



COMUNE DI MARTELLAGO

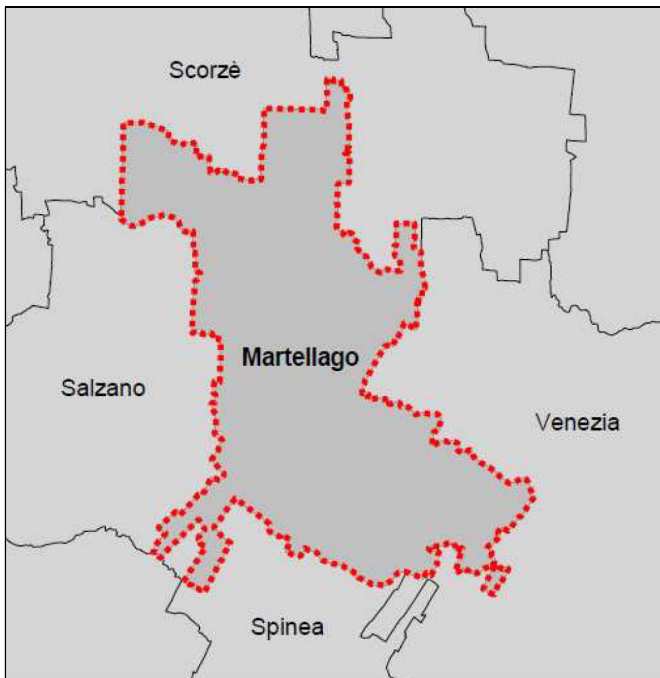
Provincia di Venezia

VARIANTE N. 8 AL P.I.



VARIANTE N. 8 AL P.I.

- VARIANTE VERDE - 2026



SINDACO Andrea Saccarola

ASSESSORE ALL'URBANISTICA Luca Faggian

SEGRETARIO GENERALE Silvano Longo

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Nadia Rossato

PROGETTAZIONE
Lorenzo Torricelli

DATA

ottobre 2026

Comune di Martellago - Città Metropolitana di Venezia

VARIANTE VERDE

Riclassificazione di area edificabile – art. 7 L.R. n. 4 del 16.03.2015

Indice

- 1) premesse
- 2) procedura
- 3) elaborati che compongono la variante
- 4) contenuto della variante urbanistica
- 5) quadro di riferimento pianificatorio
- 6) coerenza con la pianificazione vigente
- 7) dimensionamento
- 8) valutazione ambientale strategica
- 9) compatibilità idraulica
- 10) incidenza sui siti di interesse comunitario

1) PREMESSE

La Legge Regionale veneta n. 4 del 16.03.2015 dal titolo "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" dispone, all'art. 7 che i soggetti che ne abbiano interesse, possono presentare una richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché i terreni di cui essi sono titolari siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

In base al suddetto all'art. 7 della L.R. n. 4/2015, è pervenuta una richiesta in data 10.04.2026, prot. n. 8530, per la riclassificazione di un'area che lo strumento urbanistico vigente classifica come zona D1.a.25 per Maerne, identificata catastalmente al foglio 4 mappale 359.

2) PROCEDURA

L'art. 7 della L.R. n. 4/2015, prevede che il comune valuti le istanze di riclassificazione e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

L'Amministrazione comunale ha indicato alcuni criteri operativi, in occasione dell'emissione dell'avviso per informare la cittadinanza della possibilità di presentare la suddetta richiesta di riclassificazione, in particolare:

- a) le istanze dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari ed altri soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione; esse non daranno automatico diritto alla riclassificazione e non verranno valutate le richieste presentate da una sola parte, anche se maggioritaria, dei comproprietari;
- b) le istanze devono riguardare aree la cui trasformazione, mediante riclassificazione, sia coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo e non in contrasto con la programmazione urbanistica vigente per l'ambito di riferimento;
- c) avranno priorità le istanze che interessano terreni edificabili assoggettati a qualsiasi tutela (paesaggistica, idrogeologica ecc.), le aree contigue alla zona agricola, alle aree di tutela ambientale o affini, alle aree a Parco e o a contesti figurativi e ville storiche, per le quali la riclassificazione in zona inedificabile rappresenta un rilevante interesse pubblico;
- d) per le istanze che riguardano ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo o a intervento unitario, dovranno essere valutate le condizioni per garantire l'attuazione delle previsioni nelle restanti aree.

L'istanza pervenuta agli atti rispetta i suddetti criteri.

3) ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE

Costituiscono parte integrante della presente Relazione di Variante, gli estratti cartografici allegati:

- Estratto foto aerea;

- Estratto mappa catastale;
- Estratto tavole del Piano Assetto del Territorio;
- Estratto dell'elaborato del Piano degli interventi – in scala 1:2.000 “zone significative”, prima e dopo la variante.

4) CONTENUTO DELLA VARIANTE URBANISTICA

La Variante di cui trattasi riguarda l'AREA IN ZONA D1.a.2 - Maerne IDENTIFICATA AL FG. 14, MAPP. 359 – VIA CAVINO, a seguito della richiesta in data 10.04.2026, prot. n. 8530.

L'attuale destinazione urbanistica dell'immobile è di tipo D1.a “Zone Territoriali Omogenee D1.a Industriali ed artigianali esistenti” (art. 16 delle N.T.O. del P.I. vigente).

L'indice di edificabilità della zona è dato dal rapporto di copertura, pari al 60% della superficie fondiaria.

L'unico soggetto che risulta titolare dell'immobile in questione, secondo le risultanze catastali, ha sottoscritto l'istanza, su modello predisposto dal Comune, completa degli allegati previsti.

L'area, di superficie catastale pari a 534 mq, ha una forma regolare, non ha accesso diretto dalla strada pubblica e può essere mantenuta alla sua attuale funzione di pertinenza dell'edificio residenziale posto a nord, stralciandola dalla destinazione prevista, pur senza incidere sulle previsioni relative al resto dell'ambito in cui è inserita.

L'area viene privata della capacità edificatoria e riclassificata come “zona verde privato”, insieme all'adiacente porzione del mappale 1344 (come indicata nelle planimetrie allegate), per complessivi 1.247 mq.

5) QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO

Il quadro di riferimento pianificatorio a livello comunale è il seguente.

A livello di PAT:

- il Comune di Martellago è dotato di PAT, approvato in Conferenza dei Servizi con la Provincia di Venezia in data 26.06.2012 e successiva deliberazione di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012, pubblicata sul BUR n. 66 del 17.08.2012.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 30.07.2020, è stata adottata la variante parziale n 1 al Piano di Assetto del Territorio in adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (ex articolo 14 della L.R. n. 14/2017);
- a seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale vigente (Variante Generale al P.R.G. approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 2005 del 30.06.2000), per le parti compatibili con il PAT, è divenuto il Piano degli Interventi.

A livello di PI:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 10.04.2013 e successiva n. 55 del 25.09.2013, è stato approvato, ai sensi dell'articolo 18 della LR 11/2004, un Primo Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 02.12.2015 e successiva n. 11 del 30.03.2016, è stato approvato, ai sensi dell'art 18 della LR 11/2004, il Piano degli Interventi n. 2;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29.01.2021, è stata approvata la Variante Parziale n. 3 al Piano degli Interventi per coordinamento con il Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo, Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGRV 22 novembre 2017, n. 1896;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 12.11.2021, il Consiglio Comunale ha approvato la Variante Parziale n. 4 al Piano degli Interventi per la riclassificazione di aree edificabili, ai sensi della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 - "Variante verde";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 15.12.2021, il Consiglio Comunale ha approvato la Variante Parziale n. 5.1 al Piano degli Interventi per "Ricognizione e aggiornamento ZTO";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 18.02.2022, il Consiglio Comunale ha approvato la Variante Parziale n. 5.2 al Piano degli Interventi per "Riclassificazione area a standard del plesso scolastico di via Trento e revisione scheda per la zona b.32 olmo (ex centro civico)";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 29.03.2023, il Consiglio Comunale ha approvato la Variante Parziale n. 5.3 al Piano degli Interventi per modifiche varie;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 30.10.2023, il Consiglio Comunale ha approvato la Variante Parziale n. 6 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 14.05.2025, il Consiglio Comunale ha approvato la Variante Parziale n. 7 al Piano degli Interventi per opera pubblica, con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, pista ciclopedonale lungo via Ponte nuovo e via Morosini (progetto Città Metropolitana di Venezia Cup: b11b24000320003).

6) COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE VIGENTE

La variante non risulta in contrasto con le indicazioni del PAT; non interessa ambiti sottoposti a vincoli.

Ricade nelle Aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 40 delle Norme tecniche di attuazione del PAT del Comune di Martellago.

Risulta coerente con gli altri piani generali e di settore vigenti al momento attuale.

7) DIMENSIONAMENTO

La Variante di cui trattasi non incide sul dimensionamento generale del PRG, trattandosi di modifica di modesta entità. Trattandosi di riduzione di previsioni insediative del vigente strumento urbanistico, il carico previsto si riduce rispetto alla situazione precedente.

Con riferimento alla disciplina sul contenimento del consumo di suolo, la presente variante è coerente con la disciplina stessa.

8) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Per quanto riguarda la disciplina in materia di VAS, la presente variante non rientra nel campo di applicazione delle relative procedure, come previsto dall'art. 5, comma 3, lettera h, del Regolamento regionale n. 3 del 03.01.2025.

9) COMPATIBILITÀ IDRAULICA

L'attuale assetto idrogeologico delle aree interessate è semplice; non sono presenti corsi d'acqua di particolare rilievo e nemmeno fossati di particolare importanza per il deflusso delle acque. Le aree sono servite da una rete fognaria per le acque bianche.

Le nuove previsioni urbanistiche non comportano aumenti del tasso di impermeabilità dei suoli, non hanno effetti sull'idrografia locale, non aggravano il livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione, anche futura, di tale livello.

Si rinvia allo specifico documento "Asseverazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica", redatto ai sensi e per gli effetti della delibera di Giunta Regionale n. 2948 del 6 ottobre 2009.

10) INCIDENZA SUI SITI DI INTERESSE COMUNITARIO

Nel territorio del Comune di Martellago è presente un ambito classificato come Sito di Interesse Comunitario della REGIONE BIOGEOGRAFICA CONTINENTALE. Si tratta del sito IT3250021 - EX CAVE DI MARTELLAGO; nei pressi del confine comunale di Martellago, adiacente il Comune di Salzano, è inoltre presente il sito IT3250008 - EX CAVE DI VILLETТА DI SALZANO.

La variante urbanistica di cui trattasi non comporta incidenze rilevanti.

Dal punto di vista procedurale, si procede alla redazione del Modulo FCA - Fuori Campo Applicazione Vinca, ai sensi del Regolamento regionale n. 4/2025.

Martellago, 20.10.2026

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica e SIT
dott. urb. Lorenzo Torricelli

LORENZO
TORRICELLI
20.10.2026
15:47:11
GMT+02:00



allegati cartografici

per l'ambito di variante di cui trattasi, si riportano:

- Estratto mappa catastale
- Estratto foto aerea
- Estratto dalle tavole 1, 2 3 e 4 del PAT
- Estratto dell'elaborato del PI vigente, in scala 1:2.000 "zone significative", prima della variante di cui trattasi
- Estratto dell'elaborato del PI, in scala 1:2.000 "zone significative", dopo della variante di cui trattasi.

Comune di Martellago - Settore Assetto del Territorio



estratto mappa catastale – fg. 14 mapp. 359 e porzione del mappale 1344

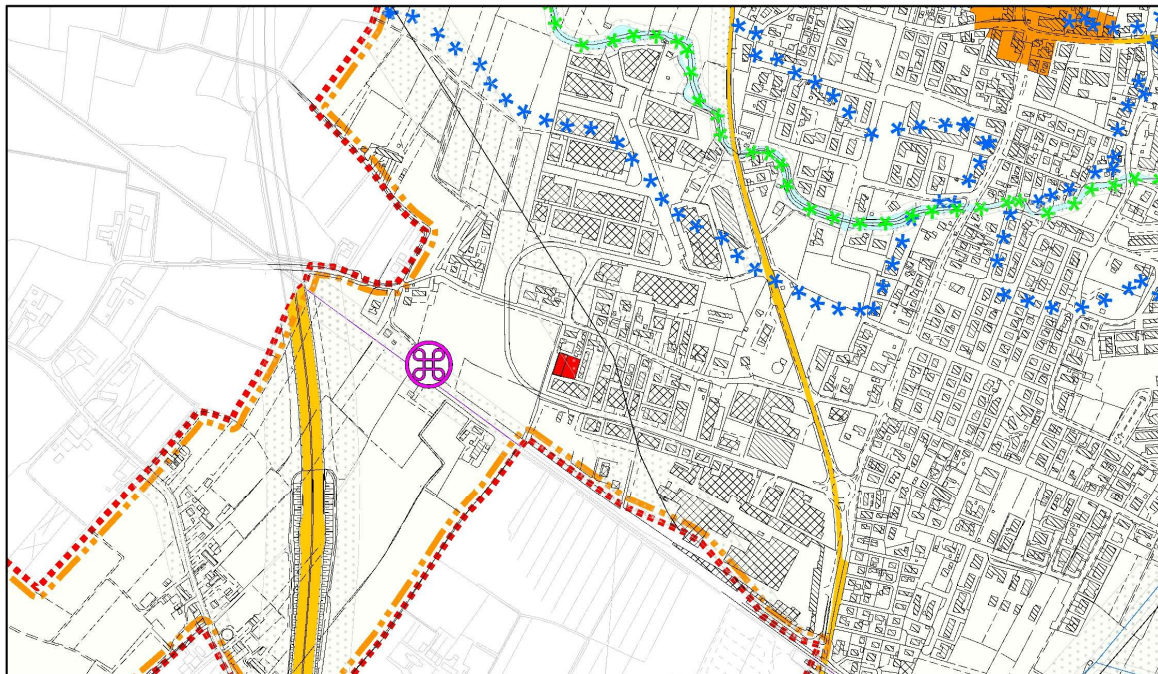


estratto foto aerea

P.A.T.

ESTRATTO P.A.T. - TAV. 1

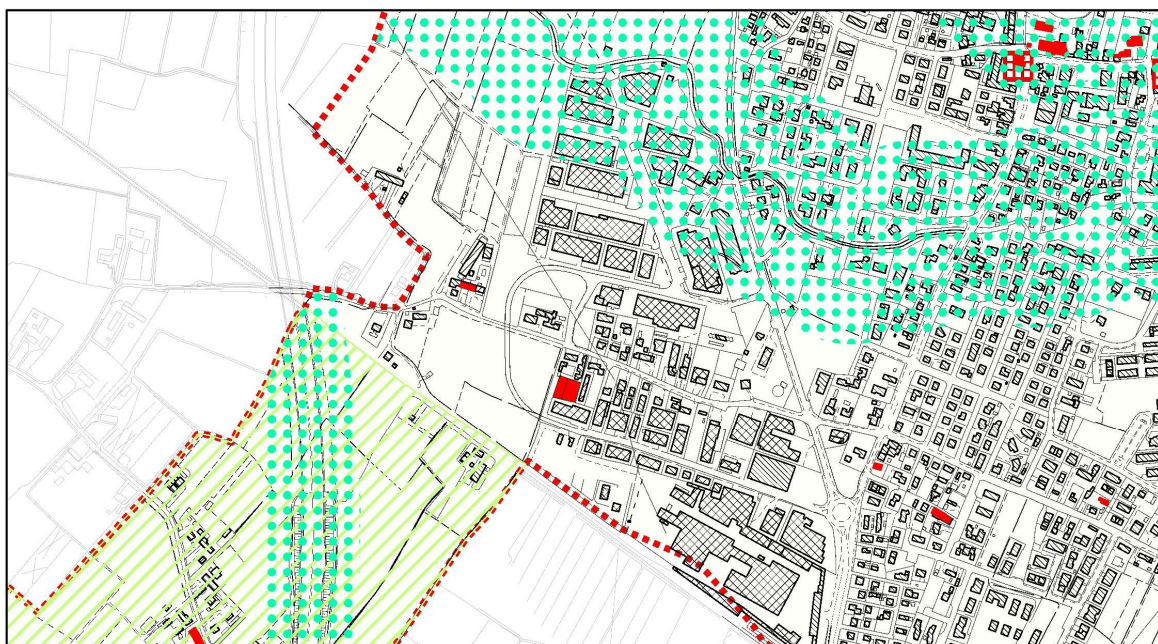
SCALA 1:10.000



P.A.T.

ESTRATTO P.A.T. - TAV. 2

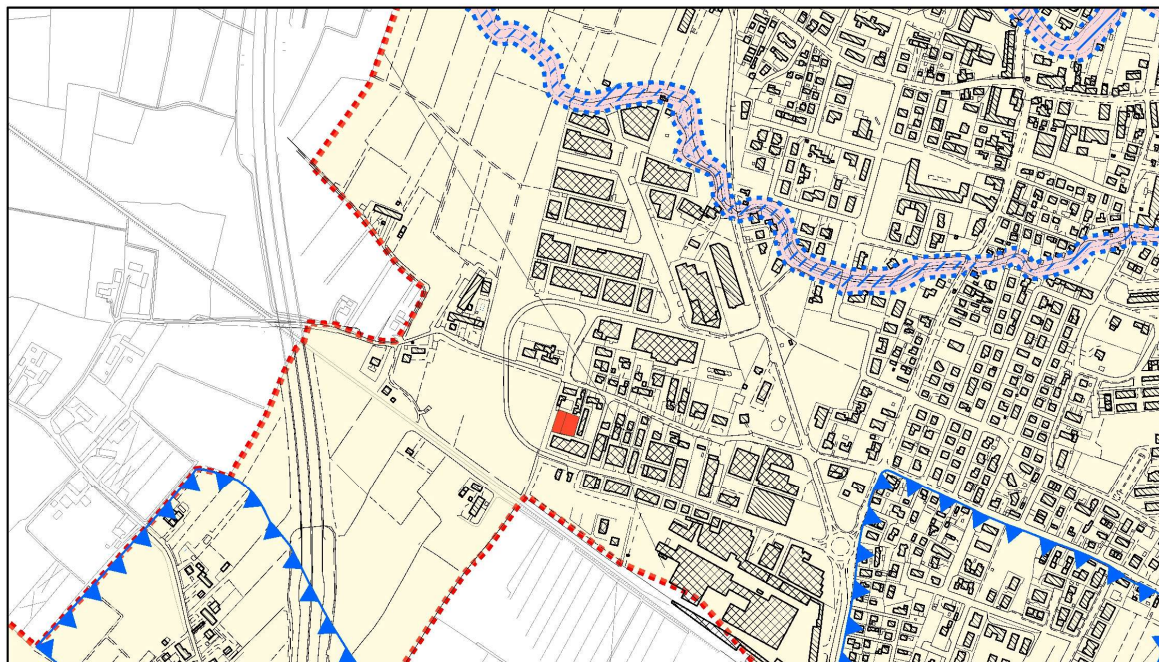
SCALA 1:10.000



P.A.T.

ESTRATTO P.A.T. - TAV. 3

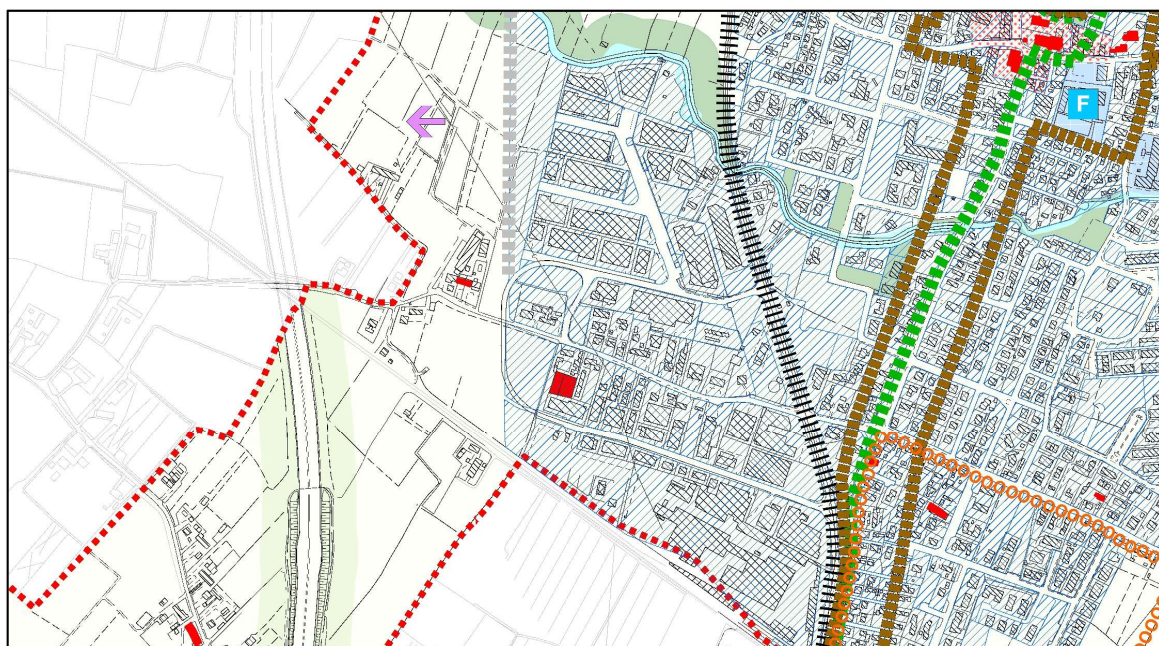
SCALA 1:10.000



P.A.T.

ESTRATTO P.A.T. - TAV. 4

SCALA 1:10.000



estratto tavole del Piano di Assetto del Territorio



estratto tavole del Piano degli Interventi – attuale



estratto tavole del Piano degli Interventi – variante