

REGIONE VENETO
Città Metropolitana di Venezia



Comune di Fossalta di Piave
Area Tecnica
Settore 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”

**ALLEGATO 2
RELAZIONE TECNICA**

IL RESPONSABILE DELL'AREA
Geom. Giuseppe Pavan

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Pavan".



IL PROGETTISTA
Arch. Mauro A. Benvenuto

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mauro A. Benvenuto".

Le richieste di riclassificazione riguardano tre aree distinte localizzate in ambiti con caratteristiche urbanistiche diverse. Nel dettaglio si tratta di:

1. porzione di un'area indicata nel vigente P.R.G. come zona "C1-13.1", subordinata all'obbligo di progettazione unitaria, all'interno della quale è prevista una fascia a verde privato lungo il confine ovest. L'ambito risulta di proprietà della Sig.ra xxx per l'intero mappale xxx e delle Sig.re xxx xxx (C.F. xxx) e xxx xxx (C.F. xxx) per una porzione del mappale xxx. Entrambi i mappali sono censiti catastalmente al foglio n. 8. L'attuale destinazione urbanistica consente l'edificazione di unità abitative di tipo "a schiera" con volumetria complessiva massima consentita per le "Aree estensive". Valutato che la richiesta di riclassificazione presentata dalla sola ditta xxx non poteva essere accolta in quanto l'accettazione della stessa avrebbe pregiudicato l'attuabilità dell'ambito urbanistico, si è proceduti ad una verifica diretta con la restante proprietà (Sig.re xxx) allo scopo di verificare la condivisione della modifica della destinazione urbanistica.
Con nota del 11.05.2020, rif.prot.5432, è pervenuta la comunicazione di adesione alla istanza di riclassificazione dell'area edificabile già trasmessa dalla Sig.ra xxx in data 21.01.2020, giusto prot.741.
In sintesi la richiesta prevede la trasformazione di complessivi mq. 3250 di cui mq. 2450 di ambito "C1-13.1" e mq. 800 di verde privato.
2. una porzione di area indicata nel vigente P.R.G. come zona "D1 - INDUSTRIA-ARTIGIANATO DI PRODUZIONE" di proprietà della ditta xxxx (P.IVA xxx) pari a una superficie di mq.2300 e corrispondente all'intero mappale xxx del foglio xxx.
3. una piccola porzione di area edificabile all'interno dell'ambito urbanistico individuato come zona "C1-S" di proprietà della Sig. xxx (C.F. xxx) e della Sig.ra xxx (C.F. xxx) pari a una superficie di mq.360 e corrispondente all'intero mappale xxx del foglio xxx.

Con riferimento alle disposizioni contenute nella circolare regionale n° 1 del 11/02/2016, si ritiene che la valutazione delle richieste di riclassificazione vada effettuata 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.

Ciò premesso, si ritiene che l'accoglimento delle richieste di riclassificazione rispondano alle suddette disposizioni in quanto con esse si persegue l'obiettivo di contenimento del

consumo di suolo e, al tempo stesso, non si ha compromissione dei diritti edificatori di terzi né della programmazione urbanistica in atto.

Anche per quanto riguarda la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare, si ritiene che non vi siano particolari problematiche, trattandosi di aree periferiche e originariamente facenti parte della zona agricola.

In sostanza si propone l'accoglimento delle richieste di riclassificazione dell'aree privandola dell'edificabilità.
