



Comune di Fossalta di Portogruaro - Provincia di Venezia

Piano degli Interventi – Variante n.4/2016

Ai sensi della L.R.11/2004

gennaio 2017

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

SINDACO
Natale Sidran

RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
Paola Strumendo

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Fabio Stromendo

PROGETTISTA
Roberto Raimondi





Localizzazione delle aree oggetto delle osservazioni nel territorio comunale

N° OSS.	PROT.	DATA	NOME	INDIRIZZO	FG.	MAPP.N.	SINTESI DEI CONTENUTI	PARERE	MODIFICHE
1	0010629	23/11/2016	BOLIS Liliana, PEROSA Andrea, PIZZOLITTO Cristina	Viale Trieste	8	734	<p>Chiede che l'area trasformata dalla variante 4.1 da Zona C2 a zona C1 sia ampliata a nord est, in modo da comprendere il terreno agricolo del mappale n.734 di proprietà, sul quale è presente un'abitazione.</p> <p>Il terreno del quale si chiede la trasformazione è già urbanizzato e dotato di accesso; senza alcun onere da parte del Comune si permetterebbe all'abitazione di essere integrata alla zona residenziale.</p>	<p>NON PERTINENTE</p> <p>L'osservazione non è pertinente perché riguarda un'area esterna all'ambito oggetto di variante.</p> <p>La richiesta potrà essere presentata e valutata nell'ambito di una prossima variante al Piano degli Interventi, illustrando nel dettaglio il possesso dei requisiti dichiarati nell'osservazione (possibilità di allacciamento diretto alle reti di urbanizzazione, accesso dalla viabilità principale ecc.).</p>	Nessuna

N° OSS.	PROT.	DATA	NOME	INDIRIZZO	FG.	MAPP.N.	SINTESI DEI CONTENUTI	PARERE	MODIFICHE
2	0010945	01/12/2016	TOFFOLON Ferdinando anche in nome e per conto di TOFFOLON Daniele e TOFFOLON Anna	Via Pio X	11	81, 400, 1776, 1777,	<p>L'Osservazione è articolata in due punti.</p> <p>OSSERVAZIONE 2.1</p> <p>Chiede che:</p> <ul style="list-style-type: none"> L'area di variante sia limitata alla sola area precedentemente classificata come ZTO C2 la porzione di ZTO B1/14 già prevista dal P.I. previgente e inserita dalla variante entro un ambito di Progetto Unitario sia nuovamente esclusa dallo stesso. <p>OSSERVAZIONE 2.2</p> <p>Chiede che nelle prescrizioni della scheda progettuale n°18 la dicitura "sono ammessi interventi di nuova edificazione di <u>tre</u> edifici residenziali a volumetria predefinita di 800 mc." (per totali 2400 mc.), sia modificata in "sono ammessi interventi di nuova edificazione di <u>due</u> edifici residenziali a volumetria predefinita di 800 mc." (per totali 1600 mc.),</p>	<p>Premesso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> con lo stralcio della ZTO C2 prevista dal previgente P.I. viene meno la prospettiva di dotare l'area di una nuova strada di accesso; in ragione delle condizioni progettuali così modificate si è ritenuto di dover ridurre in modo significativo il programma edificatorio complessivamente realizzabile nell'area in oggetto. <p>Valutata la precisazione contenuta nell'osservazione, relativa alla dotazione di opere di urbanizzazione della porzione di area già classificata come B1/14 e inserita dalla variante nell'ambito di Progetto Unitario.</p> <p>Si ritiene:</p> <ul style="list-style-type: none"> di poter accogliere la richiesta di sopprimere l'obbligo di Progetto Unitario; di dover comunque limitare la volumetria realizzabile nella ZTO B1/14 <p>Pertanto l'osservazione può essere ACCOLTA, CON PRESCRIZIONI, modificando la grafia e le norme specifiche contenute nella Scheda Progettuale n°18</p>	<p>Modifiche agli elaborati cartografici e alla Scheda progettuale n°18</p> <p>In sostituzione dell'ambito soggetto a Progetto Unitario viene individuata una nuova ZTO nominata B1/14.1, all'interno della quale sono ammessi i seguenti interventi di nuova edificazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> una volumetria di 1.600 mc. nell'ambito compreso all'interno dell'area di degrado"; ulteriori 1.600 mc. sulla rimanente parte della ZTO B1/14.1. <p>L'accessibilità ai nuovi edifici potrà avvenire attraverso i passaggi privati esistenti nella cortina edilizia lungo via S.Pio X.</p> <p>Gli interventi di trasformazione dovranno tutelare la qualità degli spazi aperti, prevedendo l'eliminazione di eventuali strutture precarie, superfetazioni ecc.</p>
3	0010963	02/12/2016	MONI BIDIN Angelo Secondiano	Via Giuseppe Barbuio	11	837	<p>Premesso che la Variante n°4 ha modificato l'assetto urbanistico previsto dalla Scheda Progettuale n°18 si chiede di modificare il tracciato della strada prevista dal P.I.; in progetto dal 1989 e mai realizzata, in modo da poter migliorare la potenzialità edificatoria dell'area</p>	<p>NON PERTINENTE</p> <p>La richiesta di modificare il tracciato non è accoglibile perché comporterebbe modifiche estese ad un ambito più ampio rispetto a quello proprio della Variante n°4 al P.I. e della Scheda Progettuale n°18.</p> <p>L'eventuale revisione del tracciato potrà essere oggetto di una futura variante al Piano degli Interventi.</p>	Nessuna
4	0010999	10/12/2016	BATTISTON Paolo	S.S.14	15	138, 616	<p>In riferimento alle modifiche introdotte alla Scheda Progettuale n°25 si chiede di eliminare l'obbligo di intervenire esclusivamente previa elaborazione di un Progetto Unitario, consentendo ai singoli proprietari di procedere autonomamente con interventi edilizi specifici e tempistiche proprie.</p>	<p>ACCOLTA CON PRESCRIZIONI</p>	<p>Modifiche alla Scheda progettuale n°25</p> <p>Nell'area sono previsti:</p> <ol style="list-style-type: none"> Interventi di nuova edificazione e insediamento di nuove attività, in un contesto che, sulla base di un Progetto Unitario esteso all'intera area, preveda la realizzazione delle opere necessarie a garantire, prioritariamente, un sicuro e razionale accesso dalla Strada Statale La riorganizzazione per documentate esigenze di adeguamento igienico-sanitario e/o di sicurezza degli spazi occupati da attività già insediate e il loro possibile ampliamento fino ad un Rcf del 30%, attuabili con intervento diretto convenzionato. <p>Relativamente alla precedente lettera b) si specifica che:</p> <ul style="list-style-type: none"> Il Rcf del 30% è comprensivo delle eventuali "strutture leggere completamente aperte su almeno due lati". Dovrà essere garantita la conservazione di una "fascia" libera da edifici ed altre strutture, di larghezza non inferiore a 10 metri lungo il perimetro dell'area soggetta a Progetto Unitario. <p>La convenzione collegata ad interventi di cui alla precedente lettera b) dovrà stabilire:</p> <ul style="list-style-type: none"> le modalità di partecipazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in caso di approvazione del "Progetto Unitario"; eventuali altre opere da realizzare a titolo perequativo; l'importo della fideiussione che dovrà essere presentata a garanzia degli impegni sottoscritti con la convenzione.

Modifiche al dimensionamento del Piano degli Interventi

Di seguito si riportano i dati di dimensionamento modificati dalla Variante. I dati sono riferiti alla singola variante puntuale. Con testo in colore grigio corsivo, contraddistinti da valori con segno meno sono indicati i dati del P.I. previgente, con testo nero normale i dati di variante.

In alcuni casi può riscontrarsi una differenza tra i valori totali relativi al P.I. previgente e quelli di variante. Si segnala che ciò è dovuto alla presenza di superfici stradali e/o Zone agricole, che non sono valutati ai fini del dimensionamento del Piano degli Interventi.

Sono evidenziati in giallo i dati risultanti dal parere espresso in merito all'osservazione n.2, I dati definitivi e prescrittivi saranno prodotti successivamente all'approvazione definitiva della Variante al P.I.

V.punt.1	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	If (mc/mq)	V (mc)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)
<i>Vigente</i>	<i>C1</i>	<i>15</i>	<i>-5.459</i>	<i>Fossalta di Portogruaro</i>	<i>-</i>	<i>1,5</i>	<i>-8.189</i>	<i>IED</i>	<i>8,5</i>	<i>3</i>
<i>Vigente</i>	<i>C1</i>	<i>18</i>	<i>-19.119</i>	<i>Fossalta di Portogruaro</i>	<i>S09</i>	<i>Scheda B</i>	<i>0</i>	<i>Scheda B</i>	<i>Scheda B</i>	<i>Scheda B</i>
<i>Vigente</i>	<i>C2</i>	<i>03</i>	<i>-42.204</i>	<i>Fossalta di Portogruaro</i>	<i>-</i>	<i>1</i>	<i>-42.204</i>	<i>PUA</i>	<i>8,5</i>	<i>3</i>
			-66.782							
Variante	C1	15	6.188	Fossalta di Portogruaro	-	1,5	9.282	IED	8,5	3
Variante	C1	18	21.240	Fossalta di Portogruaro	S09	Scheda B	0	Scheda B	Scheda B	Scheda B
Variante	E3		39.790	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
			67.218							

V.punt.2	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	Rc (mq/mq)	Sc (mq.)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)
<i>Vigente</i>	<i>D2.2</i>	<i>01</i>	<i>-24.941</i>	<i>Sacilato</i>	<i>S25</i>	<i>Scheda B</i>	<i>Scheda B</i>	<i>Scheda B</i>	<i>Scheda B</i>	<i>Scheda B</i>
Vigente	D2.2	01	17.166	Sacilato	S25	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B
Variante	Verde privato		7.775	Sacilato	S25	-	-	-	-	-
			24.941							

V.punt.3	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	If (mc/mq)	V (mc)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)		
Vigente	C1	50	-15.945	Sacilato	S14	Scheda B	1.600	Scheda B	Scheda B	Scheda B		
Vigente	C2	13	-7.291	Sacilato	S20	1,3	-9.478	Scheda B	Scheda B	Scheda B		
Vigente	C2	14	-23.898	Sacilato	-	1	-23.898	PUA	8,5	3		
Vigente	Fb	23	-1.279	Sacilato	-	-	-	-	-	-		
Vigente	Fb	24*	-94	Sacilato	-	-	-	-	-	-		
			-48.507									
Variante	C1	50	15.646	Sacilato	S14	Scheda B	1.600	Scheda B	Scheda B	Scheda B		
Variante	E2		31.189	Sacilato	-	-	-	-	-	-		
Variante	Fb	23	1.862	Sacilato	-	-	-	-	-	-		
			48.697									
				* viene soppressa la ZTO Fb24								

V.punt.4	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	If (mc/mq)	V (mc)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)
Vigente	B2	06	-15.547	Fratta	-	1,5	-23.321	IED	9	3
Variante	B2	06	14.488	Fratta	-	1,5	21.732	IED	9	3
Variante	Verde privato		1.059	Fratta	-	-	-	-	-	-
			15.547							

V.punt.5	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	If (mc/mq)	V (mc)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)
Vigente	C1	19	-6.079	Fossalta di Portogruaro	S09	Scheda B	-800	Scheda B	Scheda B	Scheda B
Vigente	C1	20	-3.205	Fossalta di Portogruaro	S09	1,5	-4.808	Scheda B	Scheda B	Scheda B
Vigente	Fb	10	-1.733	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
			-11.017							
Variante	C1	19	4.767	Fossalta di Portogruaro	S09	Scheda B	0	Scheda B	Scheda B	Scheda B
Variante	E3		4.631	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
Variante	Fb	10	1.619	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
			11.017							

V.punt.6	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	If (mc/mq)	V (mc)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)
Vigente	B1	11	-15.033	Fossalta di Portogruaro	-	2	-30.066	IED	9	3
Variante	B1	11	13.974	Fossalta di Portogruaro	-	2	27.948	IED	9	3
Variante	Verde privato		1.059	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
			15.033							

V.punt.7	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	If (mc/mq)	V (mc)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)
Vigente	E4	02	-18.172	Fossalta di Portogruaro	-	e	-1.600	IED	Art.42	Art.42
Variante	E4	02	18.172	Fossalta di Portogruaro	-	e	800	IED	Art.42	Art.42

V.punt.8	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	If (mc/mq)	V (mc)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)
Vigente	C2	06	-13.811	Vado	S22	Scheda B	-8.250	Scheda B	Scheda B	Scheda B
Vigente	Fc	51	-3.820	Vado	-	-	-	-	-	-
Vigente	Fd	39	-1.413	Vado	-	-	-	-	-	-
			-19.044							
Variante	E3		19.044	Vado	-	-	-	-	-	-
			19.044							

V.punt.9	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	If (mc/mq)	V (mc)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)
Vigente	Fa	01	-11.239	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
Vigente	Fa	02	-11.498	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
	Verde privato		-6.774	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
	Verde privato		-9.919	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
	Verde privato		-799	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
			-40.229							
Variante	Fa	01	10.275	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
Variante	Fa	02	12.015	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
	Verde privato		6.409	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
	Verde privato		9.400	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
	Verde privato		2.130	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
			40.229							

	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	If (mc/mq)	V (mc)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)
V.punt.10				Sacilato	-	-	-	-	-	-
V.punt.11				Sacilato	-	-	-	-	-	-
V.punt.12				Sacilato	-	-	-	-	-	-

V.punt.13	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	If (mc/mq)	V (mc)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)
<i>Vigente</i>	B1	14	-14.531	Fossalta di Portogruaro	-	2	-29.062	IED	9	3
<i>Vigente</i>	C2	04	-7.633	Fossalta di Portogruaro	S18	Scheda B	-8.960	Scheda B	Scheda B	Scheda B
<i>Vigente</i>	E1		-3.571	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
			-25.735							
Variante	B1	14	13.080	Fossalta di Portogruaro	-	2	26.160	IED	9	3
Variante	B2	14.1	4.458	Fossalta di Portogruaro	Scheda B	Scheda B	3.200	Scheda B	Scheda B	Scheda B
Variante	E1		759	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
Variante	Fc	51*	2.128	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
Variante	Fd	39**	793	Fossalta di Portogruaro	-	-	-	-	-	-
Variante	verde Privato		2.934	Fossalta di Portogruaro	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B
			24.152							
		* prende il numero della ZTO Fc stralciata dalla variante puntuale n.8								
		** prende il numero della ZTO Fd stralciata dalla variante puntuale n.8								

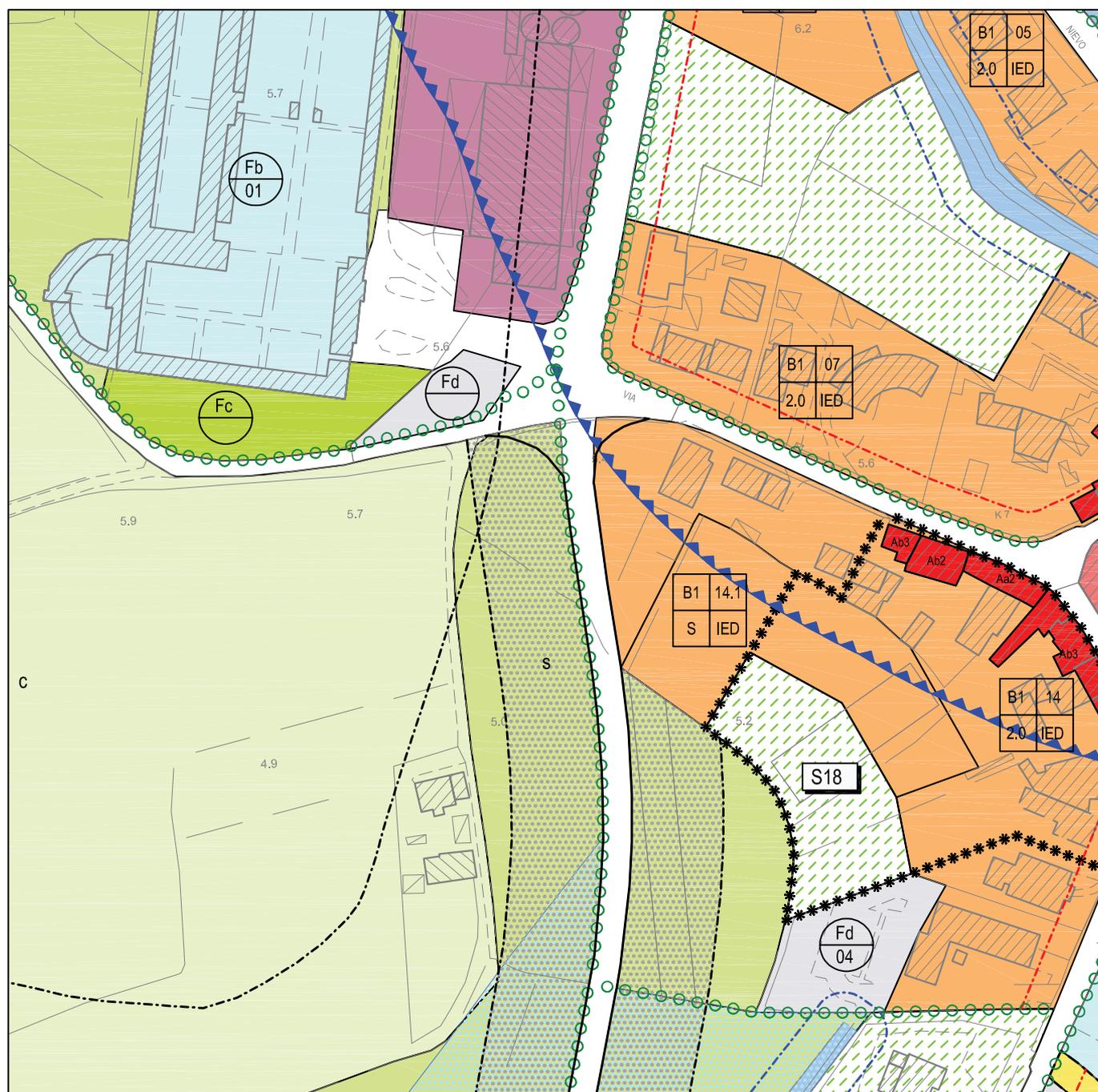
	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	If (mc/mq)	V (mc)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)
V.punt.14				Villanova						
V.punt.15				Fossalta di Portogruaro	non comportano modifiche al dimensionamento					

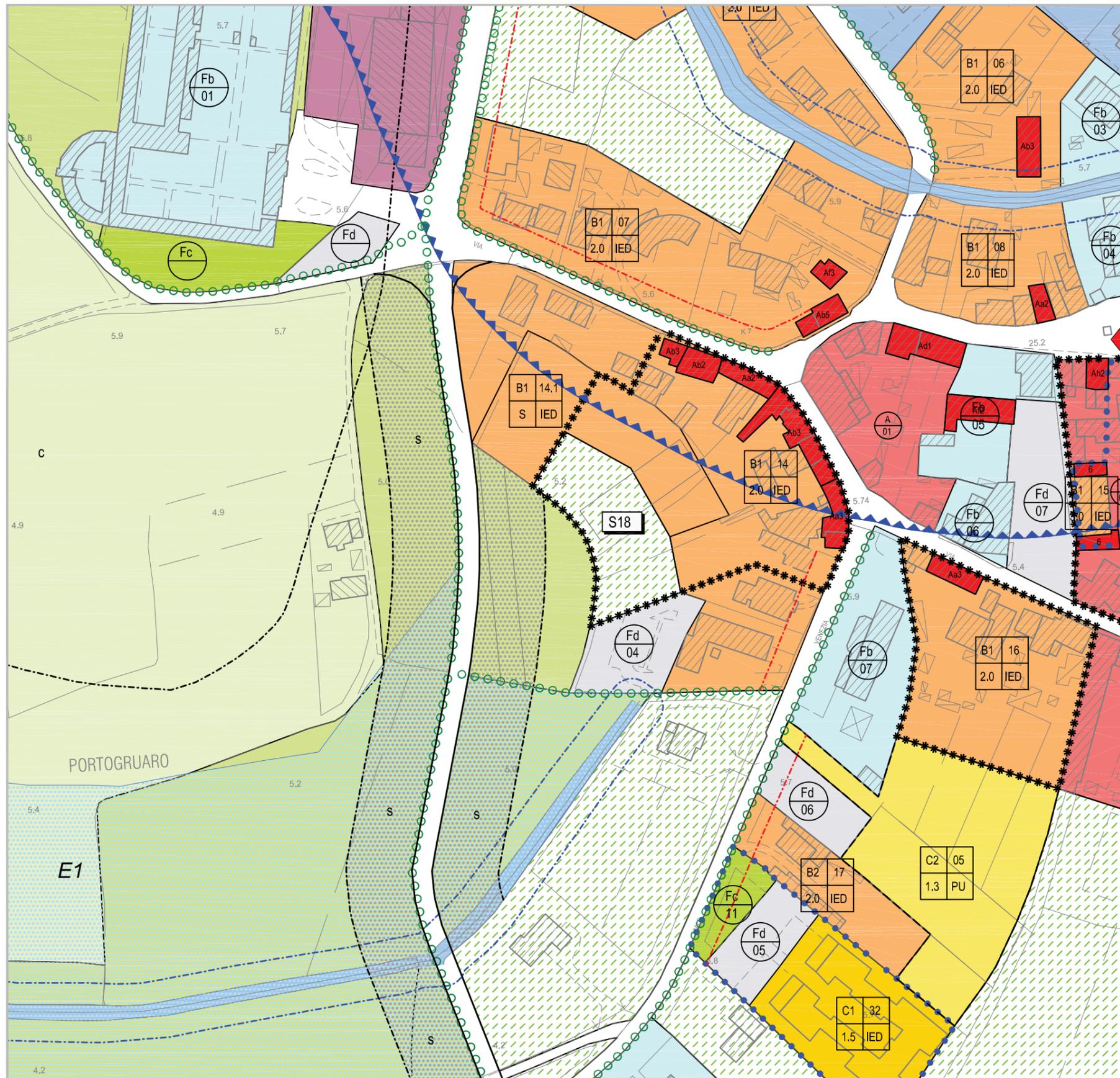
V.punt.16	Zto PI	Numero	Superficie (mq)	Ubicazione	Scheda B (n)	If (mc/mq)	V (mc)	Modalità di intervento	H (ml)	N (n)
<i>Vigente</i>	D1.2	01	-31.769	Stiago	S23	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B
<i>Vigente</i>	D2.2	03	-17.071	Stiago	S23	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B
			-48.840							
Variante	D1.2	01	31.975	Stiago	S23	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B
Variante	D2.2	03	16.865	Stiago	S23	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B	Scheda B
			48.829							

Schede di intervento. Modifiche conseguenti ai pareri

Variante puntuale n.13
P.I. variante

scala 1:2000





Scheda n.

1

8

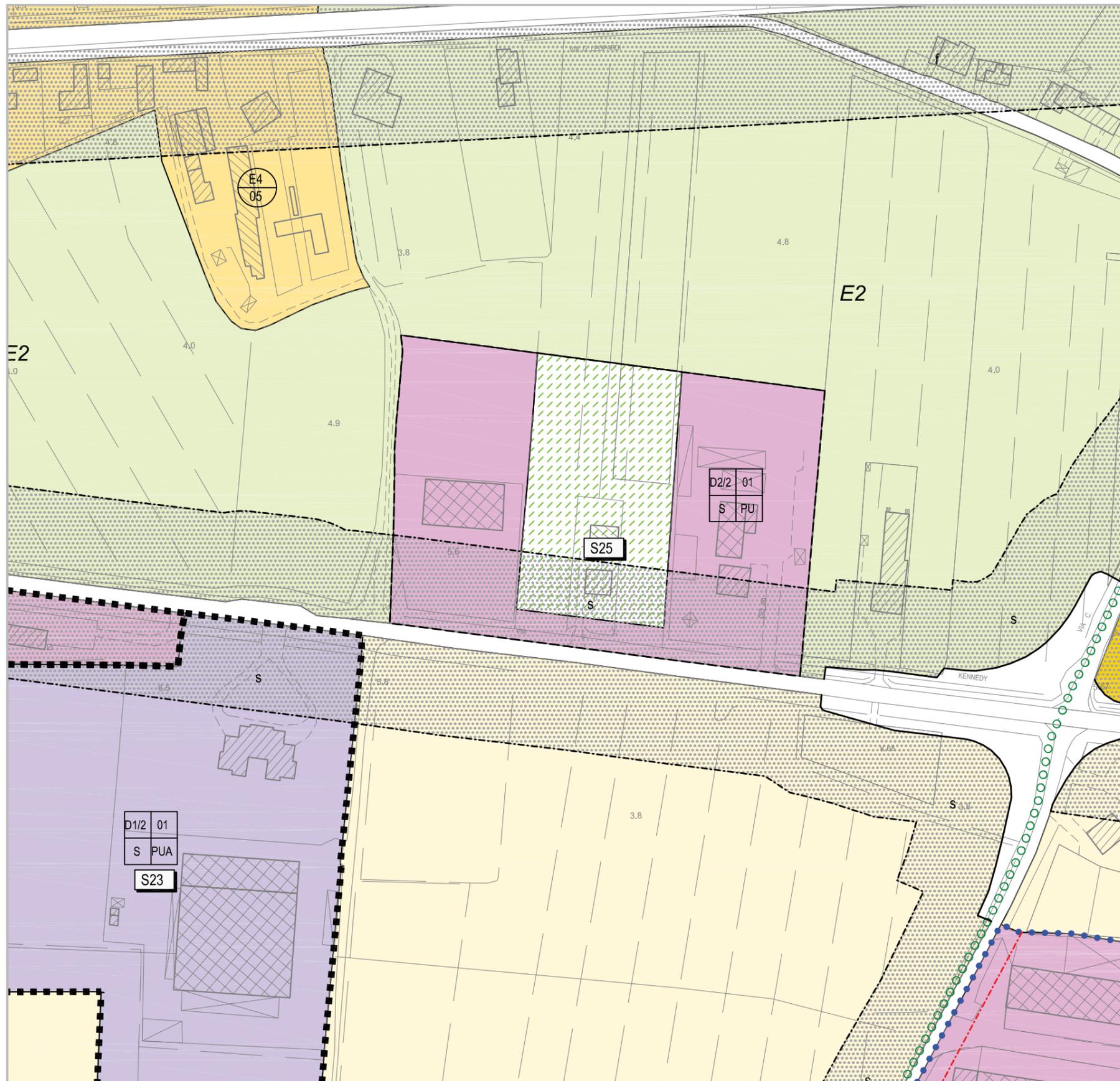
Progetto

Località	Fossalta di Portogruaro
Zona PI	B1/14.1
Superficie	4.458 mq
Destinazioni d'uso	Art.20 delle NTO
Modalità di intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED)
Indice di edificabilità fondiario (If)	-
Volume di progetto	3.200 mc
Rapporto di copertura fondiario (Rcf)	25%
Altezza fabbricati (H)	m. 8,50
Numero di piani(N)	3
Distanza dai confini (Dc)	Df/2 con minimo di m. 5,00
Distanza dai fabbricati (Df)	m. 10,00 riducibili a m. 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestate
Distanza dalle strada (Ds)	m. 20,00
Prescrizioni particolari	All'interno della ZTO B1/14.1 sono ammessi i seguenti interventi di nuova edificazione:

- una volumetria di 1.600 mc. nell'ambito compreso all'interno dell'"area di degrado";
- ulteriori 1.600 mc. sulla rimanente parte della ZTO B1/14.1.

L'accessibilità ai nuovi edifici potrà avvenire attraverso i passaggi privati esistenti nella cortina edilizia lungo via S.Pio X.

Gli interventi di trasformazione dovranno tutelare la qualità degli spazi aperti, prevedendo l'eliminazione di eventuali strutture precarie, superfetazioni, ecc.



Scheda n.

2

5



Progetto

Località Sacilato

Zona PI D2.2/01, Verde privato

Superficie 24.941

Destinazioni d'uso Art.29 delle NTO

Modalità di intervento Progetto Unitario (PU)

Indice di edificabilità fondiario (If) -

Volume di progetto -

Rapporto di copertura fondiario (Rcf) -

Altezza fabbricati (H) m. 7,50

Numero di piani(N) -

Distanza dai confini (Dc) m. 5,00

Distanza dai fabbricati (Df) m. 10,00

Distanza dalle strade (Ds) m. 10,00

Prescrizioni particolari

- Nell'area sono previsti interventi di nuova edificazione ed insediamento di nuove attività, in un contesto che, sulla base di un Progetto Unitario esteso all'intera area, preveda la realizzazione delle opere necessarie a garantire, prioritariamente, un sicuro e razionale accesso dalla Strada Statale.
- Con intervento edilizio diretto convenzionato sono ammessi interventi di riorganizzazione per documentate esigenze di adeguamento igienico-sanitario e/o di sicurezza degli spazi occupati da attività già insediate e il loro possibile ampliamento fino ad un Rcf del 30%.

Relativamente alla precedente lettera b) si specifica che:

- il Rcf del 30% è comprensivo delle eventuali "strutture leggere completamente aperte su almeno due lati".
- dovrà essere garantita la conservazione di una "fascia" libera da edifici ed altre strutture, di larghezza non inferiore a 10 metri lungo il perimetro dell'area soggetta a Progetto Unitario.

La convenzione collegata ad interventi di cui alla precedente lettera b) dovrà stabilire:

- le modalità di partecipazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in caso di approvazione del "Progetto Unitario";
- eventuali altre opere da realizzare a titolo perequativo;
- l'importo della fidejussione che dovrà essere presentata a garanzia degli impegni sottoscritti con la convenzione.