

Comune di Fossalta di Piave
Provincia di Venezia

Area Tecnica
U.O. 2[^] - Urbanistica / Edilizia Privata

P.R.G.
VARIANTE PARZIALE
ai sensi art. 50 L.R. 61/85

Variante parziale
N° 29

Anno di stesura: 2013

RELAZIONE

Modifica schede urbanistiche C1/5-b e C1/5-h

IL TECNICO
(Arch. Giampiero Longo)

RELAZIONE TECNICA

Il Comune di Fossalta di Piave è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Veneto con D.G.R. n° 2607 del 13.05.1986, successivamente più volte modificato e, da ultimo, con deliberazione di Giunta Regionale n° 3715 del 26.11.2006.

Successivamente a questa data sono state predisposte le seguenti varianti:

- Variante n° 1 approvata con D.G.R. n° 5352 del 26.11.1993,
- Variante n° 2 approvata con D.G.R. n° 5345 del 08.11.1994,
- Variante n° 3 approvata con D.G.R. n° 144 del 17.01.1995,
- Variante n° 4 approvata con D.G.R. n° 758 del 27.02.1996,
- Variante n° 5 approvata con D.G.R. n° 2051 del 22.06.1999,
- Variante n° 6 approvata con D.G.R. n° 4722 del 28.12.1999,
- Variante n° 7 approvata con D.G.R. n° 3962 del 12.12.2006.
- Variante n° 8 approvata con D.G.R. n° 3715 del 28.11.2006.

Sono state, inoltre, approvate le seguenti varianti parziali, ai sensi dell'art. 50 della L.R. 61/85:

- Variante n° 1 approvata con Del. C.C. n° 39 del 01.04.2000 (4° comma),
- Variante n° 2 approvata con Del. C.C. n° 55 del 18.05.2000 (4° comma),
- Variante n° 3 approvata con Del. C.C. n° 82 del 29.11.2000 (4° comma),
- Variante n° 4 approvata con Del. C.C. n° 25 del 12.04.2001 (4° comma),
- Variante n° 5 approvata con Del. C.C. n° 8 del 26.02.2002 (4° comma),
- Variante n° 6 approvata con Del. C.C. n° 24 del 07.06.2002 (4° comma),
- Variante n° 7 approvata con Del. C.C. n° 43 del 30.09.2002 (9° comma),
- Variante n° 8 approvata con Del. C.C. n° 36 del 22.07.2002 (4° comma),
- Variante n° 9 approvata con Del. C.C. n° 20 del 30.04.2003 (4° comma),
- Variante n° 10 approvata con Del. C.C. n° 22 del 13.04.2005 (4° comma),
- Variante n° 11 approvata con Del. C.C. n° 23 del 13.04.2005 (4° comma),
- Variante n° 12 approvata con Del. C.C. n° 31 del 26.04.2006 (4° comma).
- Variante n° 13 approvata con Del. C.C. n° 64 del 22.11.2006 (4° comma),
- Variante n° 14 approvata con Del. C.C. n° 21 del 28.03.2007 (4° comma),
- Variante n° 15 approvata con Del. C.C. n° 59 del 29.11.2007 (4° comma),
- Variante n° 16 approvata con Del. C.C. n° 62 del 13.11.2008 (4° comma),
- Variante n° 17 approvata con Del. C.C. n° 70 del 27.12.2008 (4° comma),
- Variante n° 18 approvata con Del. C.C. n° 32 del 08.07.2009 (4° comma),
- Variante n° 19 approvata con Del. C.C. n° 33 del 19.05.2010 (4° comma),
- Variante n° 20 approvata con Del. C.C. n° 34 del 19.05.2010 (4° comma),
- Variante n° 21 approvata con Del. C.C. n° 54 del 28.09.2010 (4° comma),
- Variante n° 22 approvata con Del. C.C. n° 23 del 16.05.2011 (4° comma),
- Variante n° 23 approvata con Del. C.C. n° 62 del 28.09.2011 (4° comma),
- Variante n° 24 approvata con Del. C.C. n° 26 del 30.05.2012 (4° comma),
- Variante n° 25 approvata con Del. C.C. n° 8 del 29.04.2013 (4° comma),
- Variante n° 26 approvata con Del. C.C. n° 36 del 11.09.2013 (4° comma),
- Variante n° 27 adottata con Del. C.C. n° 26 del 11.07.2013 (4° comma),
- Variante n° 28 adottata con Del. C.C. n° 30 del 30.07.2013 (4° comma).

Sia le varianti generali sia le varianti parziali, approvate ai sensi dell'art. 50 della L. R. 61/85, rispondono, tutte, a necessità che l'uso e l'approfondimento delle norme del P.R.G. e le tematiche poste dalle previsioni urbanistiche del P.R.G. stesso hanno reso indispensabile.

1. DESCRIZIONE

Il vigente art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Comunale detta le norme per l'edificazione in alcuni lotti che, a causa delle caratteristiche particolari dell'edificato e del contesto nel quale si collocano, presentano delle problematiche risolvibili mediante una apposita e mirata schedatura.

Il sig. Menoia Antonio, legale rappresentante della ditta Emporio S.a.s. proprietaria del terreno corrispondente ai lotti identificati dalle schede urbanistiche C1/5-b e C1/5-h, ha richiesto, con nota del 15/11/2013, una modifica al contenuto delle predette schede urbanistiche, allo scopo di consentire un più flessibile edificazione nei lotti di proprietà, attualmente irrigidita da una predeterminata dimensione degli stessi e da una altrettanto predeterminata volumetria.

In sostanza viene richiesta l'eliminazione della predeterminata volumetria e, mediante la "fusione" dei due lotti, l'attribuzione di un corrispondente indice fondiario, il tutto nel rispetto dei vigenti parametri urbanistico-edilizi.

Si tratta di due lotti di terreno, individuati da separate schede urbanistiche in quanto la relativa schedatura è avvenuta in tempi diversi. Ad essi è attualmente attribuita una volumetria complessiva di 4200 mc. a fronte di una superficie fondiaria di 3670 mq.. In particolare il lotto C1/5-b ha una volumetria di 2200 mc. ed una superficie di 1810 mq. mentre il lotto C1/5-h ha una volumetria di 2000 mc. ed una superficie di 1860 mq..

Le vigenti norme impongono una edificazione minima pari ad almeno il 50% del volume edificabile e, quindi, nella fattispecie i fabbricati eventualmente realizzabili devono avere una cubatura minima di 1000 e 1100 mc. che, comprensibilmente, rappresentano una importante ed impegnativa volumetria.

La richiesta di sostituire la volumetria predeterminata con un corrispondente indice fondiario non modifica, in alcun modo, i parametri urbanistici e i rapporti di dimensionamento del vigente strumento urbanistico. Per contro, a giudizio del sottoscritto, si consentirebbe effettivamente una più flessibile edificazione consentendo anche l'eventuale realizzazione di volumi minori.

Si propone, pertanto, la modifica dell'art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione come segue:

TESTO VIGENTE	TESTO MODIFICATO
<p>Articolo 66 – LOTTI CON INTERVENTI E/O VOLUMETRIA PREDETERMINATA</p> <p>... omissis ...</p> <p>LOTTO C1/5 - b</p> <p>Volumetria massima concessa pari a mc. 2.200. Valgono le altre prescrizioni stabilite per le aree con indice di edificabilità pari a mc. 1,5 per metro quadrato. La volumetria consentita appare come ottimale dal punto di vista della saturazione dell'area anche in relazione alle tipologie in atto.</p> <p>... omissis ...</p> <p>LOTTO C1/5 - h</p> <p>Volumetria massima concessa pari a mc. 2000. Valgono le altre prescrizioni stabilite per le aree con indice di edificabilità pari a 1,5 mc./mq. La volumetria concessa appare come ottimale dal punto di vista della saturazione dell'area anche in relazione alle tipologie in atto.</p>	<p>Articolo 66 – LOTTI CON INTERVENTI E/O VOLUMETRIA PREDETERMINATA</p> <p>... omissis ...</p> <p>LOTTO C1/5 - b</p> <p>L'edificazione è consentita nella misura di 1,14 mc/mq., realizzabile anche per stralci successivi. Valgono le altre prescrizioni stabilite per le aree estensive</p> <p>... omissis ...</p> <p>LOTTO C1/5 - h</p> <p>STRALCIATO</p>