

REGIONE VENETO
Città Metropolitana di Venezia



Comune di Fossalta di Piave
Area Tecnica
Urbanistica – Edilizia Privata

**VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. VIGENTE
AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015**

“VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI”

ANNO 2019

ALLEGATO 2

RELAZIONE TECNICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA
Serafin p. Aldo



IL PROGETTISTA
Longo arch. Giampiero

La richiesta di riclassificazione riguarda una vasta area ricadente parte all'interno del PN3 e parte all'interno del PN4.

Più precisamente, la richiesta riguarda una superficie di 37.864 mq. del PN3, pari a circa l'82,5 % della sua estensione totale e una ulteriore superficie di 2.914 mq. del PN4, pari a circa il 15 % dello stesso (così come risultante a seguito della Variante Verde 2016).

Si premette che il PN4, originariamente avente una superficie territoriale di 43.147 mq., era già stato oggetto di una precedente Variante Verde (2016) che aveva, anche se parzialmente accolto le richieste, sensibilmente ridimensionato il perimetro e le carature urbanistiche dello stesso, portando la superficie territoriale a 19.459 mq.. Ora, con questa ennesima richiesta di riclassificazione si va nuovamente a ridisegnare l'assetto urbanistico del PN4, andando ad riclassificare anche quelle aree precedentemente escluse: un tratto di strada (403 mq.) di collegamento tra la viabilità esistente del PN2 (già urbanizzato) e la viabilità di progetto prevista nel PN3 (viabilità che con questa Variante Verde viene stralciata) nonché la porzione di area destinata a verde pubblico, mantenuta tale in occasione della precedente Variante Verde.

Le motivazioni che, in occasione della suddetta Variante Verde, avevano indotto al parziale accoglimento delle richieste e imposto il mantenimento del tratto di strada e della porzione di verde pubblico, risultano non più necessarie e, di conseguenza, viste anche le ribadite richieste dei proprietari, si ritiene opportuno procedere alla loro riclassificazione.

Per quanto riguarda il PN3, come già indicato in precedenza, la richiesta di riclassificazione riguarda una superficie pari a circa l'82,5 % di quella totale. L'accoglimento della richiesta conduce inevitabilmente a riconsiderare la necessità di mantenerne il perimetro.

Stesso discorso riguarda il PN4, che rispetto alla sua originaria estensione di mq. 43.147, si trova, a seguito delle Varianti Verdi 2016 e attuale, a coprire una superficie pari a circa il 37 % della stessa.

Per entrambi gli ambiti, infatti, i terreni rimanenti, non avendo alcun collegamento funzionale con i restanti Piani Norma già urbanizzati (PN1 e PN2) ed essendo di ridotte dimensioni, si ritiene debbano più semplicemente essere assoggettate a urbanizzazione preventiva, non avendo più senso mantenere le prescrizioni originariamente previste in funzione del disegno generale della zona residenziale di espansione.

Ne emerge un disegno completamente diverso che, comunque, appare in linea con le disposizioni, contenute nella circolare regionale n° 1 del 11/02/2016, avendo riguardo a:

- Contenimento del consumo di suolo,
- Rapporto con la programmazione urbanistica in atto,
- Congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare,
- Compromissione dei diritti edificatori dei terzi,
- Pregiudizio dell'attuabilità di previsioni di Piano e accordi di interesse pubblico,
- Interessamento di aree già edificate o aree che hanno già espresso la loro capacità edificatoria.

Pertanto, sulla base delle motivazioni sopra descritte, si propone:

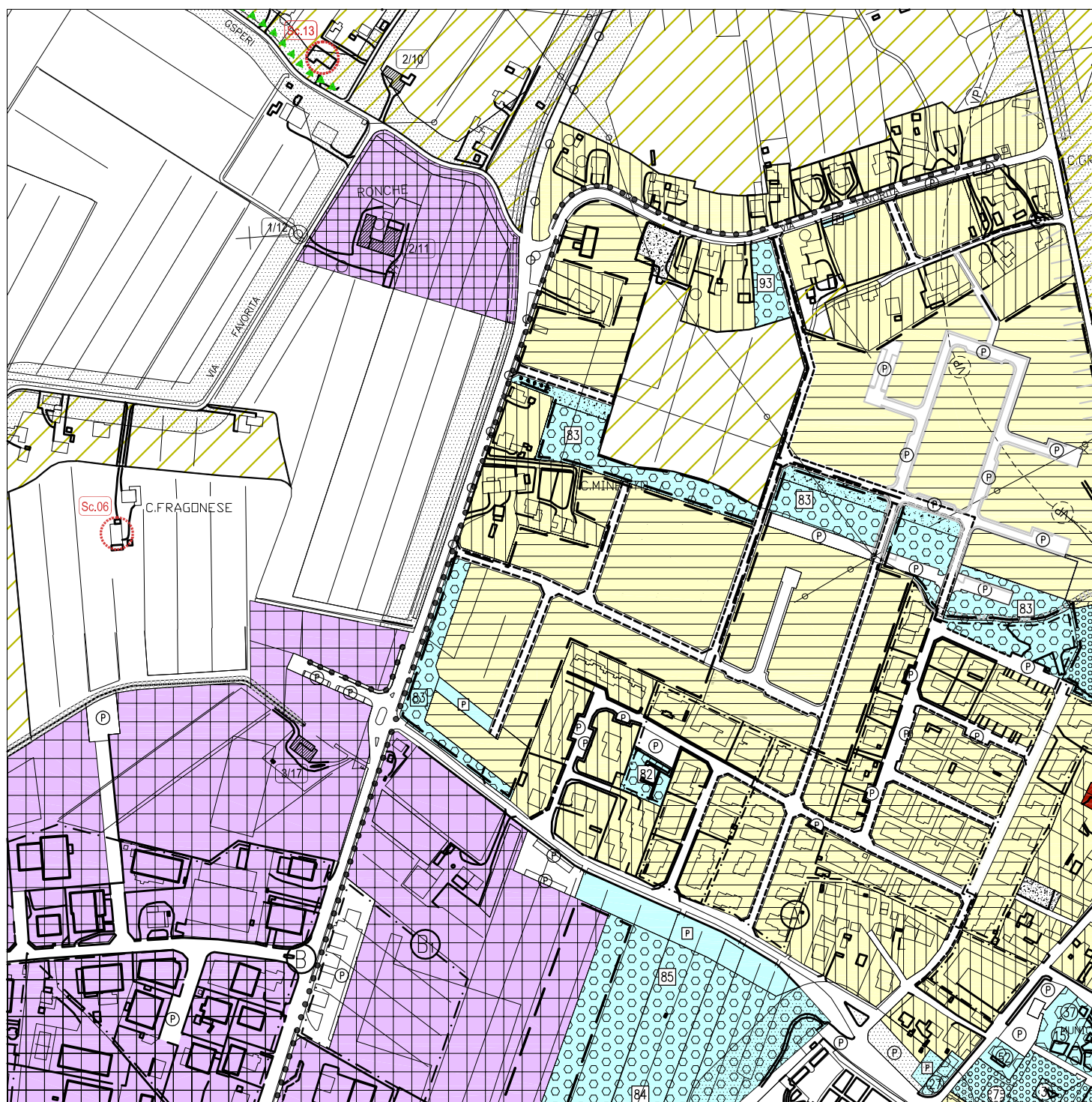
- l'accoglimento della richiesta di riclassificazione presentata da Minetto Luigi, Minetto Margherita e Minetto Giancarlo;
- lo stralcio, per effetto della suddetta riclassificazione, dei Piani Norma 3 e 4 nonché le relative schede urbanistiche contenute nell'allegato 3 alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- la ripermetrazione delle restanti aree non oggetto di riclassificazione, facenti originariamente parte dei PN3 e PN4, quali aree con obbligo di strumento urbanistico attuativo, denominandole rispettivamente "C2-10" (con apposita scheda urbanistica) e "C2-11".

Comune di Fossalta di Piave
Città Metropolitana di Venezia

Variante parziale al P.R.G. n° 38 articolo 7 L.R. n. 04/2015

Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili

OGGETTO: Estratto del P.R.G. vigente scala 1:5000

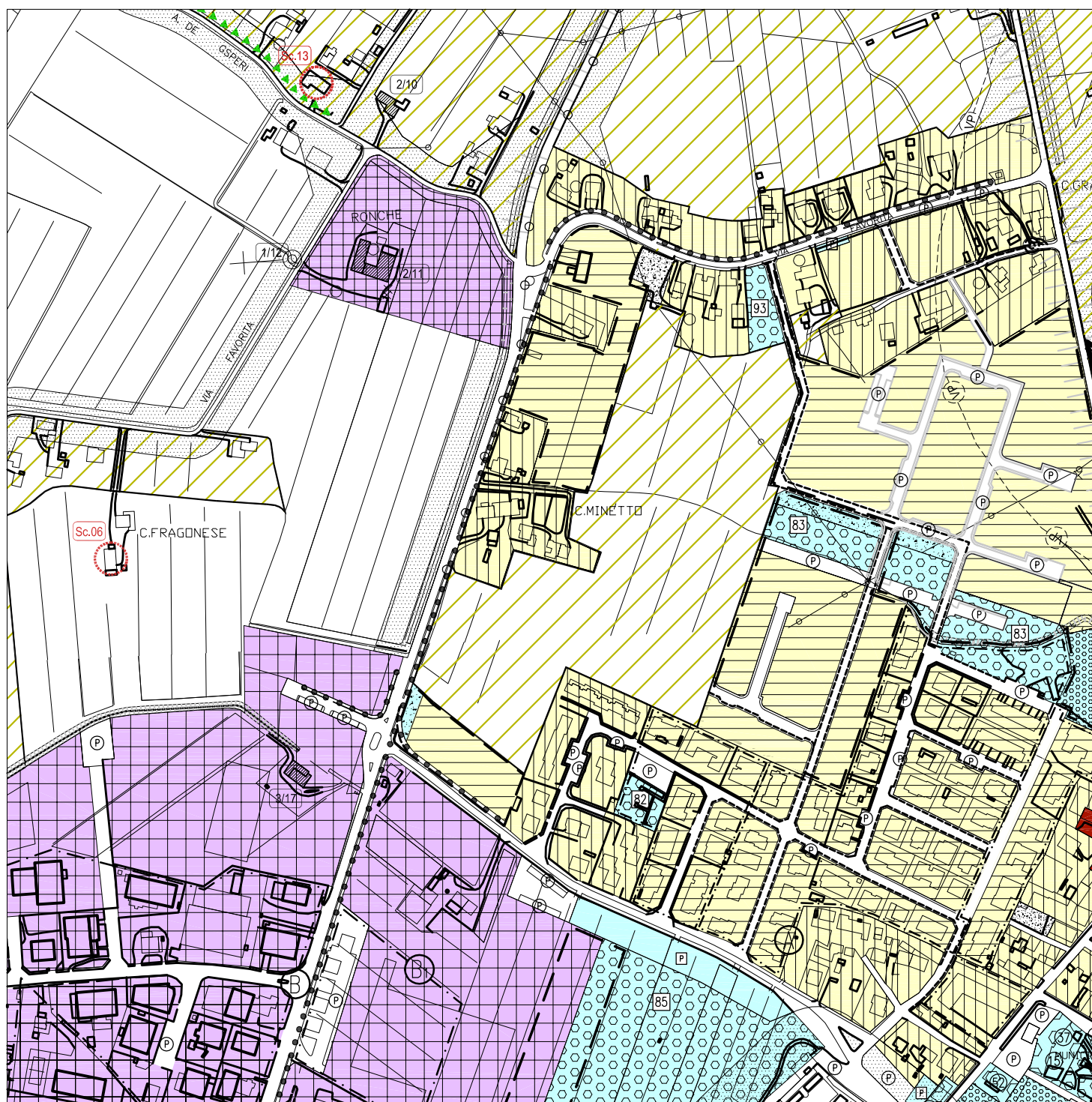


Comune di Fossalta di Piave
Città Metropolitana di Venezia

Variante parziale al P.R.G. n° 38 articolo 7 L.R. n. 04/2015

Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili

OGGETTO: Estratto del P.R.G. in variante scala 1:5000

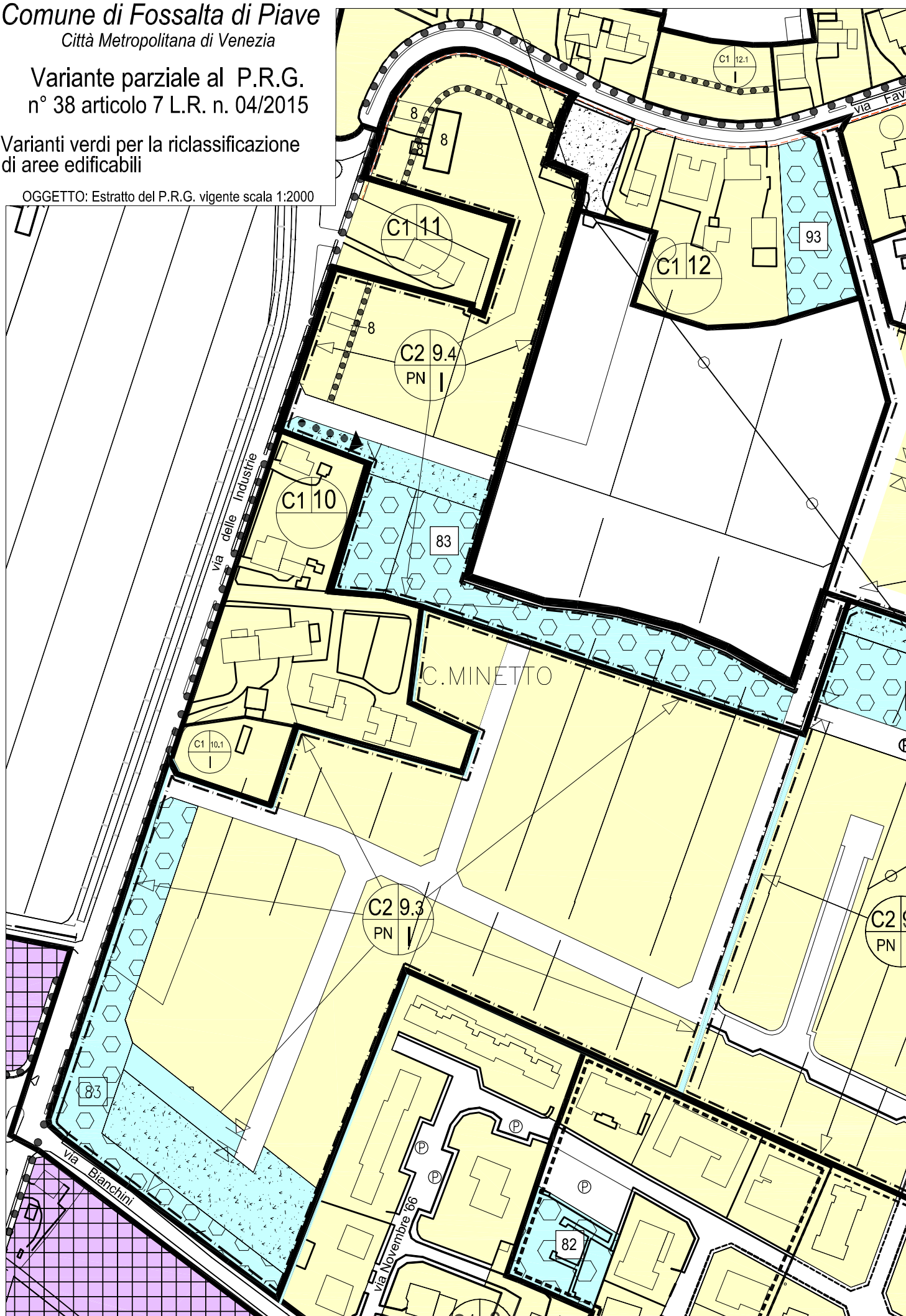


Comune di Fossalta di Piave
Città Metropolitana di Venezia

Variante parziale al P.R.G.
n° 38 articolo 7 L.R. n. 04/2015

**Varianti verdi per la riclassificazione
di aree edificabili**

OGGETTO: Estratto del P.R.G. vigente scala 1:2000

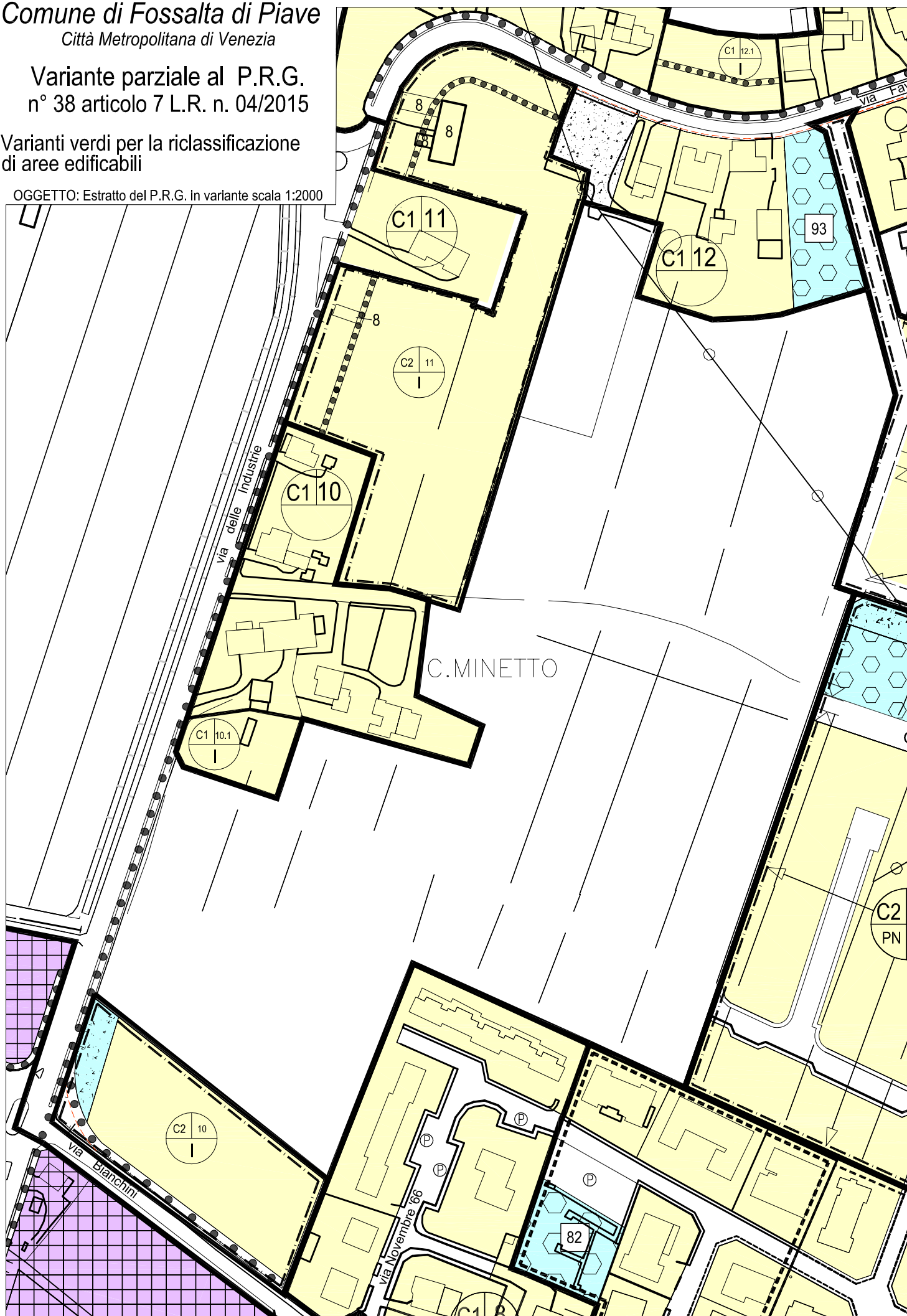


Comune di Fossalta di Piave
Città Metropolitana di Venezia

Variante parziale al P.R.G.
n° 38 articolo 7 L.R. n. 04/2015

**Varianti verdi per la riclassificazione
di aree edificabili**

OGGETTO: Estratto del P.R.G. in variante scala 1:2000



Comune di Fossalta di Piave
Città Metropolitana di Venezia

Variante parziale al P.R.G. n° 38 articolo 7 L.R. n. 04/2015

Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili

OGGETTO: Scheda urbanistica C2-10 scala 1:2000

SCHEDA LOTTO C2-10

1. CARATURE URBANISTICHE

Superficie territoriale	7942 mq.
Superficie a verde primario	500 mq.
Superficie da cedere al	
Comune per modifica viabilità	715 mq.
Superficie fondiaria teorica	5800 mq.
Indice fondiario	1 mc./mq.

2. ABITANTI TEORICI PROGRAMMATI

(150 mc./ab.) n° 38

3. TIPOLOGIE CONSENTITE

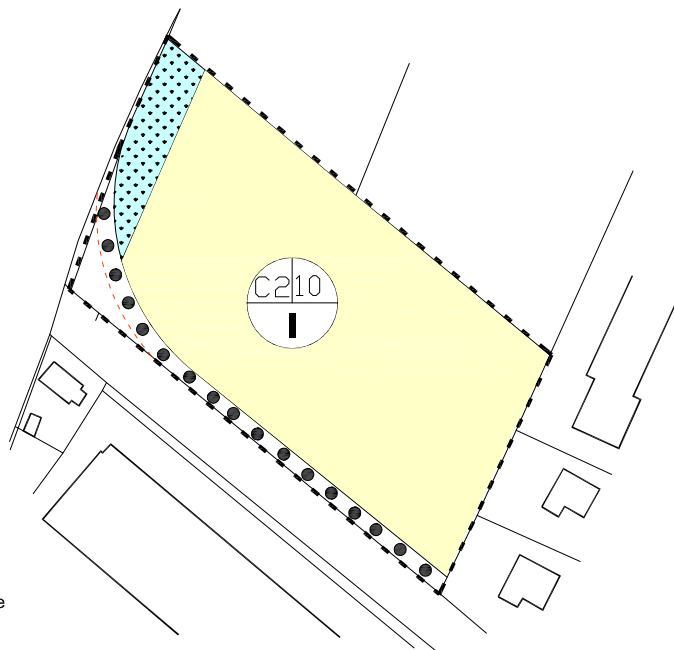
Case singole, binate, in linea, a schiera e a blocco
Altezze massime, distanze dai confini e dalle strade,
distanza fra i fabbricati sono quelle prescritte per le
aree di tipo residenziale estensivo.

4. DESTINAZIONE D'USO

Residenziale e compatibile con la residenza.

5. SPECIFICHE TECNICHE ULTERIORI

Le aree a verde primario dovranno essere posizionate
conformemente alle indicazioni grafiche contenute
nella scheda allegata.



PERIMETRO AREE CON OBBLIGO DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO



PERCORSI CICLO-PEDONALI



VERDE PRIMARIO



VIABILITA' DI PROGETTO