... che era quel famoso discorso che vedete adesso, Sara sta segnando l'ex Torsa che tagliava e spezzava in due il lotto. Abbiamo concordato con la proprietà di traslare questa area pubblica, perché quella è un'area pubblica, al bordo della proprietà per arrivare comunque nella Bimar per ricavare questo percorso che collega il municipio, la Bimar stessa con questo spazio di Piazza Verde di 2.200 - 2.500 metri quadri, eventualmente anche collegarlo poi anche al Palazzo con dei percorsi pubblici sempre.

Qui, ecco, sono tutti un po' i pareri, come dicevo prima, alcuni sono stati un po' complicati perché sono emerse modifiche mentre stavamo rielaborando il piano; quindi l'ultima che è arrivata è quella della VAS, vi ho spiegato che appunto intervenendo questa direttiva europea ci ha fatto fare un po' i salti mortali per recuperare un po' queste coperture arboree all'interno delle trasformazioni che abbiamo messo in atto.

In più c'è l'Autorità di Bacino delle Alpi Orientali che vedete che, appunto, è entrata in vigore anche questa di recente la modifica, che un po' anche questa ha fatto sì che abbiamo dovuto rielaborare le valutazioni di incidenza idraulica e quindi rimettere un po' in gioco tutte le prescrizioni...

VICESINDACO: Dino Scusa, la famosa normativa europea di rango comunitario che dovrebbe rivedere tutto il principio sulle aree a verde quella è già... siamo già in qualche modo... okay.

ARCH. DE ZAN: Sì abbiamo mandato, fatto un'integrazione volontaria, d'accordo con i tecnici della Regione in cui abbiamo specificato area per area quali sono stati gli interventi che abbiamo messo in atto per compensare questa cosa.

SINDACO: Ma abbiamo capito perché quel giorno che siamo stati a Venezia ci hanno un po' spiazzato con questa questione. Vuoi spiegare, per piacere, cosa vuol dire, che sennò sembra che siamo...

ARCH. DE ZAN: Allora, in sostanza voi sapete che la Regione Veneto ha inserito questa prospettiva che entro il 2050 il consumo di suolo sarà pari a zero. La Comunità Europea, invece no, ha anticipato questo aspetto e quindi ha ulteriormente avvicinato questo tempo al 2030, quindi vent'anni in meno. Il 2030 è dopodomani non è che siamo tanto distanti.

Quindi in sostanza loro dicono in un articolo di questa direttiva europea che bisogna, ad ogni trasformazione urbana che viene fatta, bisogna compensare con una... soprattutto la copertura arborea che comporti una mitigazione ambientale importante proprio per il problema che stiamo assistendo in questi giorni del caldo.

Quindi questo, ovviamente, non è mai stato comunicato ai Comuni. Non penso che Sara... e anche io ero caduto dal pero, ma nessuno lo sapeva. Noi lo stiamo applicando adesso anche sugli ultimi piani, perché proprio c'è questa necessità di recuperare questa mitigazione ambientale non banale con del verde, ma proprio con una superficie arborata, quindi bisogna piantare alberi, in sostanza. Per fortuna, ripeto un po' in alcune schede norma un po' anche sull'area di trasformazione di Soligon, che è stata l'area più dibattuta anche in Regione perché è l'area più importante, per fortuna avevamo inserito quella specie di fascia se guardate, sul perimetro dell'area di Soligon che era, secondo noi, una mitigazione ambientale che abbiamo messo noi per questioni di filtro tra la zona agricola e la zona industriale. Questo ci ha aiutato, per fortuna, un po', perché? Nel senso che ha partecipato anch'essa a quello che siamo andati a recuperare anche nei vari altri lotti.

Quindi, nella sommatoria generale, sia perché siamo andati a ridurre un po' l'edificabilità, perché, come dicevo prima, alcune aree edificabili le abbiamo tolte, sia perché abbiamo imposto che comunque vengano piantati alcuni alberi su alcune zone, quindi vengono aumentate queste superfici coperte arboree. Questo ha fatto sì che il bilanciamento dell'intero piano sia pari, quindi sia stato approvato. Quindi anche l'esito della valutazione è stato positivo, cioè nel senso che non ci hanno reinviato in VAS ma hanno accolto le osservazioni, quindi non dobbiamo... Certo che adesso dobbiamo metterle in atto queste cose.

Ecco io avrei finito. Grazie.

SINDACO: Non so se ci sono osservazioni.

Chiaramente questo è un tema... Poi c'è Sara, Sara volevi...

ARCH. DE ZAN: Dicevo che la novità, che non è qua, ma che è dentro nella delibera comunque, è il fatto che il Piano degli interventi è anche su una base diversa da quella prevista dalla legge regionale, perché abbiamo ritenuto, insieme con Sara, di riportare il Piano degli interventi anche su base catastale, per aiutare lei ovviamente a fare tutta una serie di attività, ma anche ai

colleghi professionisti per, eventualmente, verificare nelle proprietà velocemente anche che tipo di destinazioni hanno queste aree dal punto di vista catastale. Grazie.

SINDACO: Sara non so se volevi...

ARCH. DAL BO: Penso che l'architetto De Zan ha illustrato tutte le modifiche che portano all'approvazione. Dopodiché daremo seguito a tutti gli adempimenti una volta che sarà votato e andrà ad approvazione. In delibera abbiamo citato, giusto per indicare che tra le aree che sono oggetto di conferma, soprattutto per i piani attuativi, le porzioni di area quanto meno, è stato versato il contributo straordinario dovuto che abbiamo verificato d'ufficio, oltre a verificare che per l'approvazione della variante è stato versato anche il contributo straordinario dovuto per la ditta e l'accordo di programma che era stato sottoscritto e già approvato in sede di adozione.

SINDACO: Dicevo, è stato un lavoro molto lungo. E' un po' difficile spiegarlo in questi termini e in queste circostanze, perché sono stati giorni, mesi, tante ore dedicate. Provate a pensare anche agli incontri coi tecnici stessi, le istanze per quanto legittime dei privati o di chicchessia che ritenessero opportuno produrle all'Amministrazione, agli uffici tecnici. Noi con questo Piano, come diceva anche la Sara Dal Bo, se posso dire, portiamo a casa anche un grande risultato sotto il profilo della concessione che abbiamo citato prima, di un'azienda che alla fine ha già bonificato 800.000 euro, per cui è un risultato importante per la nostra Amministrazione, che sono soldi che potremo poi stabilire nelle varie modalità per poter impiegarli al meglio.

Dico questo perché gli interventi di Sara, ma anche con Dino De Zan, non sono stati solamente di tipo tecnico. Qui c'è una azione di un certo tipo, c'è una norma, ma sono state, soprattutto con Dino De Zan, perché a Sara spetta il compito prettamente tecnico, anche di carattere politico. La giornata in Regione non è stata semplice. Gli incontri con i tecnici, con i privati, con i portatori di interessi, sono stati così farciti di situazioni dove le legittime richieste, pretese fisiologiche, se volete da parte di chi era interessato, ci hanno messo nelle condizioni anche devo dire con una grande disponibilità da parte nostra per sentirli tutti e poi fare sintesi.

Siamo intervenuti in maniera, direi, significativa sul piano della riduzione della cosiddetta cubatura, perché prima è stata citata un'area dove non si produceva un benché minimo di proposta da parecchi anni.

Forse quella ci ha messo anche nelle condizioni di venire incontro a quegli aspetti, di cui parlavi prima, circa i provvedimenti della Regione che vengono dall'Europa.

Per cui mi sento... interpretando il pensiero di tutti, di essere ovviamente felici per aver chiuso una pagina importante di questo nostro percorso amministrativo.

Dicevo all'inizio che noi abbiamo toccato tanti punti per le tante cose che abbiamo fatto, ma poi questi aspetti sembrano che vadano non dico in un secondo piano, perché sono talmente tecnici che magari non li viviamo, il cittadino non li respira, vede più ovviamente un marciapiede è un provvedimento di un certo tipo, invece sono determinanti per la qualità di vita, per come ci avviciniamo alle aziende che magari stiamo parlando, a Santa Lucia abbiamo delle realtà dove da un'azienda potrà sorgere qualcos'altro, questo è fondamentale per ridar vita al paese, per dargli un nuovo sguardo e però per concepire e conciliare quali sono le richieste attese da parte della proprietà ma anche le esigenze da parte dell'Amministrazione.

Mi sento di ringraziare, diciamo, tutte le persone che sono afferite al Municipio per portare i propri interessi, e hanno capito anche quando la risposta non era positiva, le ragioni che sono prima di tutto ispirate a questioni legate alla norma. E ultimo ma non ultimo i nostri due protagonisti, cito Sara per cavalleria prima e poi Dino De Zan, perché qui se non hai pazienza la impari ad avere e questo è uno degli ambiti in cui tecnicamente vai a prendere una miriade di norme. A volte sono difficilmente interpretabili, a volte ci sembrano molto antipatiche, però vi dico grazie a nome di tutto il Consiglio Comunale perché essere approdati a questo risultato, al di là dei risultati che porta a casa l'Amministrazione, è un segno tangibile del lavoro che svolgono i nostri uffici, d'accordo con altri uffici, quelle che poi sono le varie fasi che ci hanno portato in modo definitivo a questo punto.

Vi chiedo grazie anche per la pazienza che avete usato nei miei confronti perché io sono stato al vostro fianco per quello che ho potuto, rappresentando la parte politica e non sempre la parte politica, diciamo così, si integra bene con la parte tecnica, perché ci sono delle norme o delle situazioni cosiddette ostative che non si conciliano bene con quelli che sono i desideri manifestati da chi rappresenta la cittadinanza.

È un lavoro duro, importante, ci siamo arrivati grazie davvero.

Non so se qualcun altro ha qualche intervento, è stato esposto molto bene, insomma è corposo, ma se c'è qualche intervento bene altrimenti vi chiederei di mettere in votazione il punto 2.

Intervento fuori microfono

SINDACO: Quindi devo per forza le singole osservazioni...

Sono 17, okay... quindi. Beh non so se ci può essere un ausilio di qualcosa in modo da... sennò io qua... E che abbiamo dei fogli dottoressa Gava... per fortuna questo è già meglio.

C'è l'osservazione n. 1, però non ho l'accoglimento... dobbiamo evidenziare l'accoglimento?

Intervento fuori microfono

SINDACO: Solo quelle approvate. Non ce l'ho qua sottomano perché questo è illeggibile, per i sette nani o altro sì, non per un Consiglio Comunale.

Sarà se può, per piacere, darci indicazioni... non si vede, c'è troppo... se mi leggi Sara tu e poi noi approviamo.

Prego.

ARCH. DAL BO: L'osservazione n. 1 è modifica del grado di protezione e in particolare l'osservazione, i richiedenti chiedono il ripristino del lotto libero n. 6 e l'eliminazione del grado di protezione 4 sul fabbricato all'interno della proprietà, per poterlo demolire e permettere l'accesso al lotto.

La richiesta è coerente con l'assetto della proprietà. Valutata la consistenza dell'edificio attualmente esistente, si ripristina la situazione vigente prima della variante in corso che non sottoponeva l'edificio al grado di protezione, rettificando di conseguenza anche il perimetro del lotto libero n. 6 rispetto a quanto adottato. È quello di cui prima l'architetto De Zan parlava, che è qui al confine nord di Palazzo.

SINDACO: Possiamo votarle una volta che le leggi tutte o dobbiamo votarle una a una?

Metto in votazione questa voce, grazie.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 1

SINDACO: All'unanimità.

Prego Sara per la seconda.

ARCH. DEL BO: ... (Intervento fuori microfono)

SINDACO: Grazie. Mettiamo in votazione anche questa voce.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 2

SINDACO: All'unanimità.

ARCH. DAL BO: Osservazione 3, modifica normativa, viene chiesto che vengano inserite all'art. 13.2 delle norme tecniche le attività sportive private tra le destinazioni d'uso in zona artigianale, anche questa è quella di cui abbiamo parlato prima.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 3

SINDACO: All'unanimità. Grazie.

ARCH. DAL BO: Parzialmente accolta.

Quarta, cambio di destinazione di zona, viene chiesto il cambio di destinazione in C2 mantenendo la cubatura riportata nell'accordo con l'Amministrazione Comunale, con il quale la proprietà Bottega SNC cedeva al Comune metri quadri 1000 di terreno in adiacenza alle scuole elementari in località Bolda, nella zona C2 viene

richiesto di salvare la progettazione allegata nella proposta. E anche questa è una di quelle norme... cioè richieste che abbiamo valutato prima.

SINDACO: In votazione, grazie.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 4

ARCH. DAL BO: 5... 6... anche la 6 devono votare che non è accolta. Allora la 5, individuazione di lotto libero. Chiede la conferma del lotto libero n. 7 con edificabilità pari a 5000 metri cubi da sviluppare previo Piano urbanistico attuativo, anche consentendo ampliamento del fabbricato presente destinato in parte a bar/ristorante, in parte ad abitazione. Quella di cui abbiamo parlato, quindi è stata proposta non accolta...

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 5

SINDACO: Grazie, all'unanimità.

ARCH. DAL BO: 6, scheda norma. Relativa alla scheda norma 5, si accoglie la demolizione dei fabbricati. Si richiede una riduzione della volumetria prevista per realizzare solo 9 posti auto coperti in prossimità del fabbricato principale. Non si accetta il parcheggio pubblico proposto. Si segnala che la linea rossa che definisce l'ambito non segue i mappali nella parte a nord del fabbricato principale e che la stessa linea può essere ridotta nella parte ovest. Questa è una modifica a una scheda norma che era stata adottata, dove chiedono una riduzione ulteriore della volumetria e, di conseguenza, è stata accolta anche la non previsione del parcheggio pubblico in prossimità dell'accesso.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 6

SINDACO: Grazie.

ARCH. DAL BO: 7, variazione delle perimetrazioni. Viene chiesta la variazione della perimetrazione al fine di poter eseguire l'intervento sul lotto in autonomia con PU - Piano urbanistico attuativo - limitati all'area interessata senza dover attendere la dismissione delle attività limitrofe ed ora coinvolte.

SINDACO: Votazione.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 7

SINDACO: Grazie.

ARCH. DAL BO: 8, correzione grafica. Si segnala il vincolo anomalo lungo l'unghia del fiume Monticano e si chiede venga eliminata nell'area di proprietà già edificata. Non è una possibilità in

capo all'Amministrazione Comunale l'identificazione delle fasce di vincolo.

SEGRETARIO: Quindi si propone il respingimento.

ARCH. DAL BO: Il respingimento.

SINDACO: Vi chiedo...

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 8

SINDACO: Grazie.

ARCH. DAL BO: 9, interventi relativi al tessuto consolidato. Si richiede di rendere indipendente il mappale n. 258 dal mappale 260 riassegnando la volumetria in funzione della superficie catastale, senza compromettere l'edificabilità del mappale confinante. Quella che abbiamo visto, anche questa prima...

SINDACO: Votazione

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 9

SINDACO: Grazie.

ARCH. DAL BO: N. 10, mantenimento della potenzialità edificatoria esistente. Richiede la possibilità di riportare la volumetria edificatoria ad una volumetria massima consentita dal volume esistente, senza la penalizzazione dell'art. 9, massimo metri cubi 10000. Per l'impiego originario di spostamento dell'attività attuata nel passato. Si è consentita la possibilità di un intervento diretto in sostituzione del PUA, con possibilità di accesso viario da via Mareno. E' parzialmente accolta, dove viene confermata la volumetria, quindi senza la riduzione dell'art. 8. Invece la scheda norma potrà essere integrata, modificata solo in un secondo tempo eventualmente.

SINDACO: Grazie. Mettiamo in votazione il parziale accoglimento in questo caso.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 10

ARCH. DAL BO: 11, cambio di zona. Richiede lo stralcio dell'abitazione sub 4 e 9 dal resto dell'area inserita in zona C1 residenziale in corso di formazione, come le aree contigue alla proprietà. Si propone l'accoglimento.

SINDACO: Mettiamo in votazione.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 11

SINDACO: Grazie.

ARCH. DAL BO: Osservazione 12, richiede l'annullamento della previsione urbanistica della scheda norma 1 mantenendo sagome e volumi esistenti. Richiede, inoltre, che le opere di ristrutturazione recupero edilizio siano ammesse e che i contenuti della scheda norma 1 siano definiti in collaborazione concertazione con l'accordo pubblico privato.

Non è accolta. Viene mantenuta la proposta adottata e comunque l'eventuale modifica può essere sempre fatta in variante a se stante.

Proposta non accolta, la prima.

SINDACO: Votiamo il non accoglimento, il respingimento.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 12

ARCH. DAL BO: 13, è l'individuazione delle bonifiche alle discariche, la 13, la 14 e la 15 sono simili, delle aree che abbiamo visto in precedenza che derivano da indicazioni provinciali.

SINDACO: Chiedo di votare la 13 in accoglimento. Grazie.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 13

ARCH. DAL BO: 14, anche questa è un'individuazione di bonifiche su previsioni, indicazioni con la Provincia. Si propone l'accoglimento.

SINDACO: Votiamo.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 14

ARCH. DAL BO: La 15 è la reintroduzione di lotti liberi, si propone il parziale accoglimento. Chiedono il reinserimento dei lotti 3 e 5 con la relativa cubatura. Lotto 3 965 metri cubi, lotto 5 1170 metri cubi e le norme previste per l'edificazione dal P.I. vigente. La modifica del tracciato della viabilità pedonale attualmente prevista lungo il sedime del corso d'acqua Torsa con nuovo percorso realizzato lungo i confini di proprietà, quale compensazione. All'Amministrazione di provvedere alla sdemanializzazione dell'area di sedime del corso d'acqua Torsa, poiché divide la proprietà e non è più funzionale allo scopo delle acque, viene parzialmente accolta con la introduzione della traslazione del percorso come avevamo visto in precedenza, la sdemanializzazione del corso d'acqua non può essere a carico di un'Amministrazione.

SINDACO: Parzialmente accolta.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 15

SINDACO: Grazie.

ARCH. DE ZAN: La 16 è una modifica normativa che si propone l'accoglimento. Chiedono di poter realizzare con intervento diretto la sistemazione delle aree a verde o parcheggi pubblici.

SINDACO: Mettiamo in votazione. Chi è d'accordo.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 16

SINDACO: Grazie.

ARCH. DE ZAN: La 17, anche questa è un'individuazione in cartografia di bonifiche discariche che derivano da pareri con la Provincia e Conferenze di servizi, quindi un recepimento.

SINDACO: L'ultima che è accolta.

VOTAZIONE OSSERVAZIONE N. 17

SINDACO: Grazie.

ARCH. DE ZAN: C'è la votazione finale complessiva.

SINDACO: Adesso complessivamente il provvedimento. Quindi vi chiedo di votare la voce n. 2 sul Piano degli Interventi. Quelli singoli li abbiamo già presi e ora vi chiedo di votare tutta la voce n. 2, grazie.

VOTAZIONE

SINDACO: Grazie.

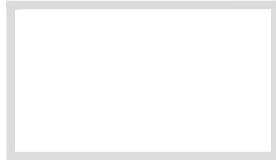
Segretario c'è l'immediata? No non c'è immediata eseguibilità. Sara Dal Bo e Dino De Zan, grazie di tutto. A presto. Grazie. Prego. Di Fabio si allontana un attimo.

COMUNE DI SANTA LUCIA DI PIAVE

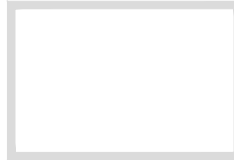
Provincia di Treviso

4° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Elaborato



Scala



Data

**luglio
2026**

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

ADOTTATO con D.C.C. n.7 del 02/04/2025

APPROVATO con

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Sara dal Bo

PROGETTISTI

Arch. Dino De Zan

Arch. Giacomo Trinca

COLLABORATORE

Dott.Urb. Ameneh Alcalá

VALUTAZIONE AMBIENTALE

Pian.Terr. Silvia Ballestini

COLLABORATORI

Pian.Terr. Ilenia Scolari

Dott.Urb. Arianna Piu

INDAGINI IDRAULICHE

Geol. PhD. Filippo Torresan

DIRETTORE TECNICO

Arch. Marco Pagni

SINDACO

Fantinel Fiorenzo

SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Gava Paola

N. Osservazione	Tema	Esito	N. Protocollo	Data	Catasto	Osservazioni	Istruttoria	Cons. suolo	ZTO origine	ZTO destinazione	Valenza Ambientale	Note	Area (mq)
001	Modifica del grado di protezione	Accolta	6401	22/05/2025	Foglio: 3 Mapp: 2415	Chiedono il ripristino del lotto libero n.06; e l'eliminazione del grado di protezione 4 sul fabbricato all'interno della proprietà per poterlo demolire e permettere l'accesso al lotto.	La richiesta è coerente con l'assetto proprietario, valutata la consistenza dell'edificio attualmente esistente si ripristina la situazione vigente prima della variante in corso che non sottoponeva l'edificio a grado di protezione; rettificando di conseguenza anche il perimetro del lotto libero n. 06 rispetto a quanto adottato	No			No		1547.12
002	Modifica ambito di intervento	Parzialmente accolta	6634 – 10059	26/05/2025 – 08/08/2025	Foglio: 19 Mapp: 227, 284, 590, 36, 22, 124	Richiede la modifica dell'ambito della nuova zona B2/14 e la possibilità di poter intervenire direttamente, con potenzialità edificatoria di Mc 3400. La nuova zona B2/14 di circa mq 3900 e volume MC 3400, rispecchia così, il rapporto superficie e sviluppo volumetrico delle aree residenziali adiacenti. Per la rimanente proprietà. adiacente al nuovo ambito, si richiede la zona C1 con l'attuale obbligo di demolizione dei fabbricati ad uso artigianale.	La potenzialità assegnata dalla variante adottata pari a 3400 mq è comprensiva del volume delle attività produttive esistenti che deve essere riqualificato contestualmente alla realizzazione dei nuovi edifici. La richiesta di inserire i volumi artigianali esistenti in zona C1 residenziali di completamento porterebbe ad un volume eccessivo per la dimensione dell'area. Quindi una porzione dell'area di sedime degli edifici produttivi esistenti viene classificata come zona di Verde Privato, con l'obbligo di demolire gli edifici produttivi ivi presenti, indicato nelle prescrizioni particolari delle NTO.	No	B2-C1	B1-C1-VP	No		B
003	Modifica normativa	Accolta	6273	20/05/2025	Foglio: 1 Mapp: 1166, 1225, 1208	Richiede che vengano inserite, all'art. 13.2 delle NTO, le attività sportive private tra le destinazioni d'uso in zona industriale.	La richiesta è coerente con l'obiettivo di rendere più flessibili le destinazioni d'uso delle aree industriali esistenti, si apporta la madifica all'art. 13 delle NTO	No	Dc		No		2.494
004	Cambio di ZTO	Accolta	6644	26/05/2025	Foglio: 18 Mapp: 769, 757, 758, 759, 771	Richiede il cambio di destinazione in zona C2, mantenendo la cubatura riportata nell'accordo con l'amministrazione comunale, con il quale la proprietà Bottega SNC, cedeva al comune Mq. 1000 di terreno in adiacenza alle scuole elementari della località Bolda. Nella zona C2 viene richiesto di salvare la progettazione allegata (lotti, viabilità, marciapiedi, parcheggi...)	La richiesta appare coerente con gli obiettivi del Piano. L'attuazione dell'ipotesi progettuale trasmessa con l'osservazione non può prescindere dal coinvolgimento delle proprietà limitrofe lungo la strada privata di accesso; si propone di operare mediante PUA da attuarsi in forma forzata. Al fine di mantenere la potenzialità edificatoria ammessa nell'area dall'accordo stipulato tra il Comune e la ditta proprietaria (Atto del Segretario Generale del Comune Rep. 1969 del 12/12/2019), viene aggiunta una prescrizione particolare delle NTO del PI.	No	C1	C2	No		4.589 (esclusa sede stradale esistente vicolo Marzabotto di proprietà di altre ditte, ma compresa nell'ambito del PUA)
005	Individuazione lotto libero	Non accolta	7265 - 1258	06/06/2025 – 02/02/2026	Foglio: 3 Mapp: 234, 1009, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1867	Richiede la riconferma del lotto libero n.07 con una edificabilità pari a mc 5.000 da sviluppare previo PUA, anche consentendo ampliamento del fabbricato presente destinato in parte a bar ristorante, in parte ad abitazione (Dice che nel 2018/2019 era stata confermata l'edificabilità del lotto, adesso tolta con motivazione: "interferenza con area demaniale" (a quanto dice errata)	Si conferma la scelta effettuata in sede di adozione della variante, confermando l'interesse pubblico di preservare un ambito di centro storico libero da edificazione sul quale è stato realizzato un pregevole giardino alberato; anche considerando che la proprietà privata per decenni non ha portato a compimento alcuna pratica edilizia volta a sfruttare le possibilità originariamente concesse dallo strumento generale. Vista l'osservazione, si ritiene che possa essere valutata una soluzione alternativa, a condizione che non comporti la completa conferma delle originarie potenzialità e non comporti il sacrificio dell'attuale caratteristica del sito: mediante lo strumento dell'Accordo di Pianificazione (ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004) si potrà ipotizzare un nuovo intervento che porti ad una tutela degli elementi vegetali di maggior pregio rendendoli di uso pubblico anche meditante accorpamento con il giardino pubblico di via Commissio, pur concedendo una potenzialità edificatoria al privato	No	A	A	-		6.523
006	Schede norma	Accolta	7372	04/06/2025	Foglio: 7 Mapp: 346, 137, 79	Relativo alla SN 5 si accoglie la demolizione dei fabbricati. Si richiede una riduzione della volumetria prevista per realizzare solo 9 posti auto coperti in prossimità del fabbricato principale. Non si accetta il parcheggio pubblico proposto. Si segnala che la linea rossa che definisce l'ambito non segue i mappali nella parte a Nord del fabbricato principale e che la stessa linea può essere ridotta nella parte Ovest.	Premesso che la proprietà privata non ha la facoltà di accogliere o meno i progetti di pianificazione dell'amministrazione comunale, si precisa che la possibilità di demolire i fabbricati di cui ai mappali 512 e 346 è ammessa solo come intervento di rinaturalizzazione mediante un progetto che preveda direttamente il recupero totale o parziale della volumetria esistente. Il perimetro del nucleo rurale di valenza storica non è oggetto di variante e non viene modificato, mentre viene ridefinito l'ambito della scheda norma S5. L'osservazione viene quindi accolta, anche in merito alla richiesta di non prevedere un parcheggio pubblico.	No			No		185.33 mq
007	Variazione delle perimetrazioni	Accolta	7403	10/06/2025	Foglio: 17 Mapp: 1395, 1396, 1397	Richiede la variazione delle perimetrazioni al fine di poter eseguire l'intervento sul lotto in autonomia, con PUA limitati all'area interessata senza dover attendere la dismissione delle attività limitrofe ed ora coivolte	La richiesta viene accolta, e la potenzialità edificatoria degli ambiti dove sono già state eseguite le demolizioni dei volumi preesistenti viene assegnata in base ai crediti edilizi già registrati.	No	B2		No		4901 mq
008	Correzione grafica	Non accolta	7473	11/06/2025	Foglio: 17 Mapp: 76, 80	Si segnala vincolo anomalo lungo l'unghia del fiume monticano e quindi si richiede l'eliminazione nell'area di proprietà già edificata	Il vincolo paesaggistico è disposto per legge e da tale vincolo sono esclusi solo gli ambiti classificati come zone A o zone B dai piani regolatori vigenti alla data del 1984. Altre forme di classificazione territoriale non escludono l'imposizione del vincolo	No			-		
009	Interventi relativi al tessuto consolidato	Accolta	7547	12/06/2025	Foglio: 3 Mapp: 258	Richiede di rendere indipendente il mappale n.258 dal mappale n.260, riassegnando la volumetria in funzione alla superficie catastale, senza compromettere l'edificabilità del mappale 260 confinante	Si prende atto della precisazione della ditta proponente: Si individua quindi un ulteriore "lotto libero" al quale è assegnato il n. 20 la cui potenzialità è assegnata in quota proporzionale, mantenendo la quantità totale prevista dal PI vigente, si modifica in tal senso anche l'ert. 15 delle NTO.	No			No		
010	Mantenimento della potenzialità edificatoria esistente	Parzialmente accolta	7576	12/06/2025	Foglio: 3 Mapp: 842, 1283, 426	Richiede la possibilità di riportare la volumetria edificatoria ad una volumetria massima consentita dal volume esistente, senza la penalizzazione dell'art. 8, max mc 10.000 per l'impiego originario di spostamento dell'attività attuata nel passato. Sia consentita la possibilità di un intervento diretto in sostituzione del PUA con possibilità di accesso viario dalla Via Mareno	Rispetto a quanto rilevato dall'osservante in merito all'applicazione dell'articolo 8 delle NTO nell'ambito di intervento è comunque previsto il recupero dell'intero volume esistente oltre ad applicarsi l'intero indice di zona dell'area di completamento, a conferma di ciò si integrano il testo normativo e le indicazioni della Scheda Norma. Data la consistenza dell'intervento si conferma l'obbligo di PUA mediante il quale possono essere modificati gli accessi carraio ipotizzati ma non prescrittivi.	Si			No		
011	Cambio di ZTO	Accolta	7577	12/06/2025	Foglio: 19 Mapp: 5 (sub. 4 e 9)	Richiede lo stralcio dell'abitazione (sub. 4 e 9) dal resto dell'area e inserita in ZTO C1 "residenziale in corso di formazione", come le aree contigue alla proprietà	L'istanza viene accolta in quanto coerente con l'assetto urbanistico.	No	B2	C1	No		

N. Osservazione	Tema	Esito	N. Protocollo	Data	Catasto	Osservazioni	Istruttoria	Cons. suolo	ZTO origine	ZTO destinazione	Valenza Ambientale	Note	Area (mq)
012	Schede norma	Non accolta	8410	02/07/2025	Foglio: 5 Mapp: 44, 655, 47	Richiede l'annullamento della previsione urbanistica della Scheda Norma 1, mantenendo sagome e volumi esistenti. Richiede inoltre che le opere di ristrutturazione e recupero edilizio siano sempre ammesse e che i contenuti della Scheda Norma 1 siano definiti con una collaborativa concertazione pubblico/privato	La Scheda Norma viene mantenuta in quanto rappresenta una manifestazione della volontà pianificatoria dell'Amministrazione Comunale, ma non avendo carattere prescrittivo, può eventualmente essere oggetto di modifica mediante un accordo pubblico/privato.	No			-		
013	Bonifiche e discariche	Accolta	7437	28/06/2021	Foglio: 12 Mapp: 15, 19, 31	Segnalazione del progetto di bonifica realizzato nel sito, in adempimento alla prescrizione provinciale.	Si prende atto della prescrizione provinciale relativa all'ambito oggetto di bonifica già eseguita che viene individuato in cartografia e normato da apposito art. delle NTO	No			No		
014	Bonifiche e discariche	Accolta	7348	07/06/2023	Foglio: 17 Mapp: 1395, 1396, 222	Segnalazione del progetto di bonifica realizzato nel sito, in adempimento alla prescrizione provinciale.	Si prende atto della prescrizione provinciale relativa all'ambito oggetto di bonifica già eseguita che viene individuato in cartografia e normato da apposito art. delle NTO	No			No		
015	Reintroduzione lotti liberi	Parzialmente Accolta	12834	13/10/2025	Foglio: 3 Mapp: 18, 780, 1562, 1571, 435, 1563, 1564, 433, 876	Chiedono: il reinserimento dei lotti liberi n° 03 e 05, con la relativa cubatura (lotto 03 m³ 975 e lotto 05 m³ 1170) e le norme previste per l'edificazione dal PI vigente; la modifica del tracciato della viabilità pedonale attualmente prevista lungo il sedime del corso d'acqua Torsa, con nuovo percorso realizzato lungo i confini di proprietà, quale compensazione; all'amministrazione di provvedere alla sdemanializzazione dell'area di sedime del corso d'acqua Torsa, poichè divide la proprietà e non è più funzionale allo scolo delle acque.	L'istanza può essere parzialmente accolta reintroducendo la potenzailità dei lotti liberi a condizione che gli interventi siano attuati mediante PUA e condizionati alla realizzazione e cessione del percorsio pedonale individuato nella scheda norma proposta, che andrà a compensare gli eventuali standrad necessari, resta in capo ai privati la procedura di sdemanializzazione del corso dell'acqua Torsa.	No	A	A	No		
016	Modifica Normativa	Accolta	14514	14/11/2025	Foglio: 5 Mapp: 409	Chiedono di poter realizzare con intervento diretto la sistemazione delle aree di verde o parcheggio pubblici.	L'istanza viene accolta con una modifica alle disposizioni della scheda normativa n. S1	No	A	A	No		
017	Bonifiche e discariche	Accolta	322	16/10/2025	Foglio: 2 Mapp: 1460	Segnalazione del progetto di bonifica in corso di realizzazione nel sito, in adempimento alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi.	Si prende atto delle prescrizioni della Conferenza dei Servizi relativa all'ambito oggetto di bonifica in corso, che viene individuato in cartografia e normato da apposito art. delle NTO	No			No		