



PI 2023 **COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA**

Piano degli Interventi - Variante n. 8
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Schede Aree Variante n.8 al PI

febbraio 2024

Elaborato 02



Variente 8 al Piano degli Interventi (PI)
Adottata con DCC n.19 del 30/06/2023
Approvata con DCC n.... del

SCHEDE AREE DI VARIANTE N°8 AL PI

Comune di Sernaglia della Battaglia



COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA
Piazza Martiri della Libertà, 1 – Sernaglia Della Battaglia (TV)
Tel. +39 (0438) 96 53 11 – Fax. +39 (0428) 96 53 63

ADOZIONE

D.C.C. n. 19 del 30/06/2023

APPROVAZIONE

D.C.C. n. ... del

Il Sindaco

Mirco VILLANOVA

L'Assessore all'Urbanistica

Paola BALLIANA

Ufficio Urbanistica

Arch. Mauro GUGEL
Arch. Rosanna BORTOLINI

Il Segretario Generale

Dott.ssa Elena De VALERIO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Fabio VANIN

Contributi specialistici

Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Urbanista Marco ROSSATO
Urbanista Fabio ROMAN
Ingegnere Lino POLLASTRI



MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it



Inquadramento



Via Pradussie, n.5

Scheda n.

01

Catastale

FG. 15

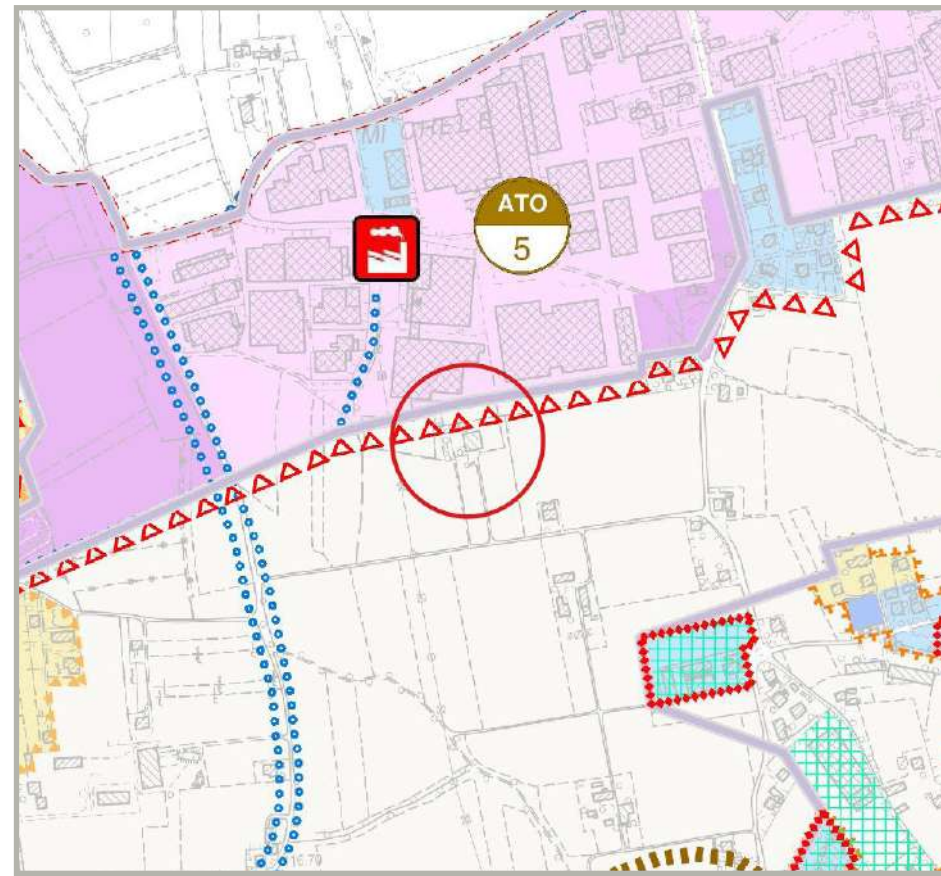
Mapp.le

1202

Superficie

-

PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Ortofoto (scala 1:5 000)



Documentazione fotografica

(Via Pradussie, n.5)



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Tipologia di variante

Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona agricola E2me di miglioramento ecologico ed esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Trattasi di edificio agricolo non più utilizzato per la conduzione del fondo (come da relazione tecnico-agronomica allegata all'istanza), posto immediatamente a sud della zona industriale, in zona agricola. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile, si propone l'elaborazione di una schedatura di edificio non più funzionale al fondo, consentendo la variazione d'uso in residenziale:

- del fienile (sub. 3) posto al primo piano (160 mq, 528 mc);
- della porzione artigianale posta al piano terra (18 mq; 80 mc), da destinare a garage di pertinenza dell'abitazione.

Estratto PI variante



Inquadramento



Via Palazzo

Scheda n.

02

Catastale

FG. 15

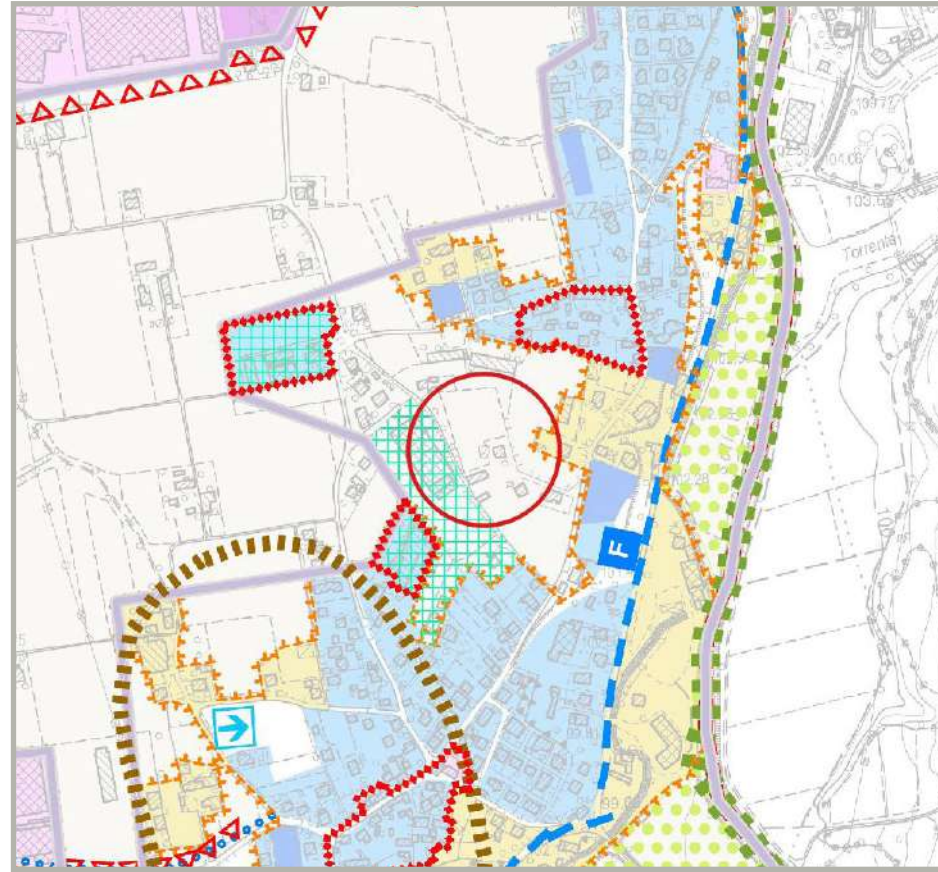
Mapp.le

1442

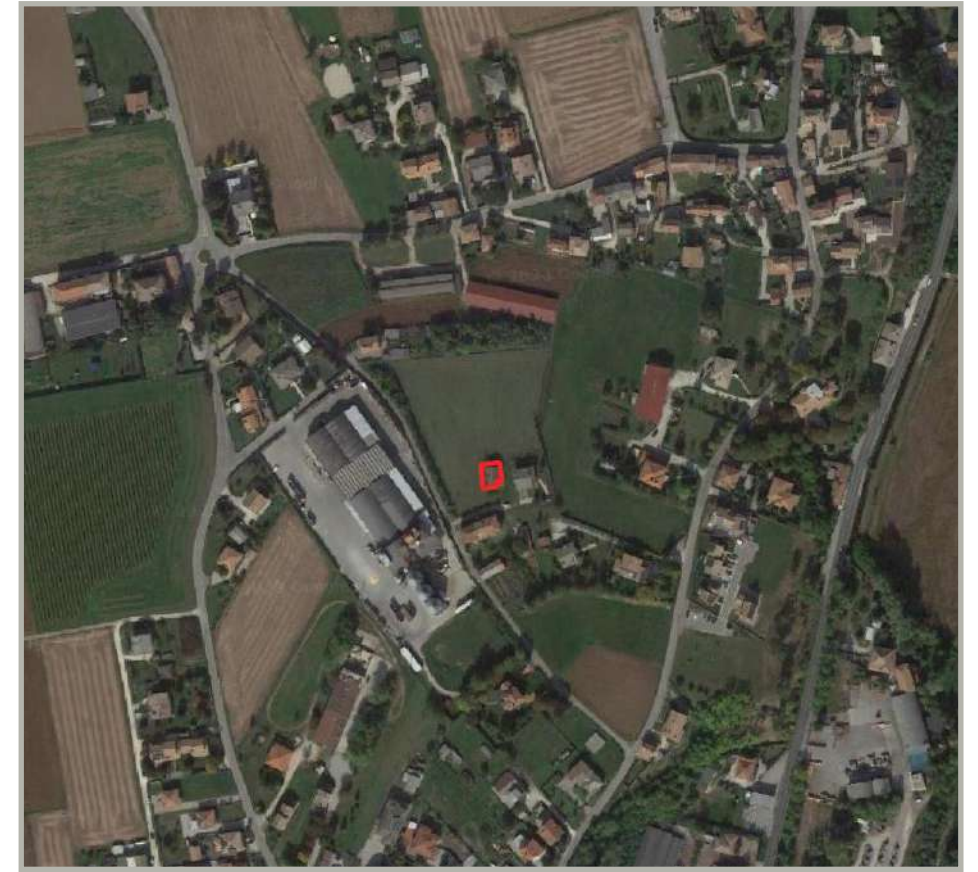
Superficie

-

PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Ortofoto (scala 1:5 000)

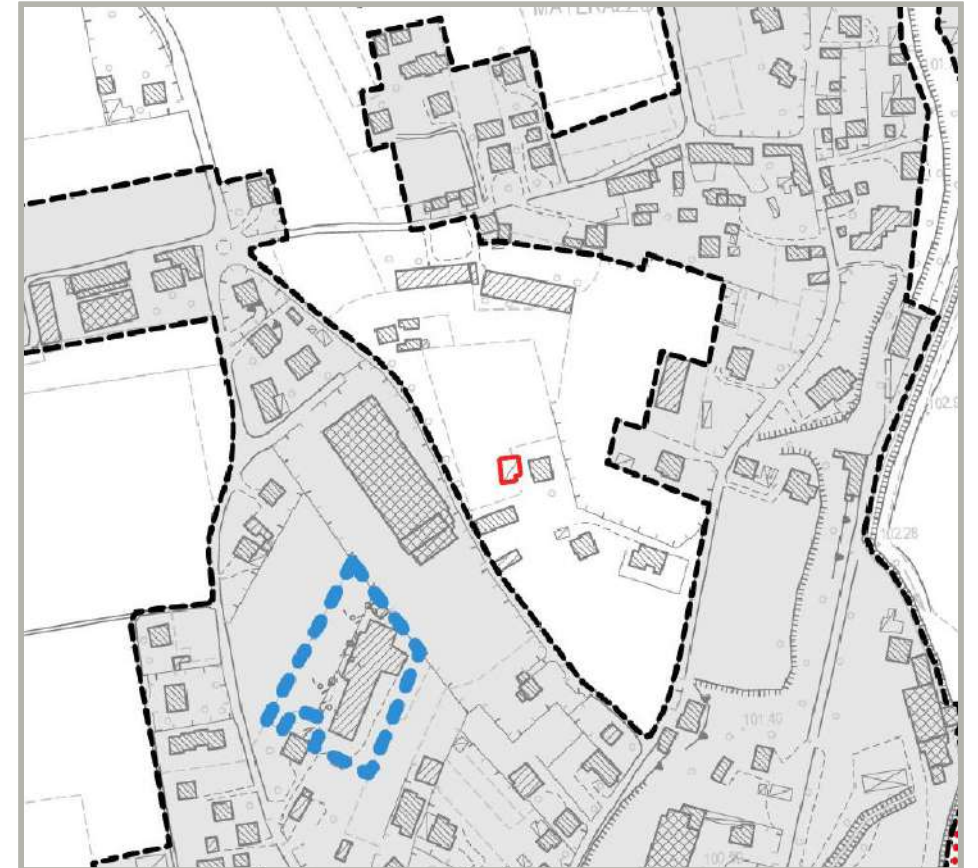


Documentazione fotografica

(via Palazzo)



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente

**Tipologia di variante**

Edificio non più funzionale alle esigenze del fondo

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona agricola ed esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Trattasi di edificio agricolo non più utilizzato per la conduzione del fondo (come da relazione tecnico-agronomica allegata all'istanza), posto immediatamente a nord dell'abitato di Falzè, in zona agricola. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile, si propone l'elaborazione di una schedatura di edificio non più funzionale al fondo, consentendo la variazione d'uso in residenziale dell'intera volumetria dell'annesso rustico esistente (95 mq, 380 mc).

Estratto PI variante



Inquadramento



Via Nogarazze

Scheda n.

03

Catastale

FG. 2

Mapp.le

270, 1362, 969, 974

Superficie

359 mq

PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Ortofoto (scala 1:5 000)

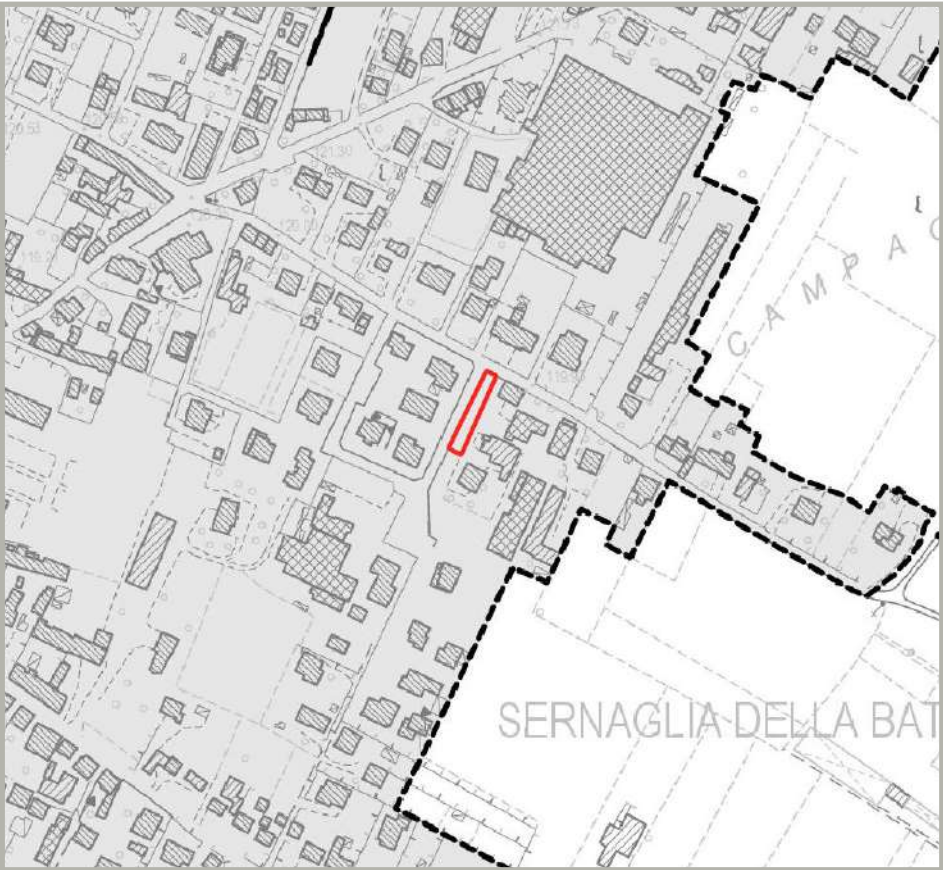


Documentazione fotografica

(Via Nogarazze)



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante



Tipologia di variante

Eliminazione area edificabile

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale C1 ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Trattasi di una porzione di verde inedificato di pertinenza delle abitazioni esistenti situate in zona residenziale a Sernaglia, in via Nogarazze. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare la stessa in area di variante verde.

Inquadramento



Via Montegrappa

Catastale

FG. 10

Mapp.le

21, 297,591, 594

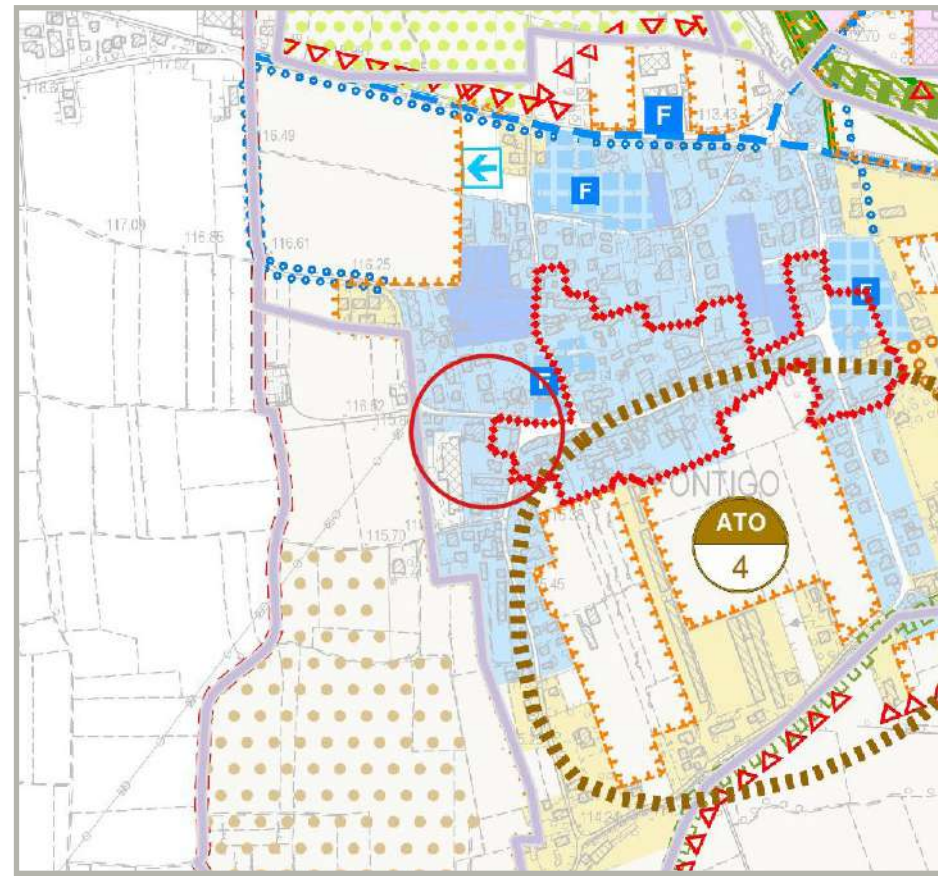
Superficie

1.074 mq

Scheda n.

04

PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)

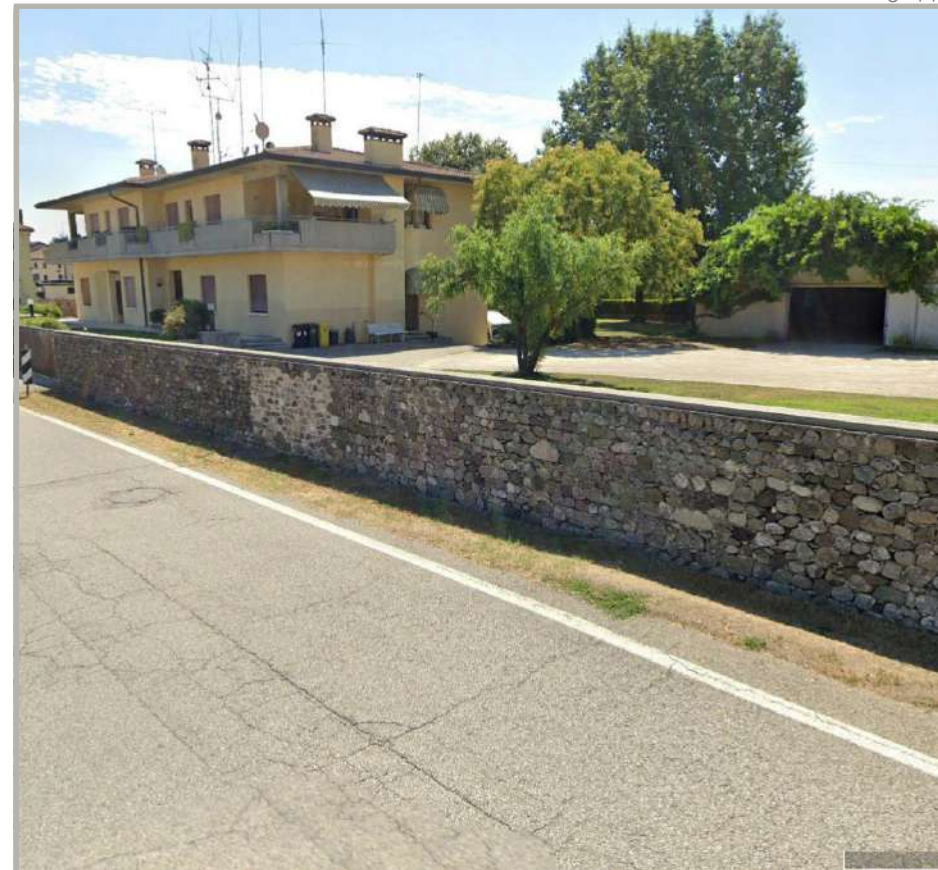


Ortofoto (scala 1:5 000)

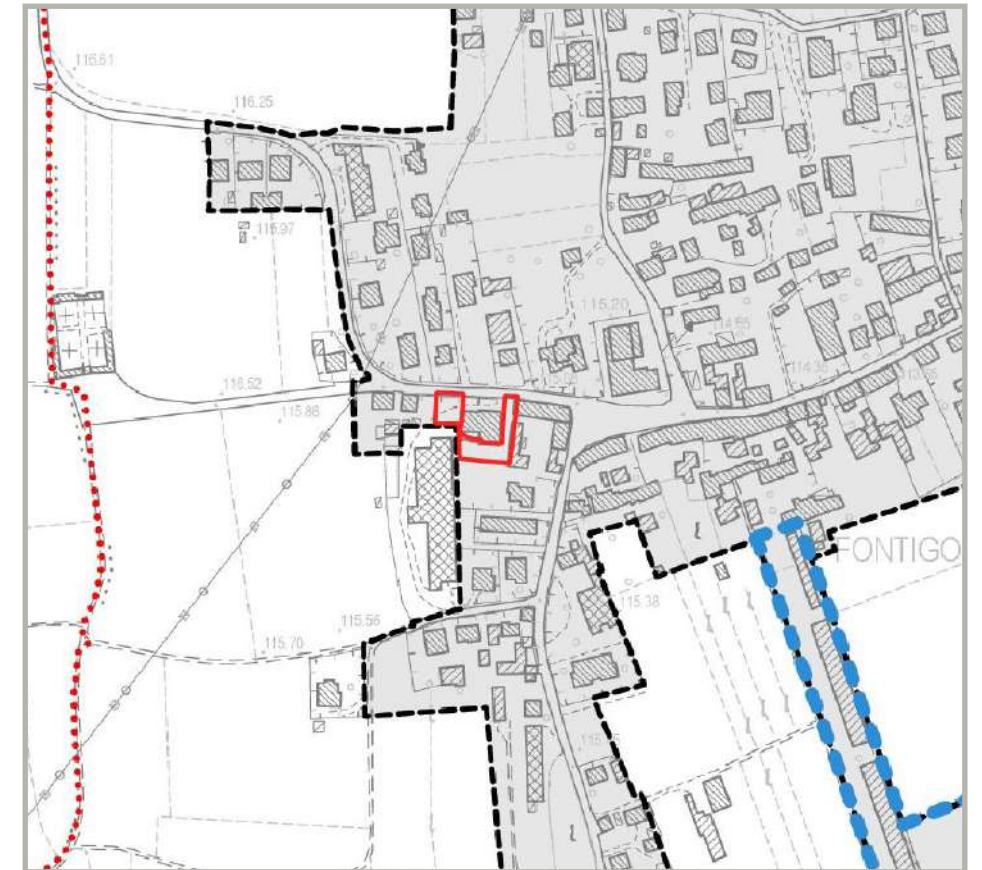


Documentazione fotografica

Montegrappa



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Tipologia di variante

Eliminazione area edificabile

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale B ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Trattasi di area parzialmente edificata posta nel centro urbano di Fontigo, caratterizzata da un ampio spazio di verde scoperto permeabile. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di riclassificare l'area scoperta permeabile (porzione sud ed ovest del lotto) in area di variante verde, al fine di garantire un cuscinetto verde verso il capannone agricolo posto a sud-ovest.

Estratto PI variante



Inquadramento



Via Montello

Scheda n.

05

Catastale

FG. 8

Mapp.le

779, 909

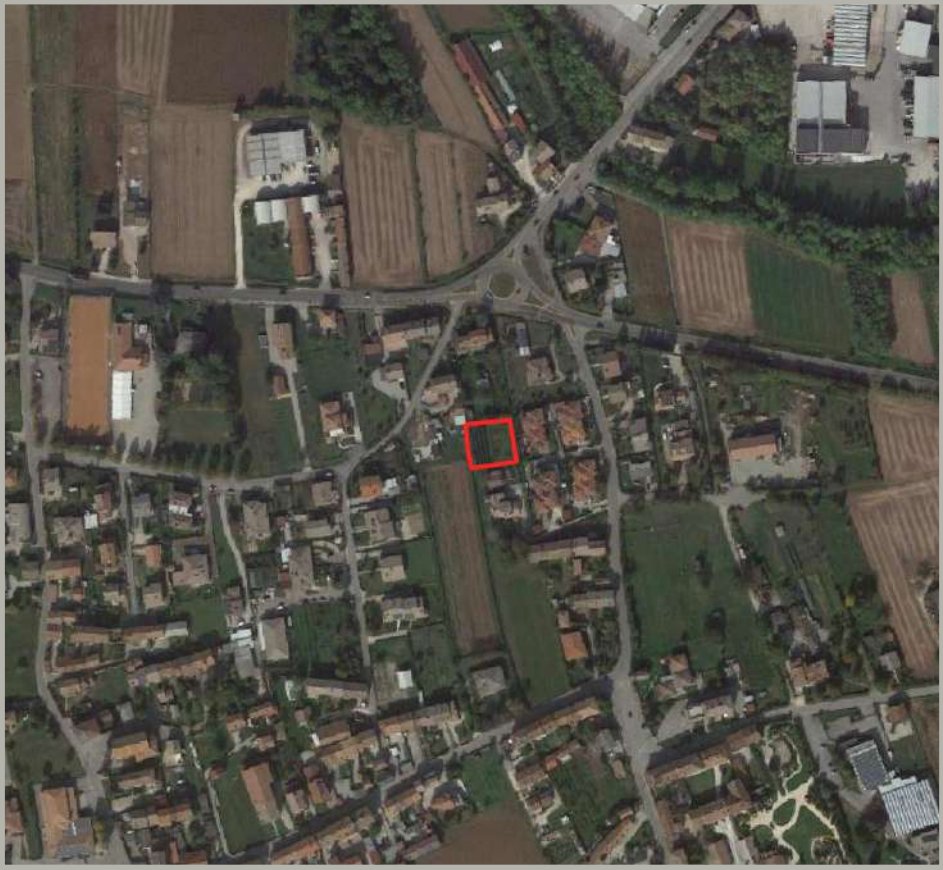
Superficie

875 mq

PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)

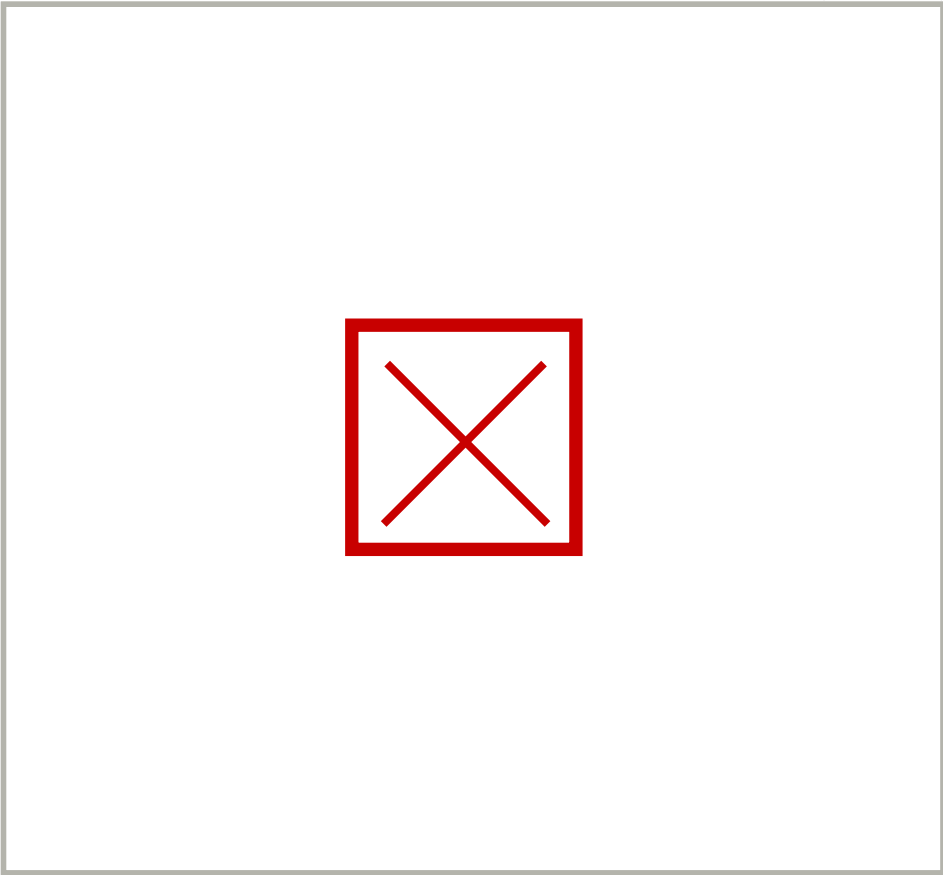


Ortofoto (scala 1:5 000)

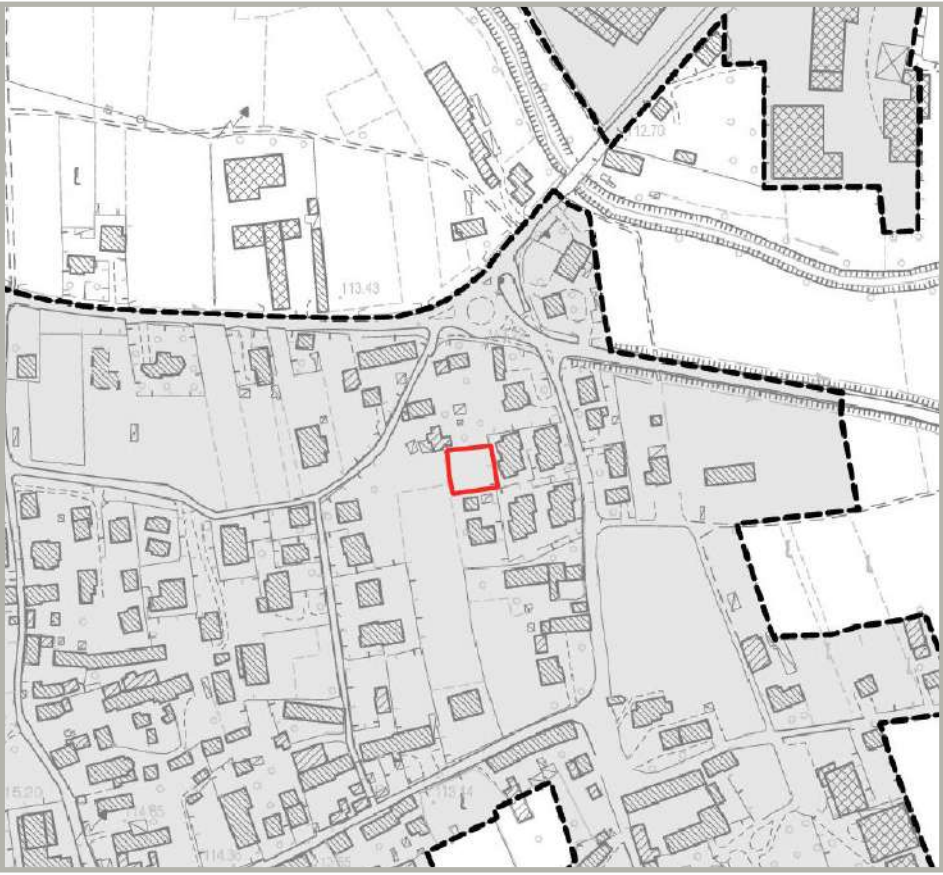


Documentazione fotografica

(via Montello)



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Tipologia di variante

Eliminazione area edificabile

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale C1 ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Trattasi di lotto ineditato, attualmente utilizzato come verde e orto di famiglia. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area e la scarsa accessibilità, si propone di riclassificare la stessa in area di variante verde.

Estratto PI variante



Inquadramento



Via Calvario

Scheda n.

06

Catastale

FG. 2

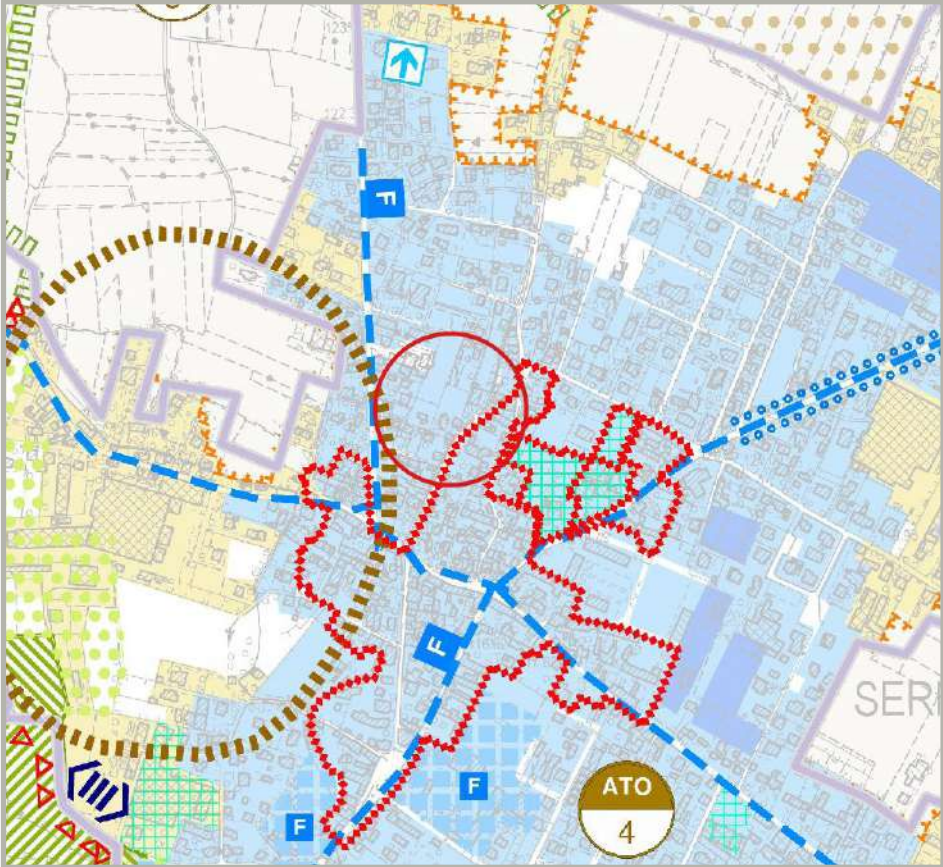
Mapp.le

564

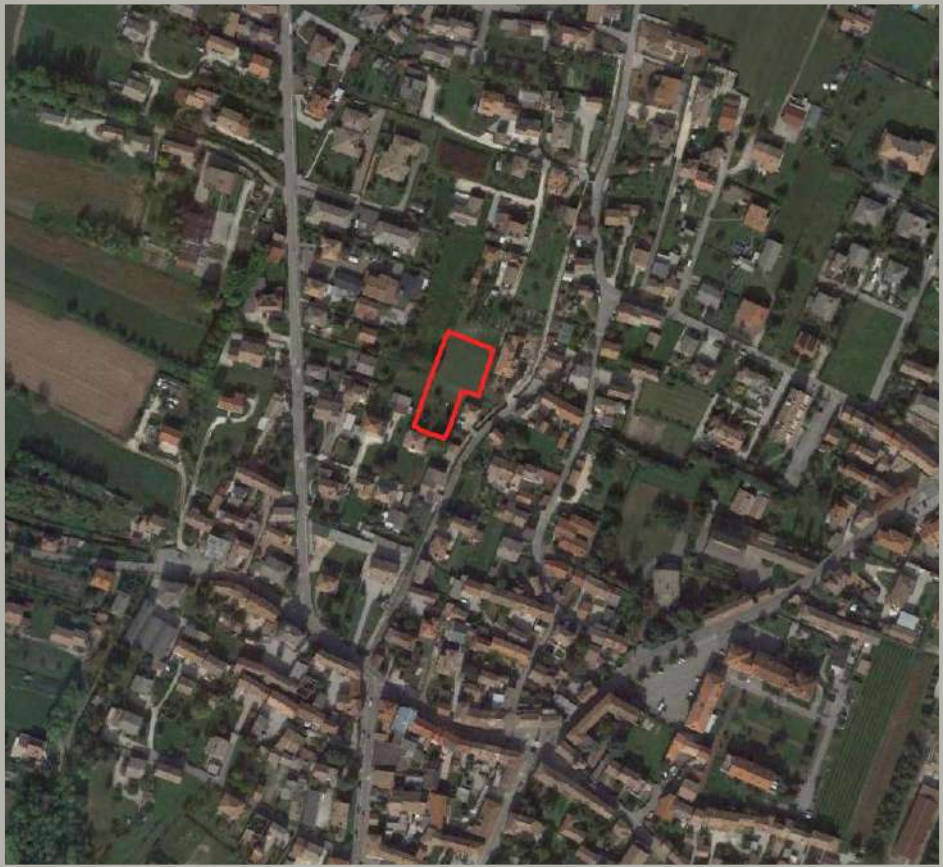
Superficie

1.850 mq

PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Ortofoto (scala 1:5 000)

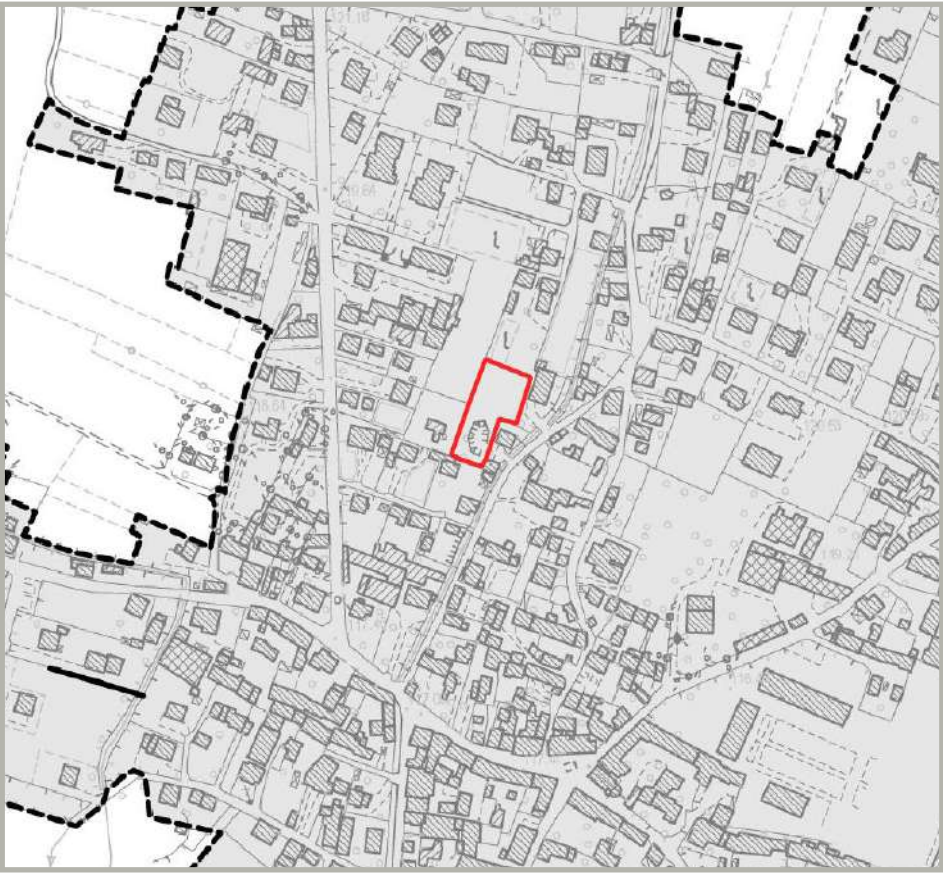


Documentazione fotografica

(via Calvario)



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Tipologia di variante

Eliminazione area edificabile

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale B ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

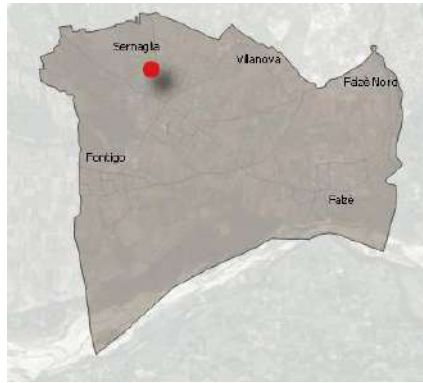
Descrizione proposta di Variante

Trattasi di lotto parzialmente ineditato, attualmente utilizzato come verde pertinenziale all'abitazione. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area e l'edificio esistente, si propone di riclassificare la stessa in area di variante verde limitatamente alla parte non edificata.

Estratto PI variante



Inquadramento



Via Farra

Catastale

FG. 2

Mapp.le

202 (porzione)

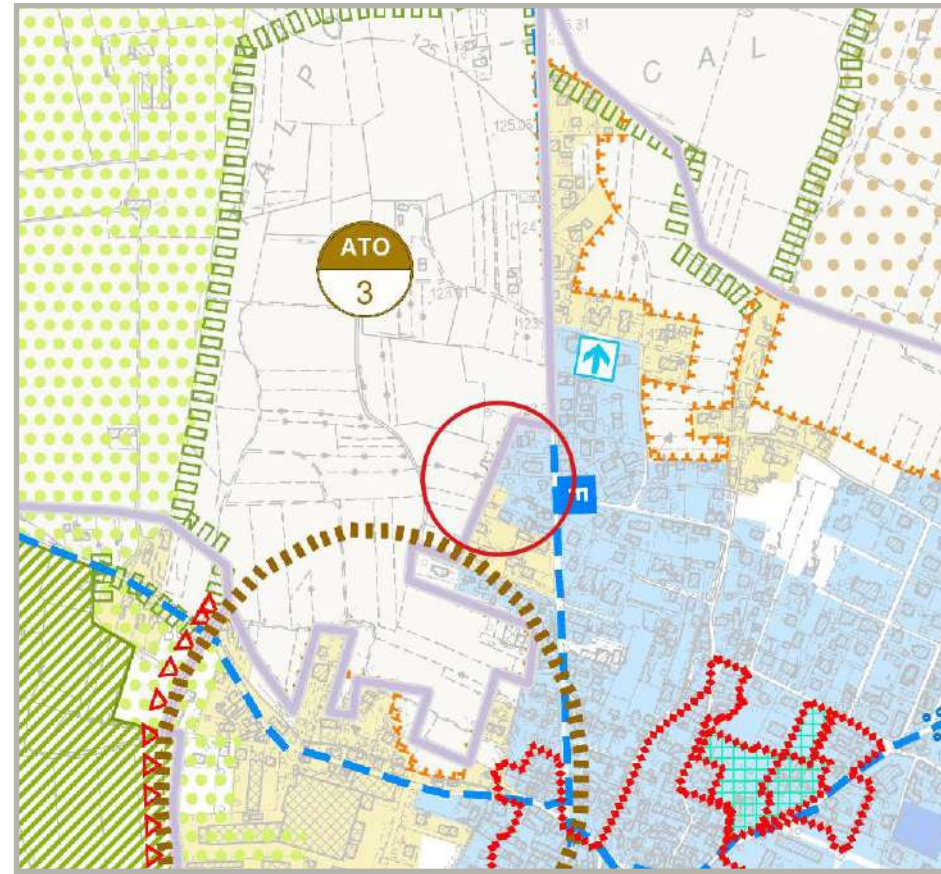
Superficie

250 mq

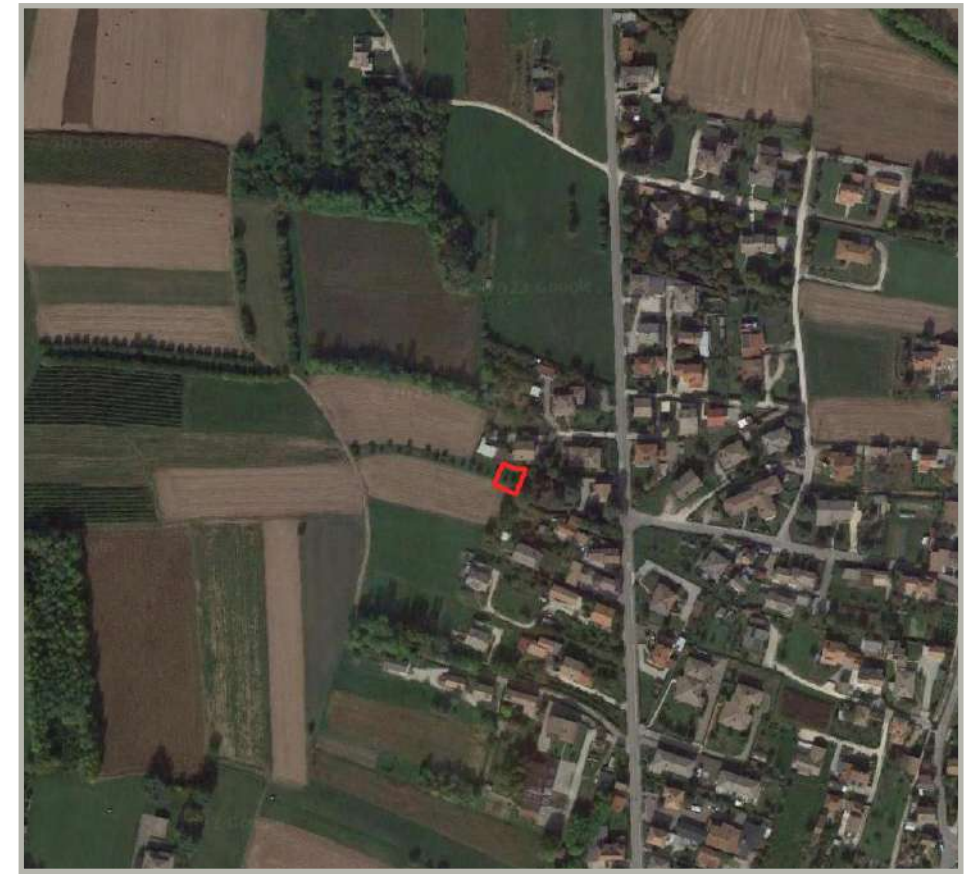
Scheda n.

07

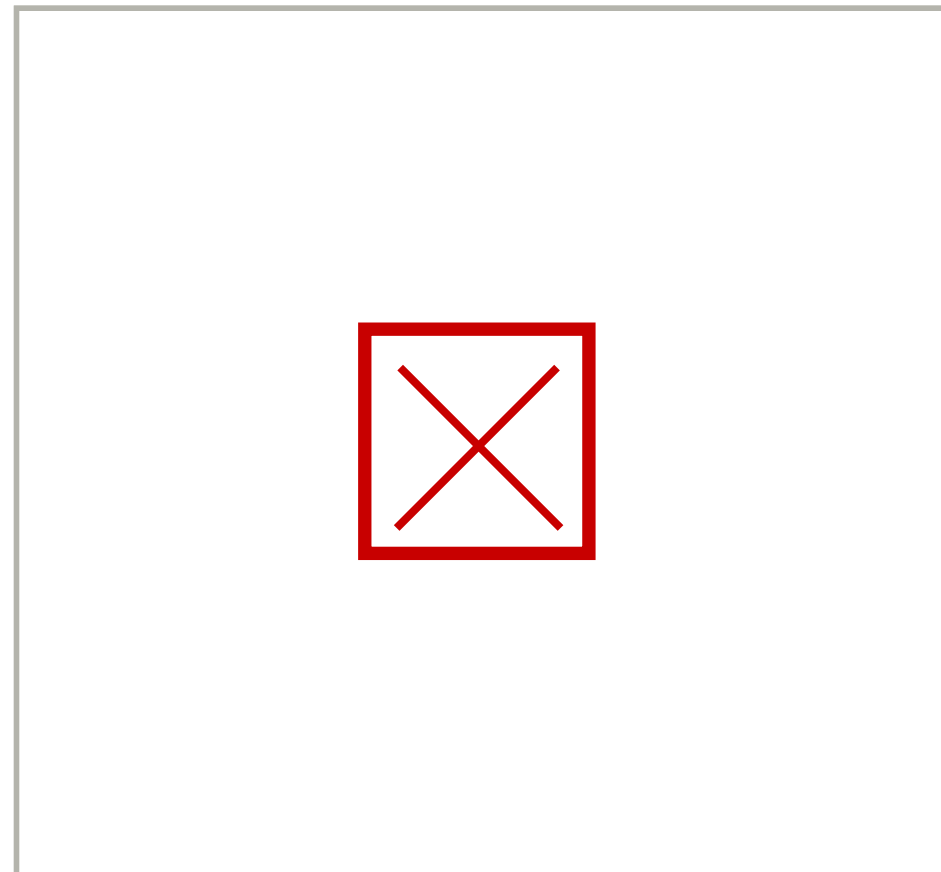
PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



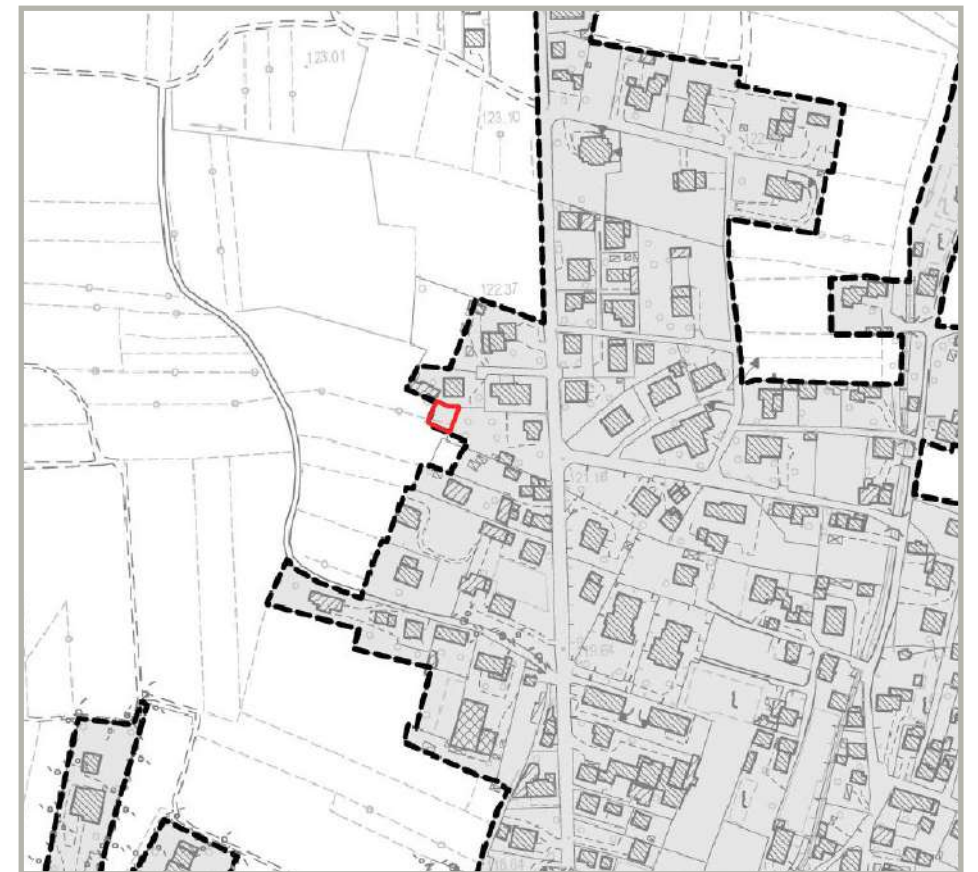
Ortofoto (scala 1:5 000)



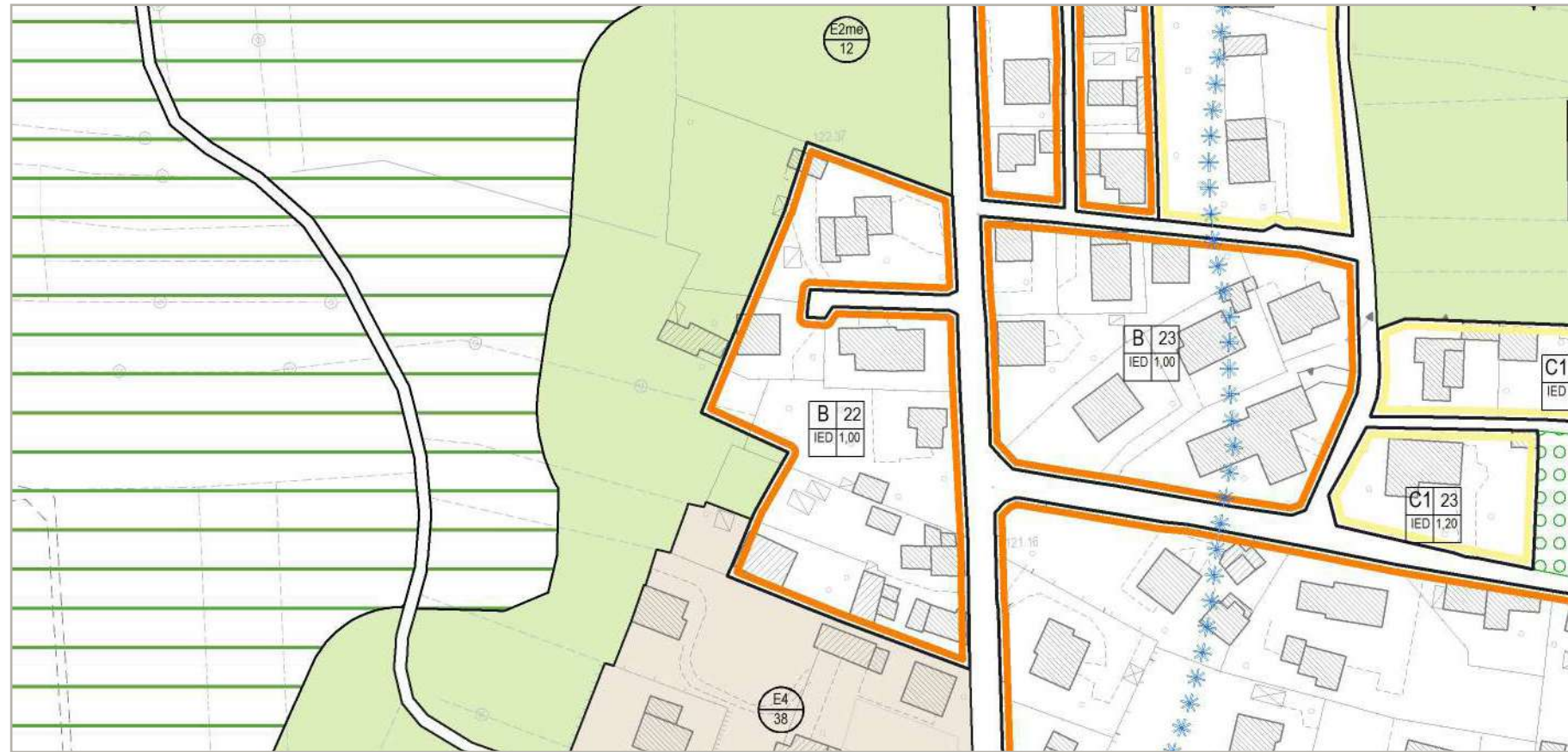
Documentazione fotografica



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante



Tipologia di variante

Eliminazione area edificabile

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale B ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Trattasi di una porzione di verde inedificato posto in adiacenza alla zona agricola. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare la stessa in area di variante verde.

Inquadramento



Via Busche

Scheda n.

08

Catastale

FG. 2

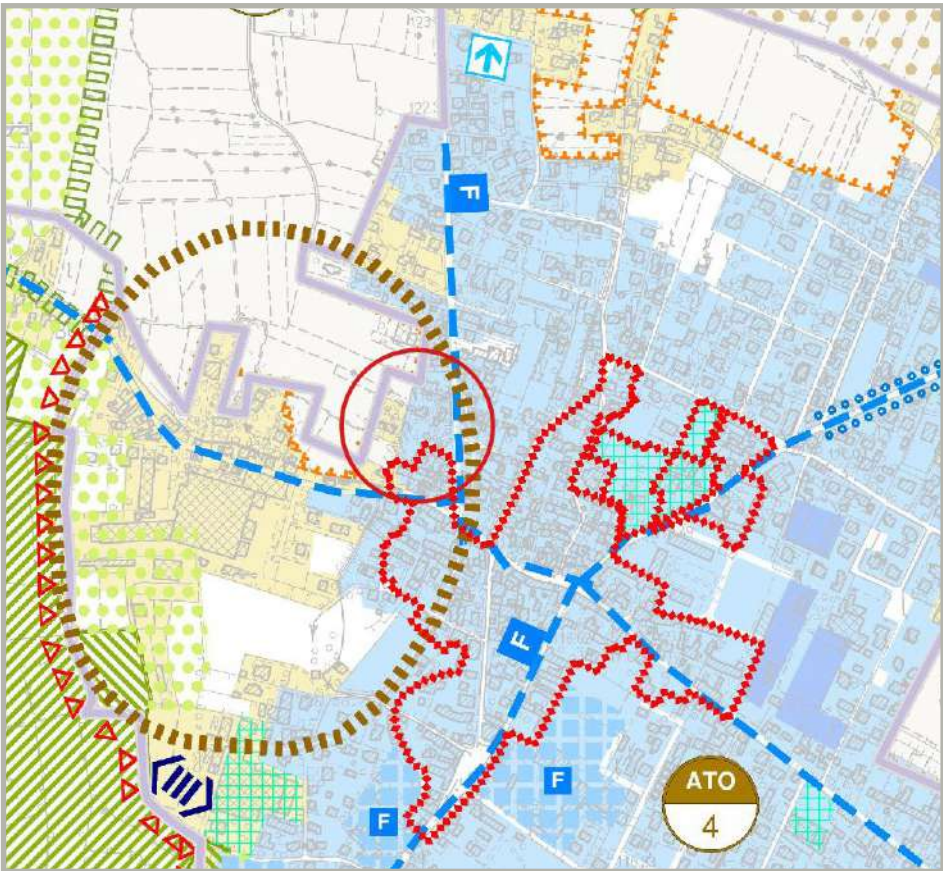
Mapp.le

290

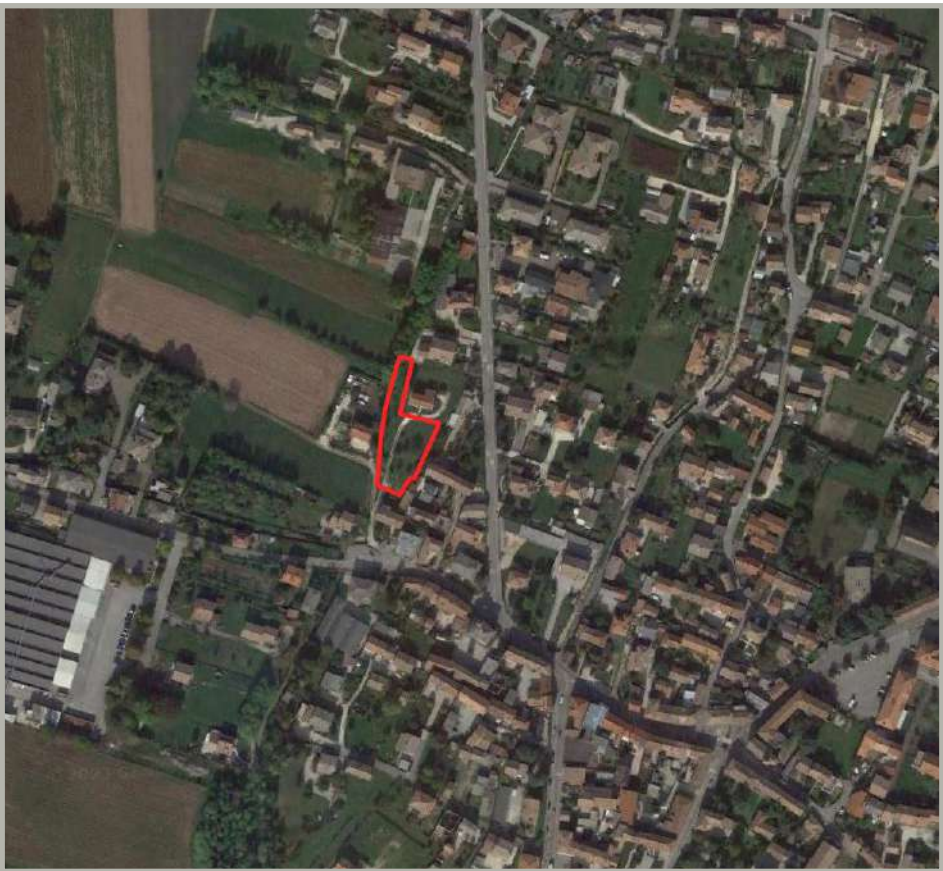
Superficie

1792 mq

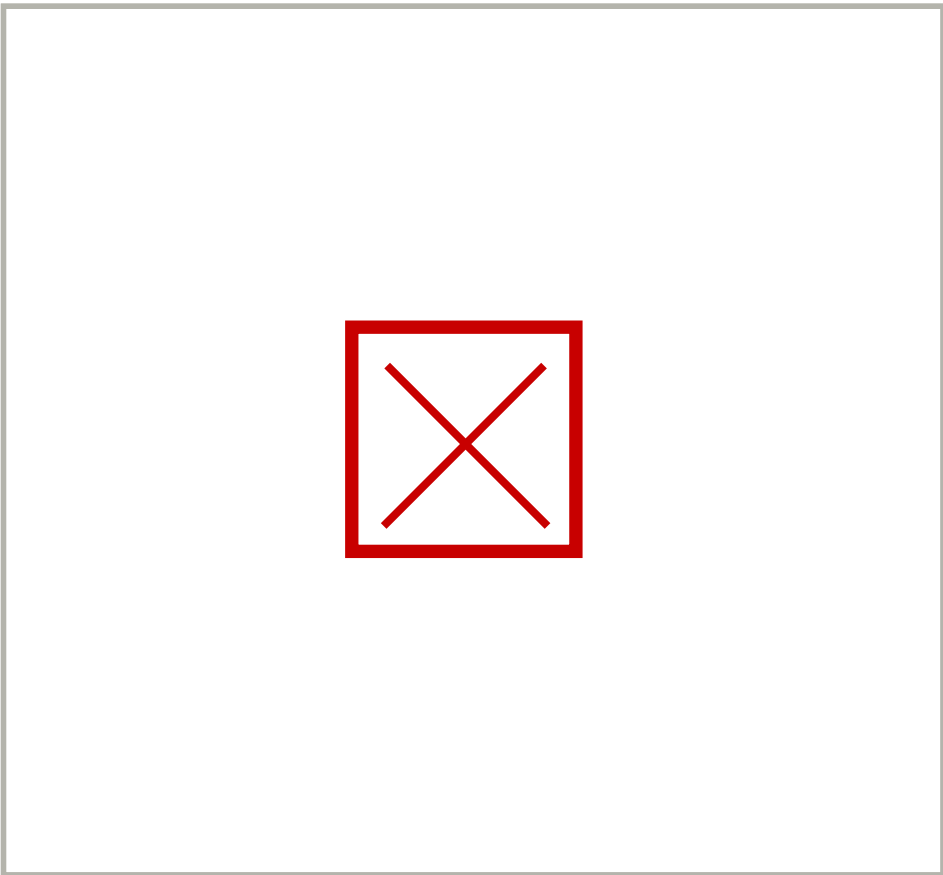
PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



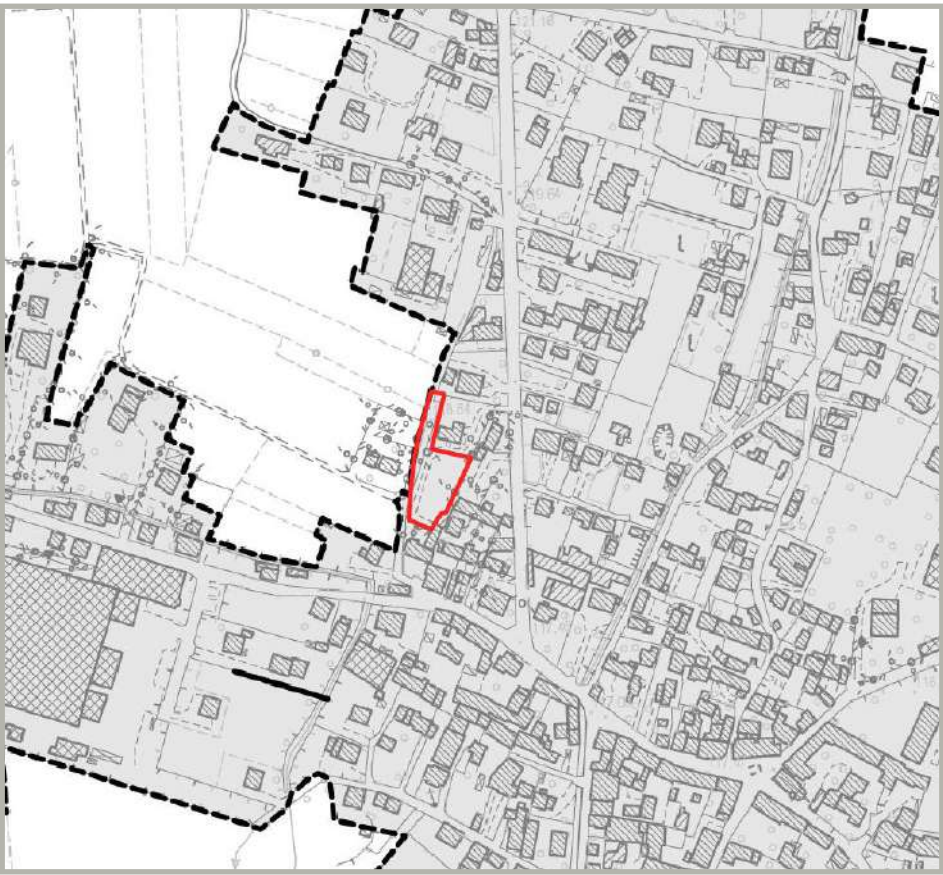
Ortofoto (scala 1:5 000)



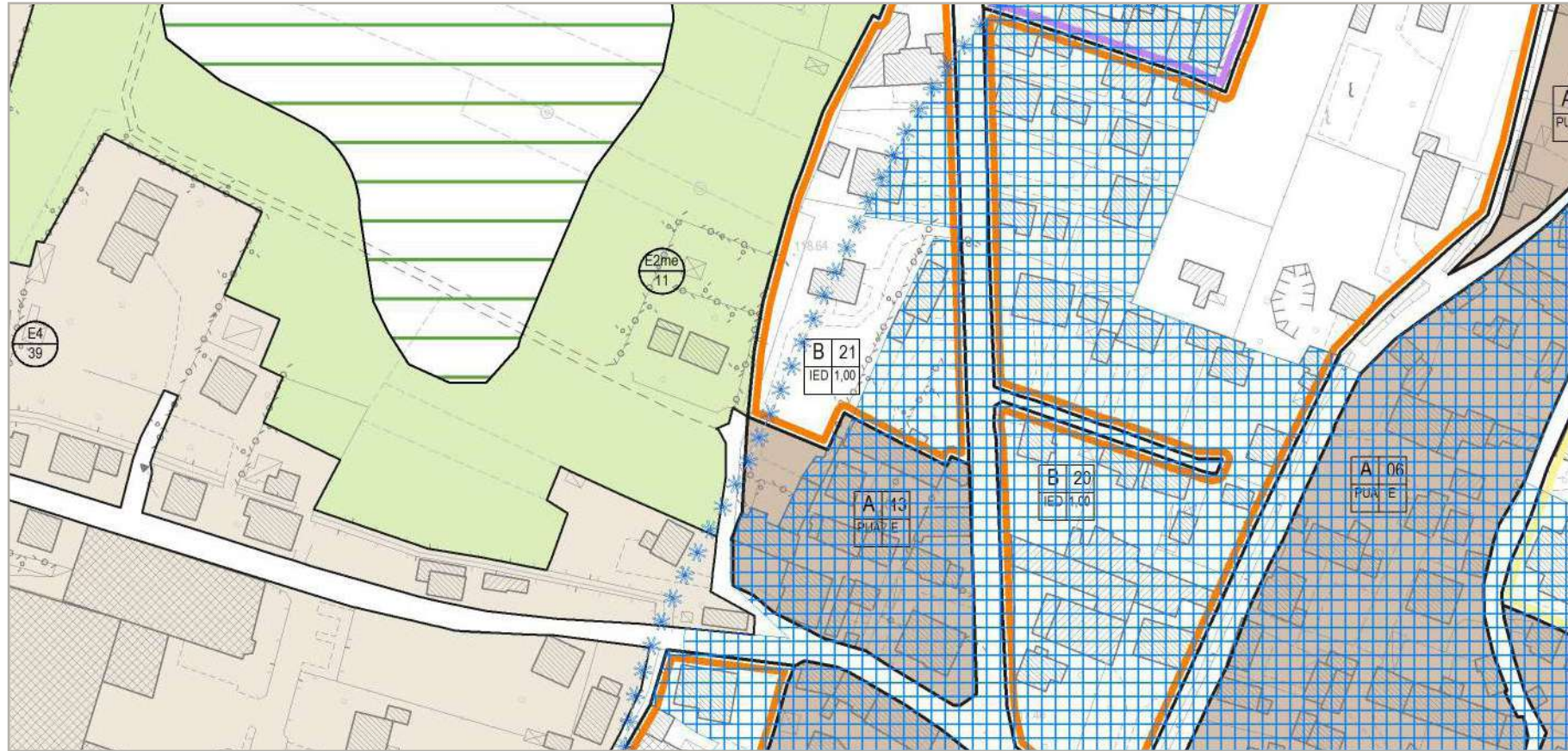
Documentazione fotografica



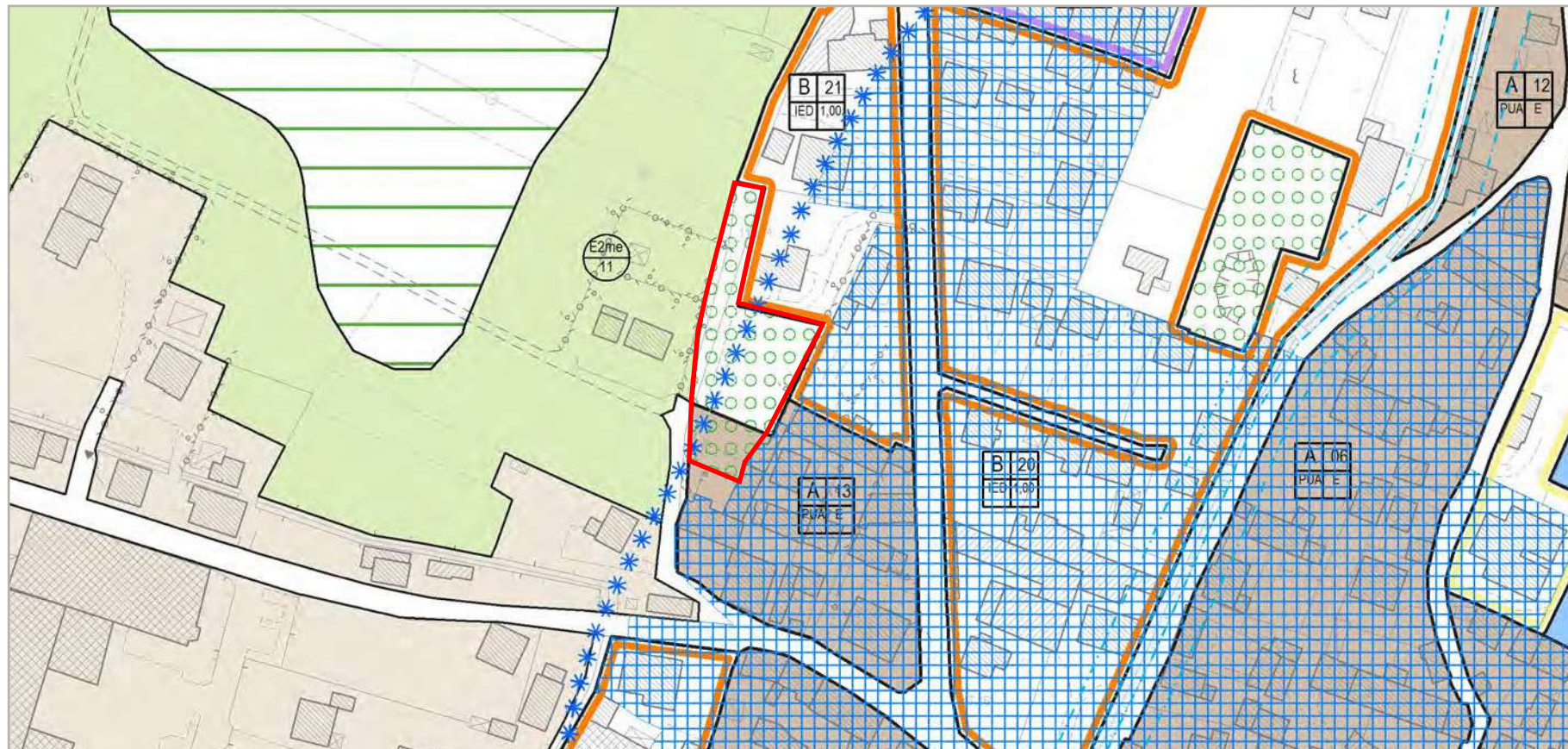
Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante



Tipologia di variante

Eliminazione area edificabile

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale B ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Trattasi di lotto inedito, attualmente utilizzato come verde scoperto permeabile. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di riclassificare la stessa in area di variante verde.

Inquadramento



Via Trevigiana-Fabbri

Scheda n.

09

Catastale

FG. 4

Mapp.le

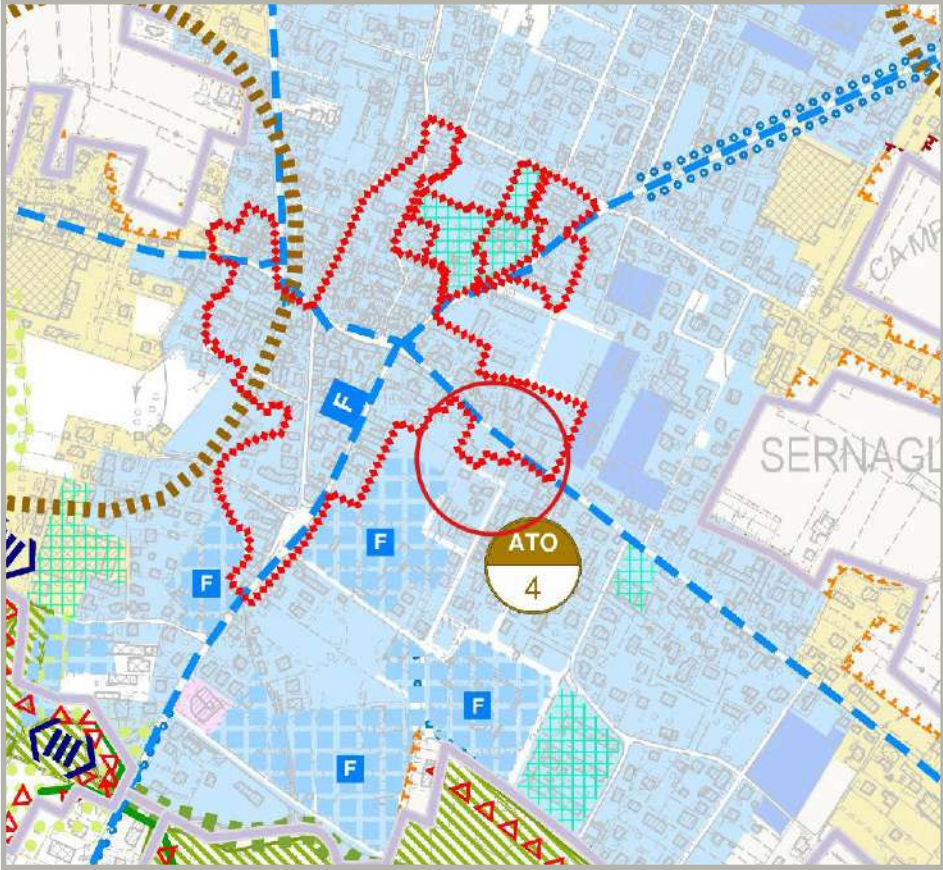
1997,1998

Superficie

942 mq

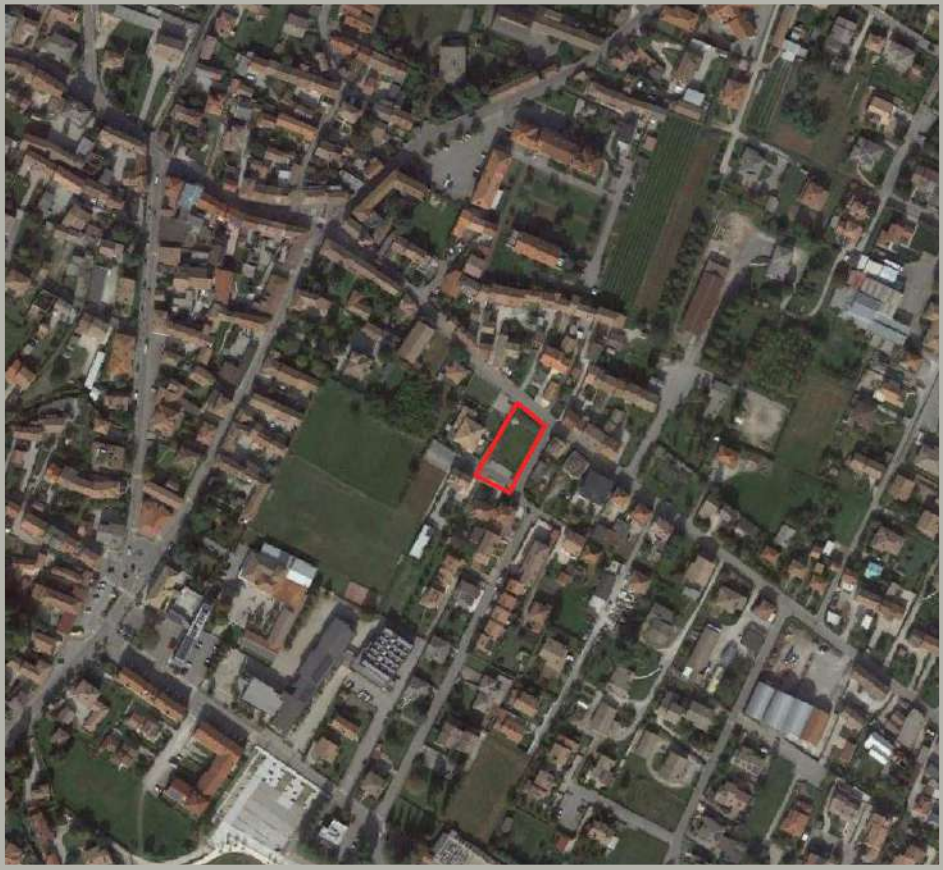
PAT approvato

(Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Ortofoto

(scala 1:5 000)

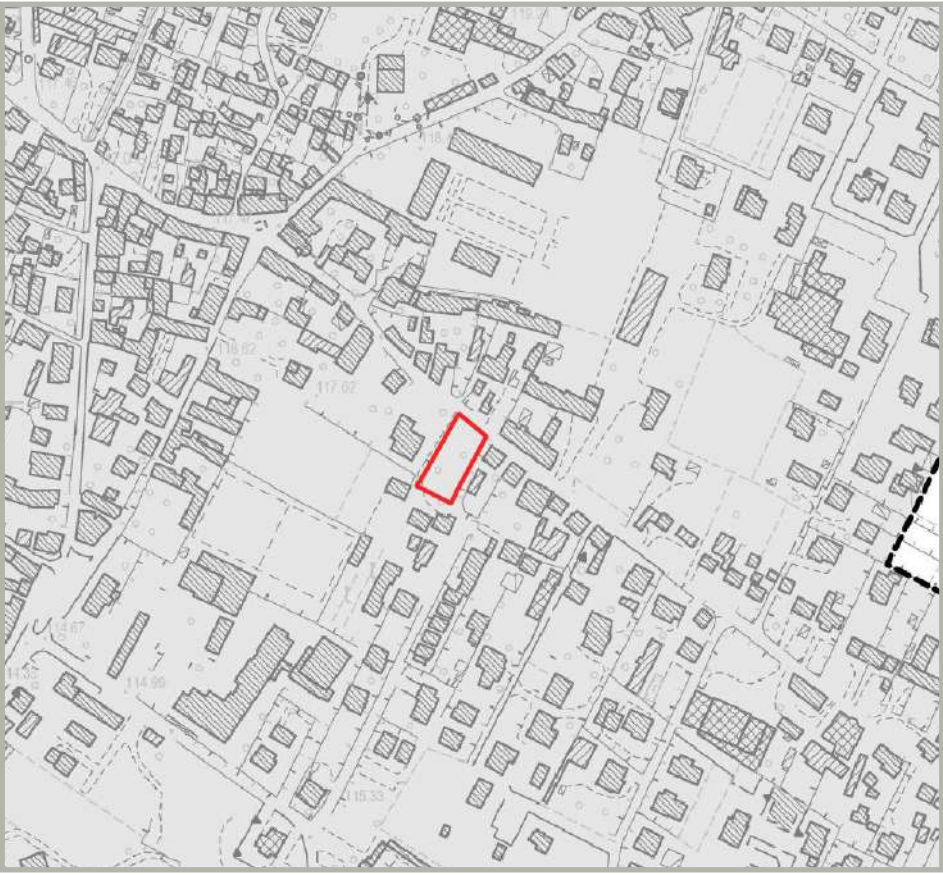


Documentazione fotografica

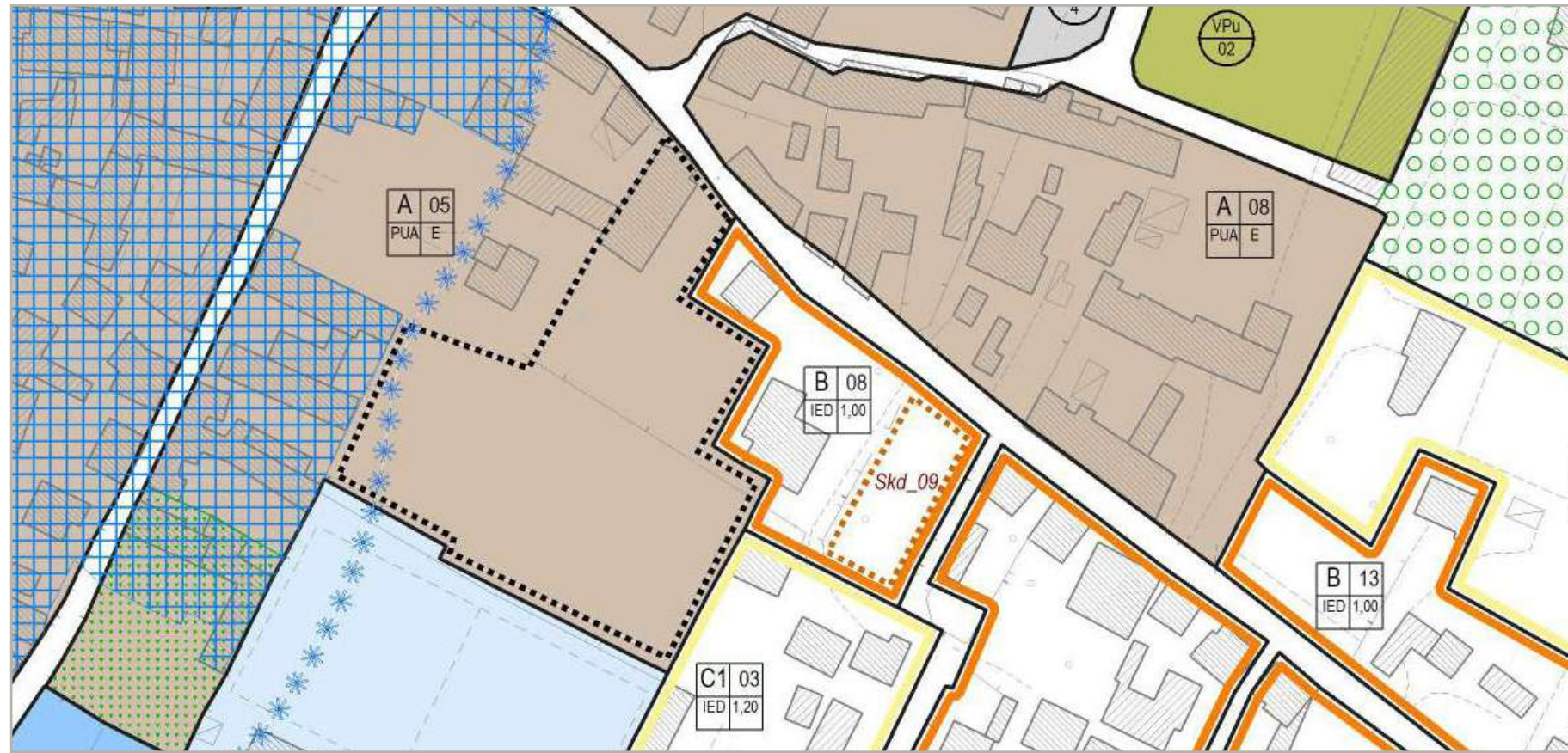
(via Trevigiana - Fabbri)



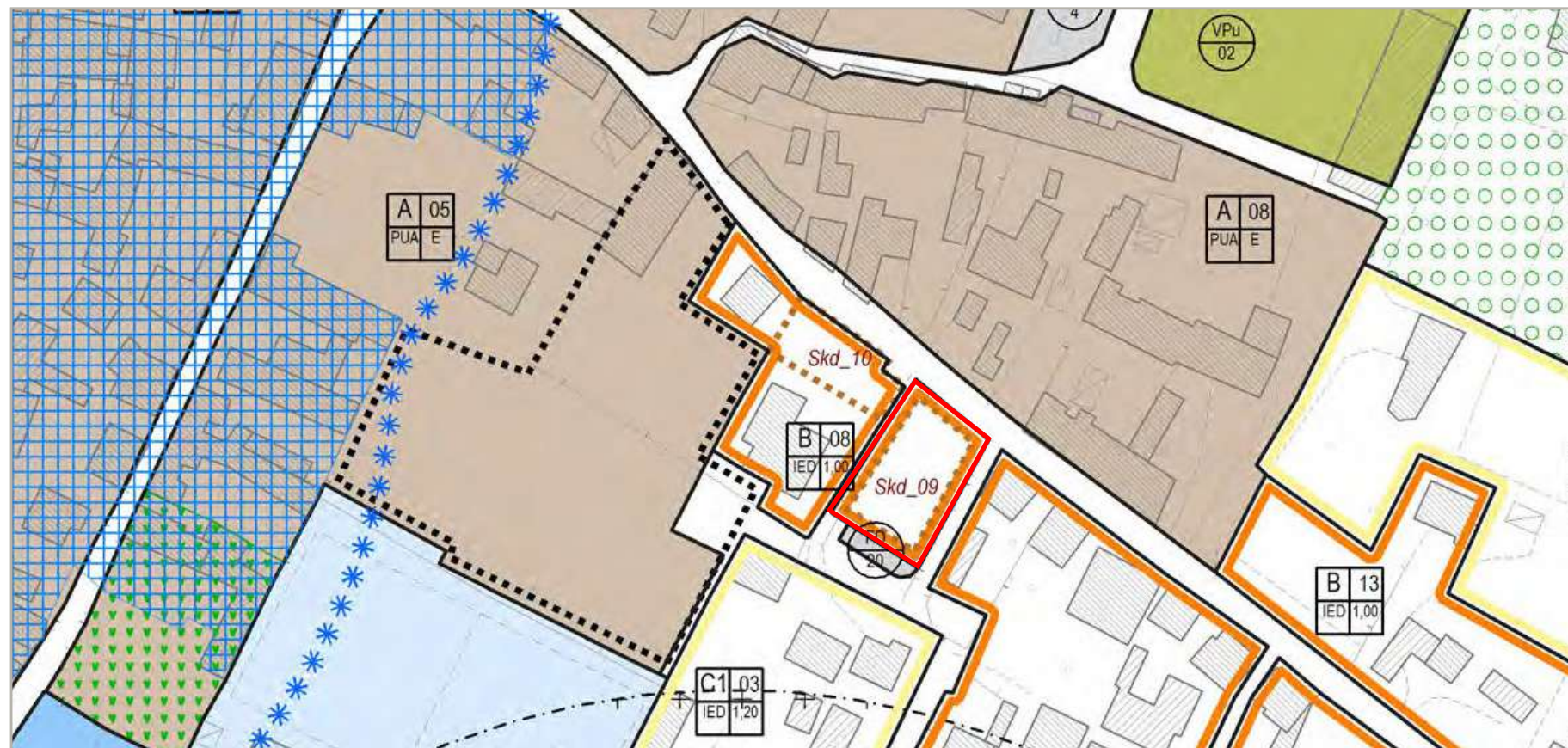
Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante



Tipologia di variante

Modifica Normativa

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale B con ambito scheda progettuale n.09 ed interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

La proposta di variante prevede la modifica della scheda progettuale n. 9 "Via Trevigiana", finalizzata ad un migliore inserimento urbanistico dell'intervento, mediante la realizzazione di tipologie edilizie che consentano di ricavare una maggiore superficie di verde pertinenziale.

La proposta prevede:

- aumento volumetria da 1.280mc a 1.358 mc (+78 mc);
- tipologia edilizia: realizzazione di fabbricati trifamiliari e/o condominiali
- distanza da via Fabbri: da 7,50 ml a 5,50 ml (decurtati pertanto dell'allargamento di 2,0 ml prescritto in convenzione)

Inquadramento



Via Trevigiana

Scheda n.

10

Catastale

FG. 4

Mapp.le

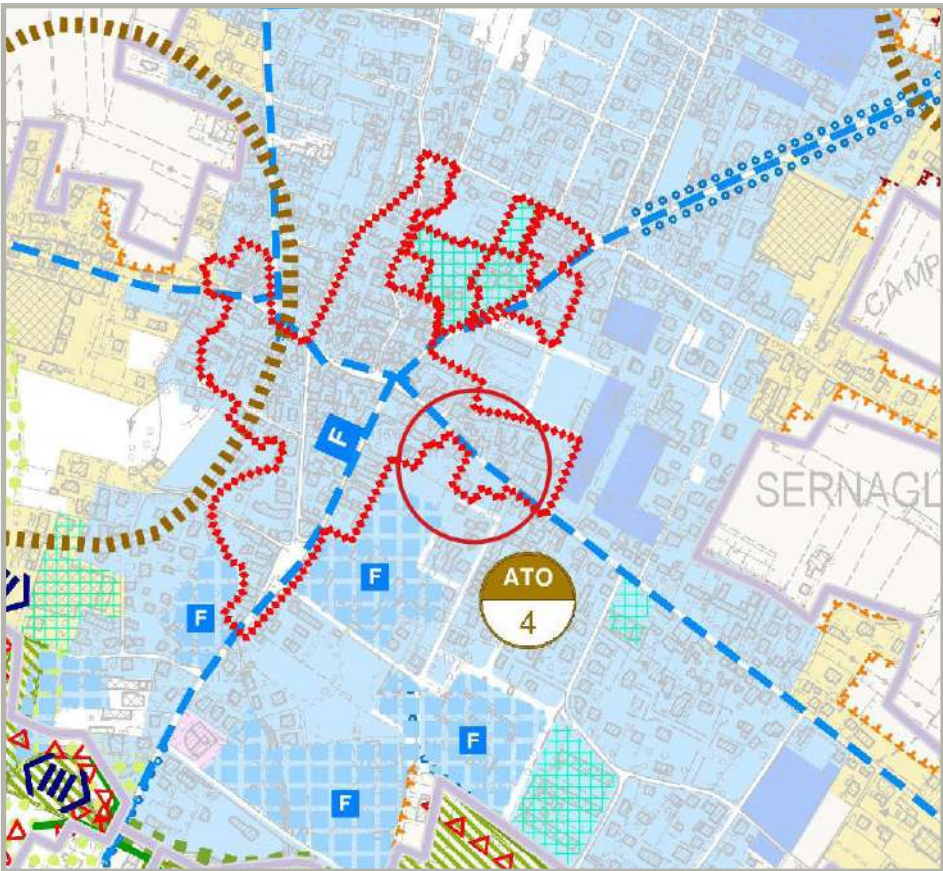
1995

Superficie

443 mq

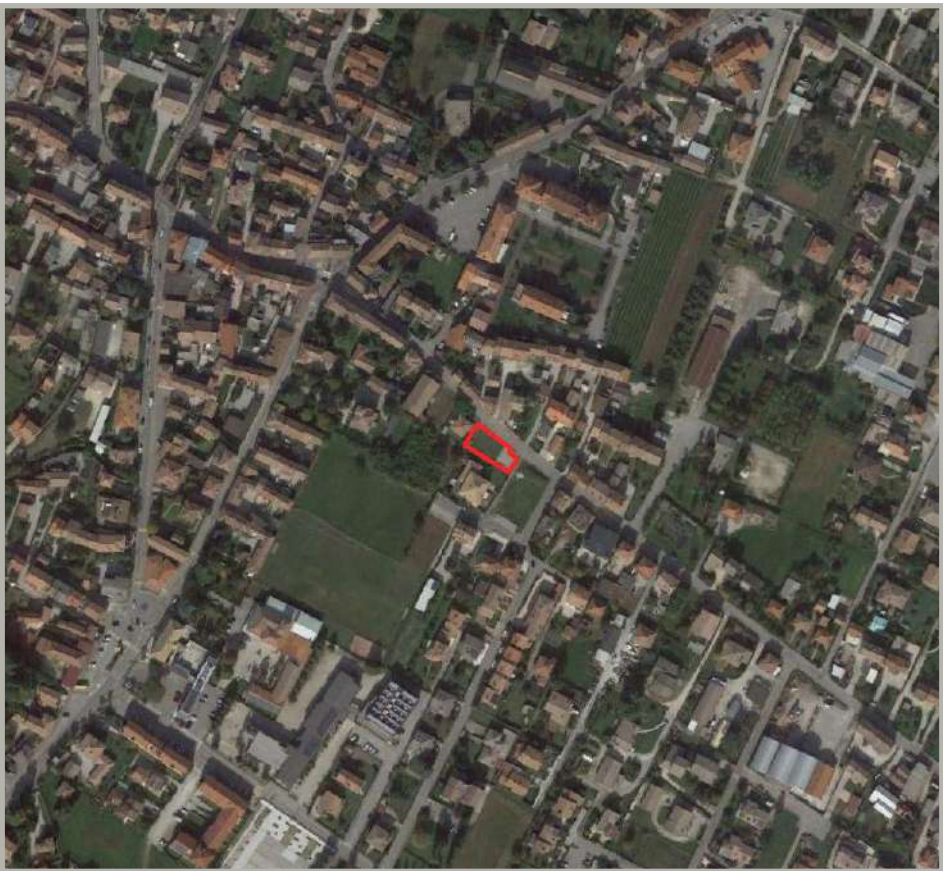
PAT approvato

(Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Ortofoto

(scala 1:5 000)



Documentazione fotografica

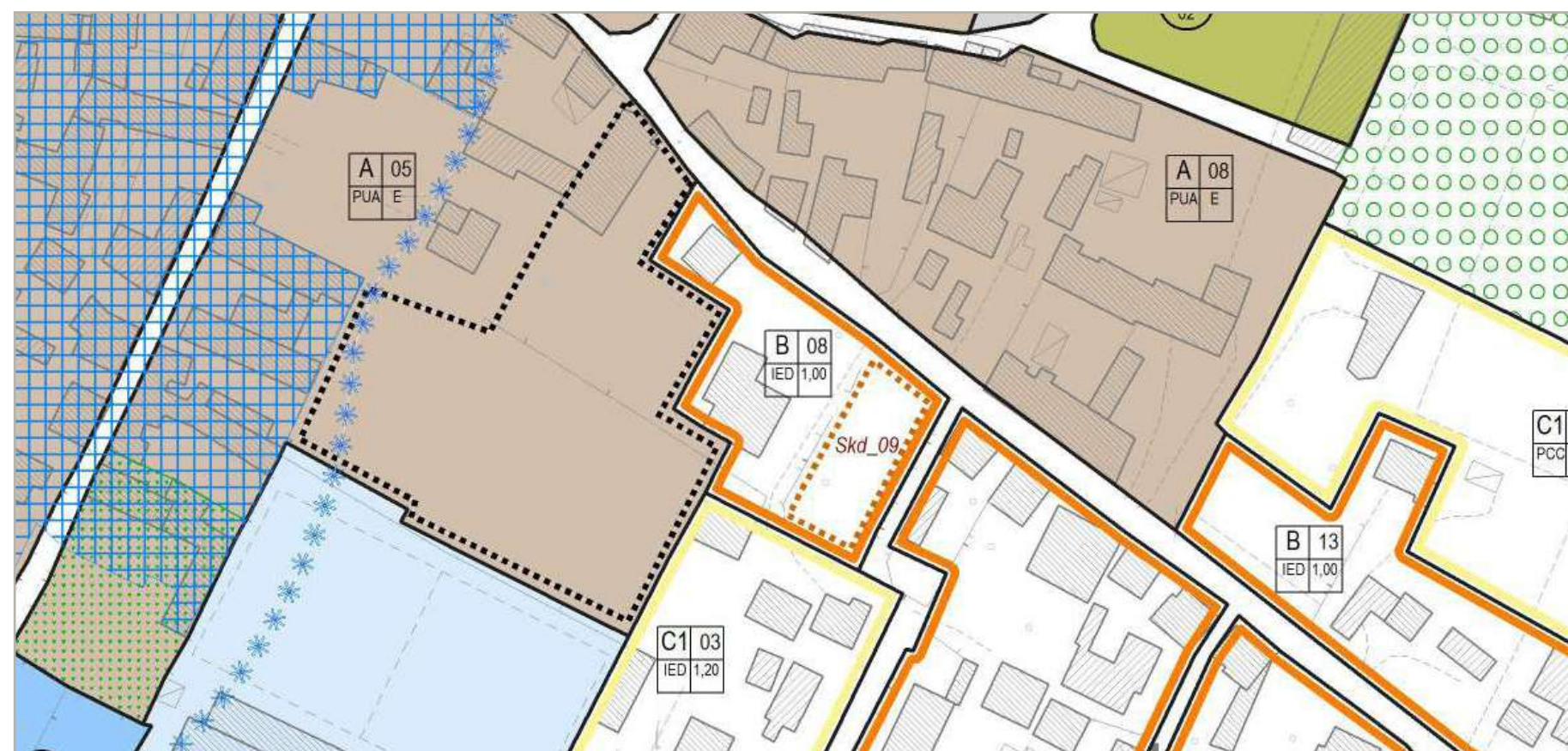
(via Trevigiana)



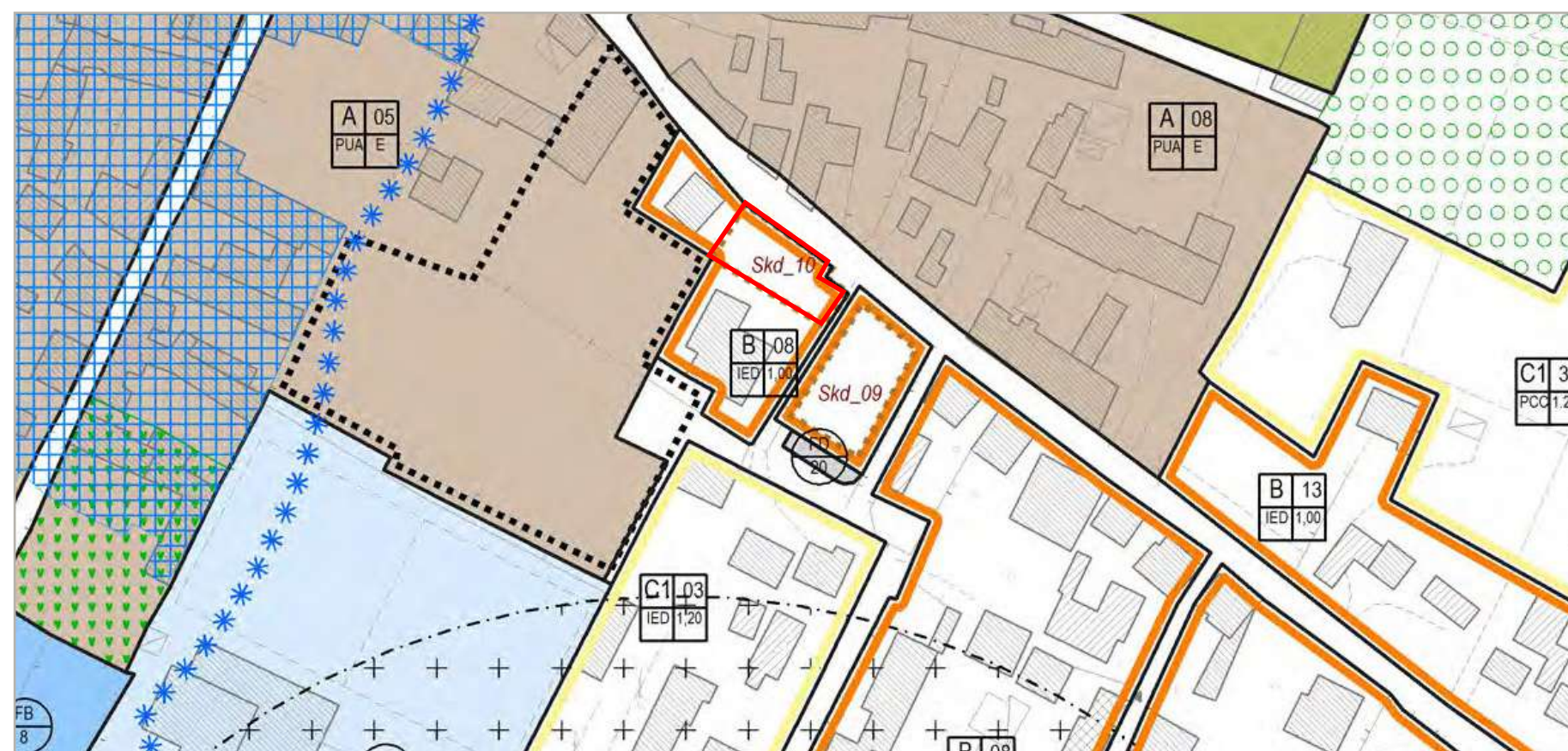
Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante



Tipologia di variante

Modifica normativa

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale B ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

La proposta di variante prevede l'elaborazione di una nuova scheda progettuale n. 10 "Via Trevigiana", finalizzata a confermare le previsioni dell'Accordo Pubblico Privato del 24/05/2001.

Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di elaborare una scheda progettuale con i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie fondiaria: 443 mq
- Volume edificabile: 550 mc
- Altezza max: 9,5 ml
- Distanza da via Trevigiana: 2,8 ml (equivalenti al limite di allineamento richiesto dall'AC in sede di accordo per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti)
- tipologie: unifamiliare e/o condominiale

Inquadramento



Via Marconi

Scheda n.

11

Catastale

FG. 8

Mapp.le

377

Superficie

6.547 mq

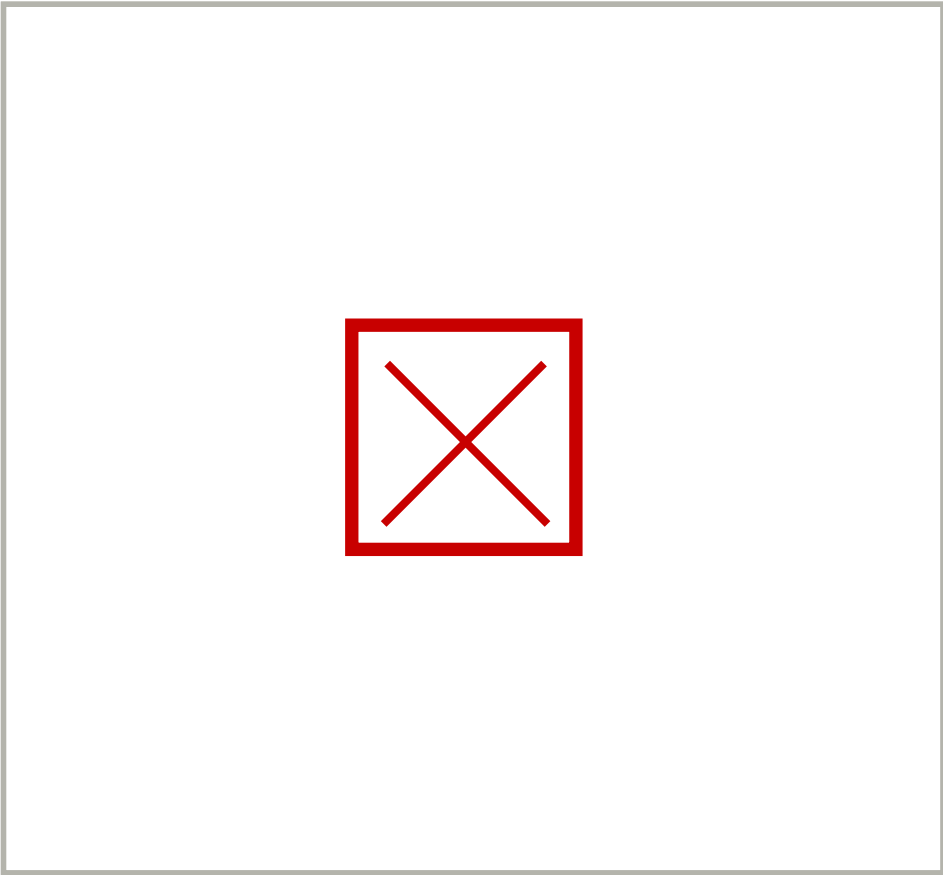
PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



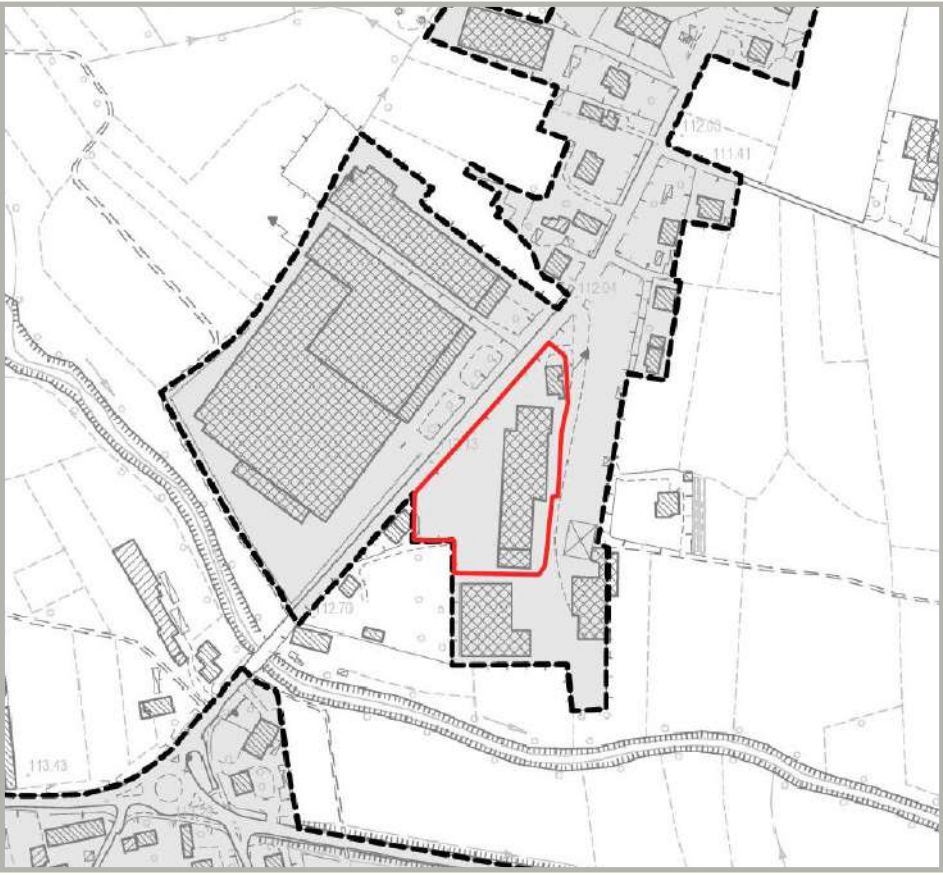
Ortofoto (scala 1:5 000)



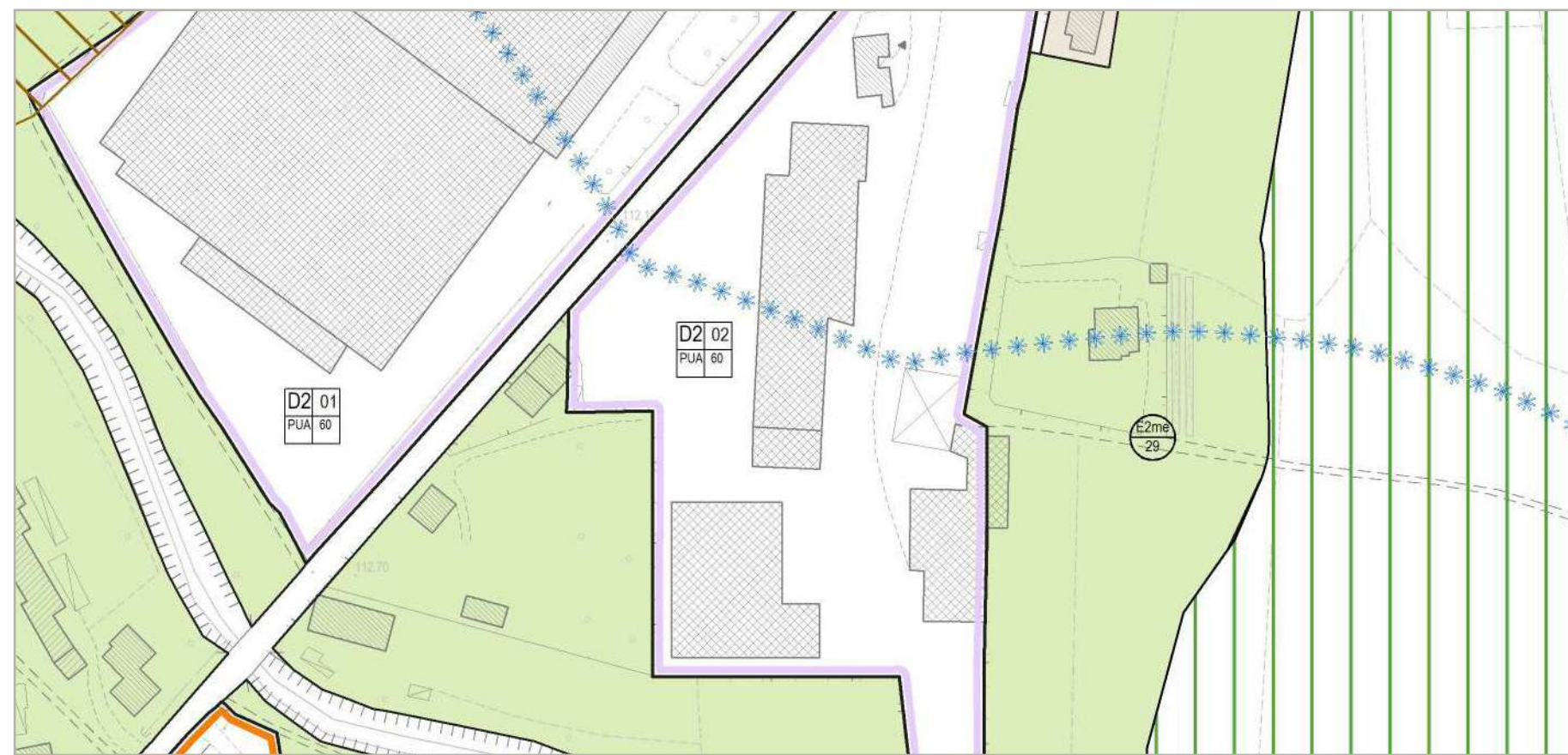
Documentazione fotografica



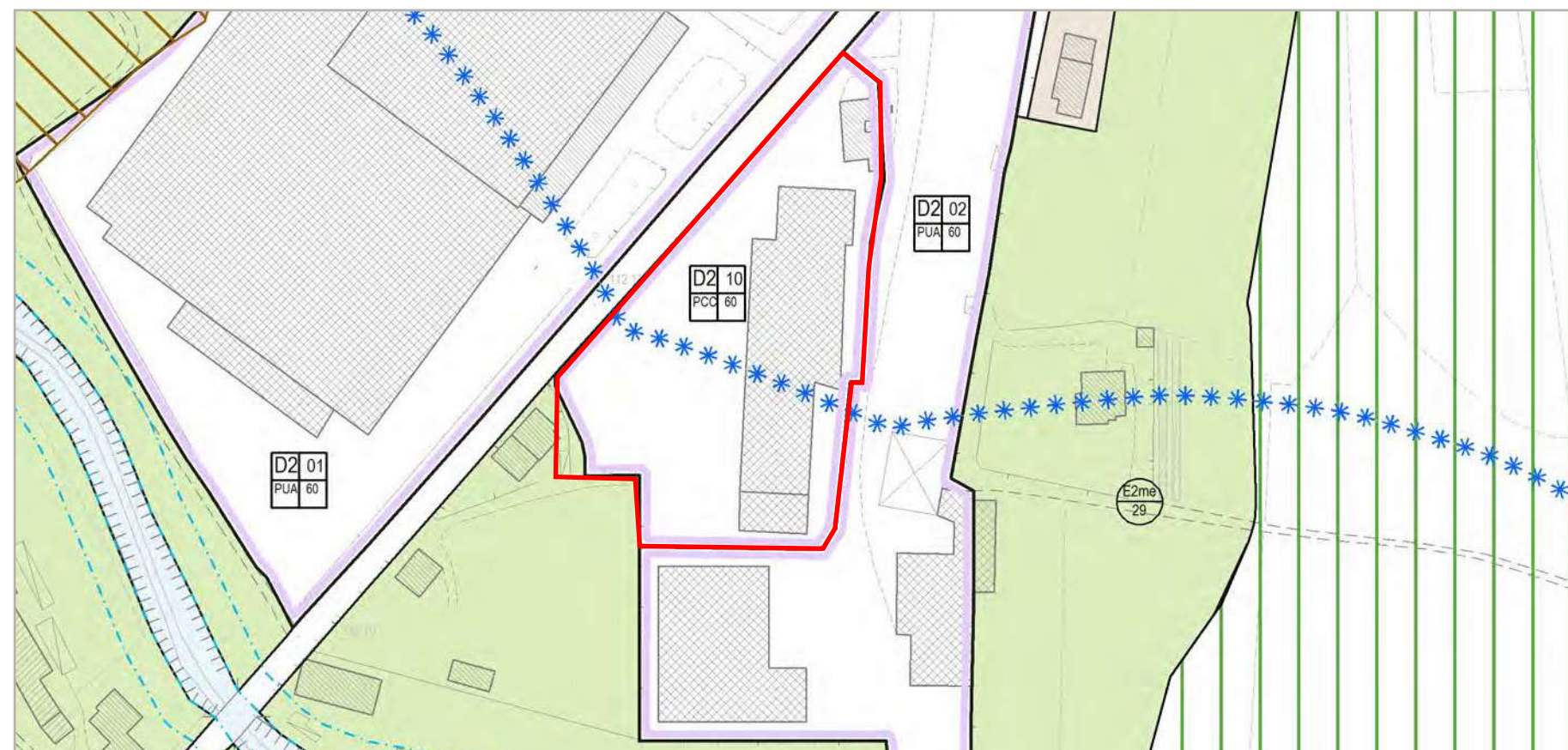
Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante



Tipologia di variante

Modifica normativa

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale D2 ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Trattasi di area produttiva esistente posta lungo via Marconi, tra i centri urbani di Sernaglia della Battaglia e Fontigo. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, dotata delle principali opere di urbanizzazione, si propone lo stralcio dell'obbligo di strumento urbanistico preventivo e l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Prescrizioni

L'intervento deve essere orientato all'innovazione, all'economia circolare e alla digitalizzazione, così come previsto dal "Green Deal europeo", dal programma "Industria 4.0" e dal PNRR, anche nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi definiti dalle Strategie nazionale e regionale per lo Sviluppo Sostenibile. Pertanto, con le finalità di ridurre il consumo energetico e per raggiungere la neutralità carbonica prevista dal "Green Deal Europeo", in sede di presentazione dell'intervento edilizio dovrà essere garantita la massima efficienza energetica, prevedendo l'installazione, sui tetti degli edifici e nei parcheggi, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di raggiungere l'obiettivo dell'autoconsumo energetico.

Inquadramento



Via Trevigiana, Dei Frelì

Scheda n.

12

Catastale

FG. 5

Mapp.le

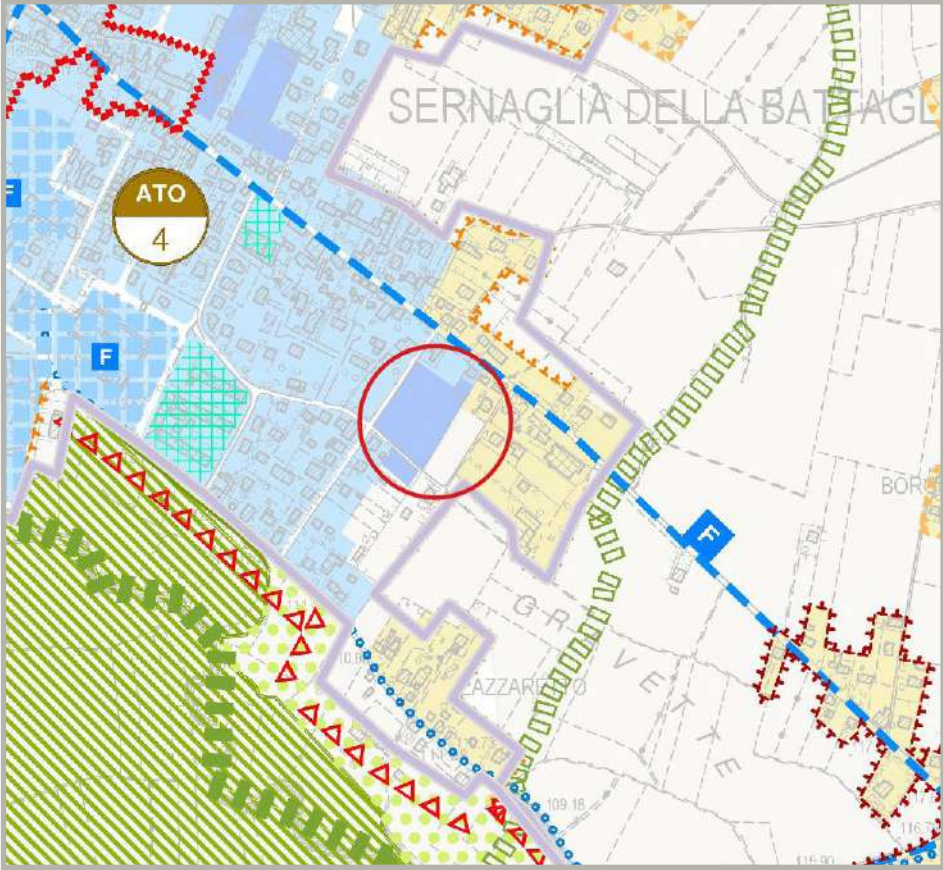
510, 1023, 1024

Superficie

4.215 mq

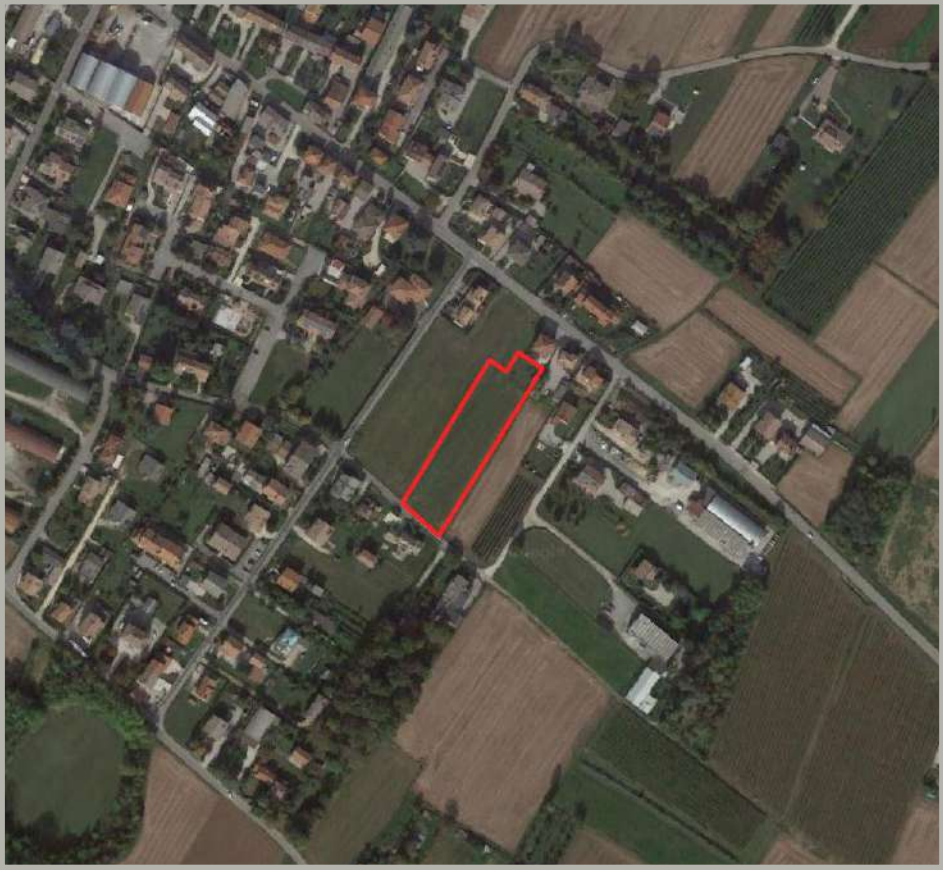
PAT approvato

(Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Ortofoto

(scala 1:5 000)



Documentazione fotografica

(via Trevigiana/Dei Frelì)



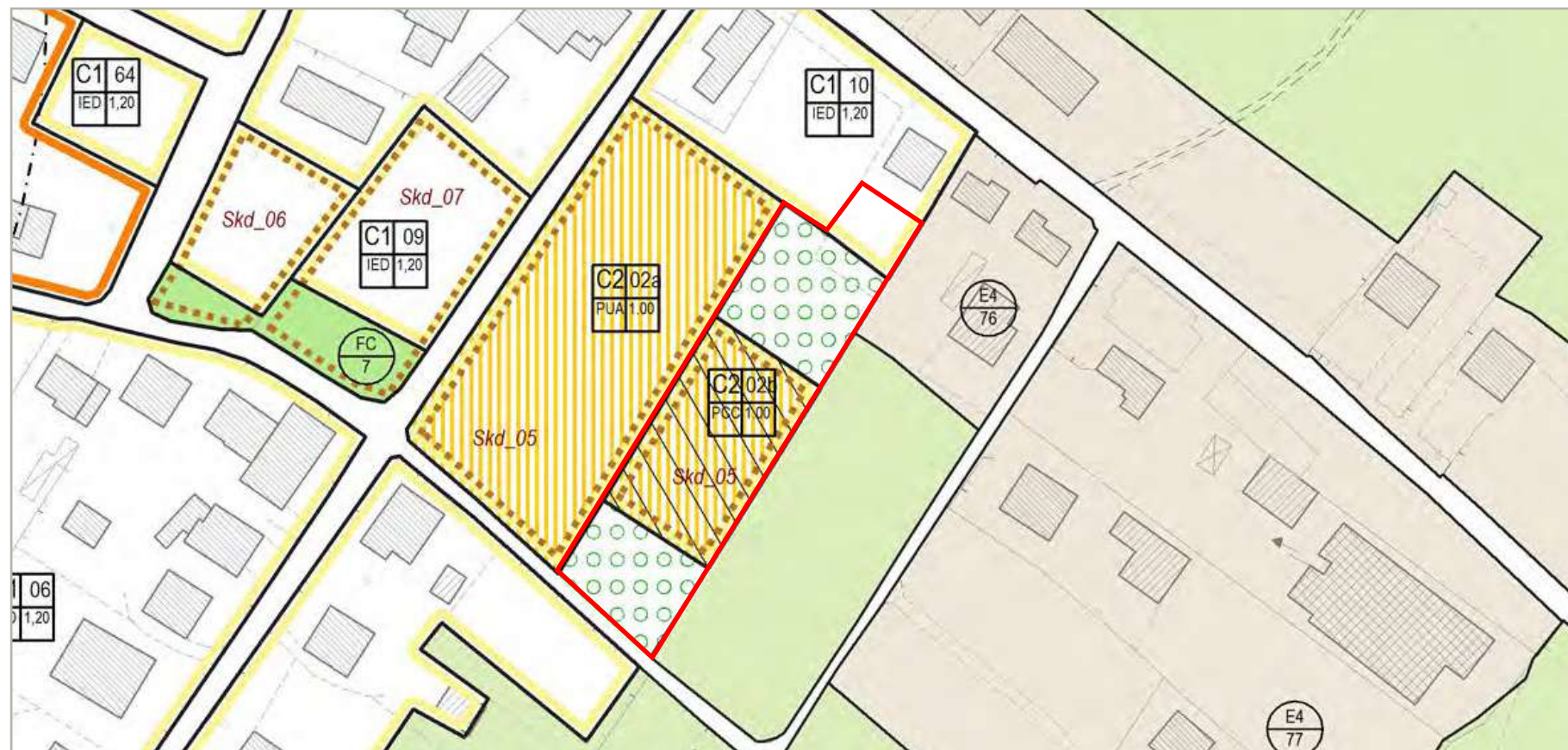
Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante



Tipologia di variante

Modifica normativa

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale C2 ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

La proposta di variante prevede la modifica della scheda progettuale n. 5 "Via Dei Frelì-Via Trevigiana", finalizzata ad una riduzione della cubatura.

Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di ridurre l'area edificabile (ZTO C2) da 3.902 a 1.760 mq, riclassificando la porzione rimanente in variante verde e in zona C1 di completamento residenziale (limitatamente all'area di pertinenza dell'edificio posto più a nord di circa 300 mq).

I parametri urbanistici della ZTO C2 proposta, attuabile mediante Permesso di Costruire Convenzionato, sono i seguenti:

- Superficie territoriale: 1.760 mq
- Indice territoriale: 1,00 mc/mq
- Volume edificabile: 1.760 mc
- Altezza max: 7,0 ml
- Verde (art. 6, NTO): 16 mq/ab (188 mq monetizzabili)
- Parcheggi (art. 6, NTO): 5 mq/ab (59 mq)

L'attuazione è subordinata all'applicazione della perequazione urbanistica.

Atto Unilaterale d'Obbligo

Valgono le disposizioni di cui all'Atto Unilaterale d'Obbligo assunto al prot. comunale n. 16587 del 14/12/2023.

Inquadramento



Via Villamatta

Scheda n.

13

Catastale

FG. 8

Mapp.le

271

Superficie

1.109 mq

PAT approvato

(Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Ortofoto

(scala 1:5 000)

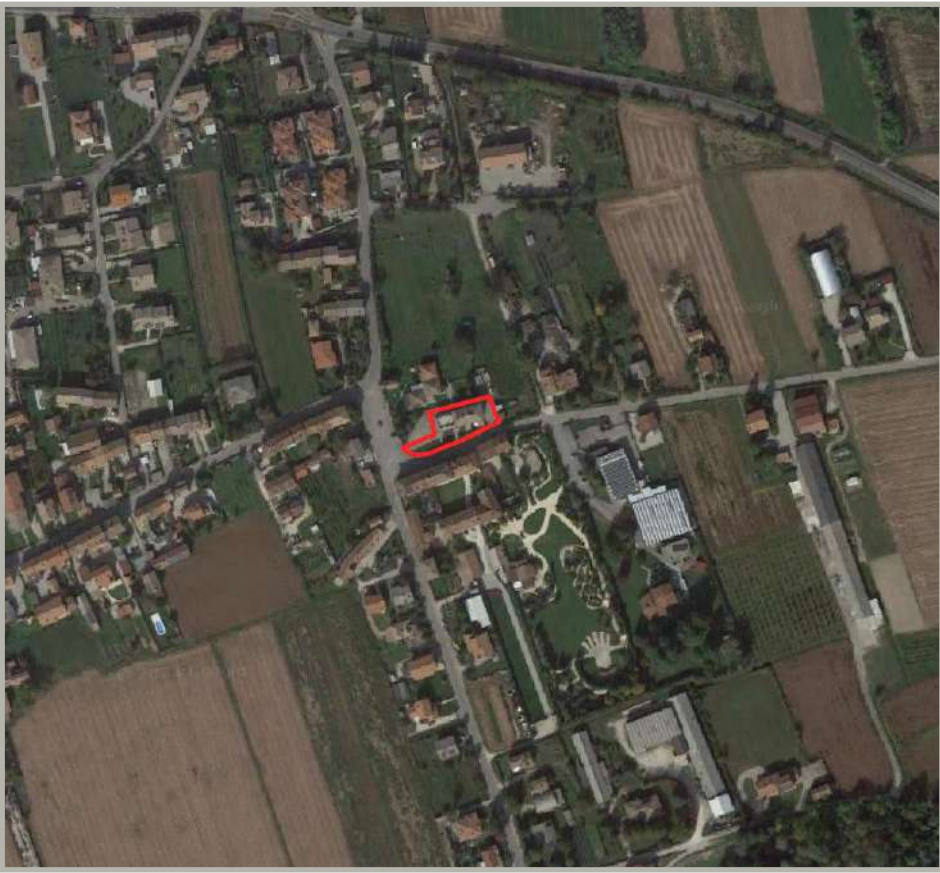


Documentazione fotografica

(via Villamatta)



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Tipologia di variante

Modifica zonizzazione con mantenimento del volume esistente

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona E4 "Edificazione diffusa e nuclei edificati" ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Premesso che trattasi di area edificata posta nel tessuto residenziale consolidato di Fontigo, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare la stessa in ZTO B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate", con mantenimento del volume esistente.

Estratto PI variante



Inquadramento



Via Farra

Scheda n.

14

Catastale

FG. 2

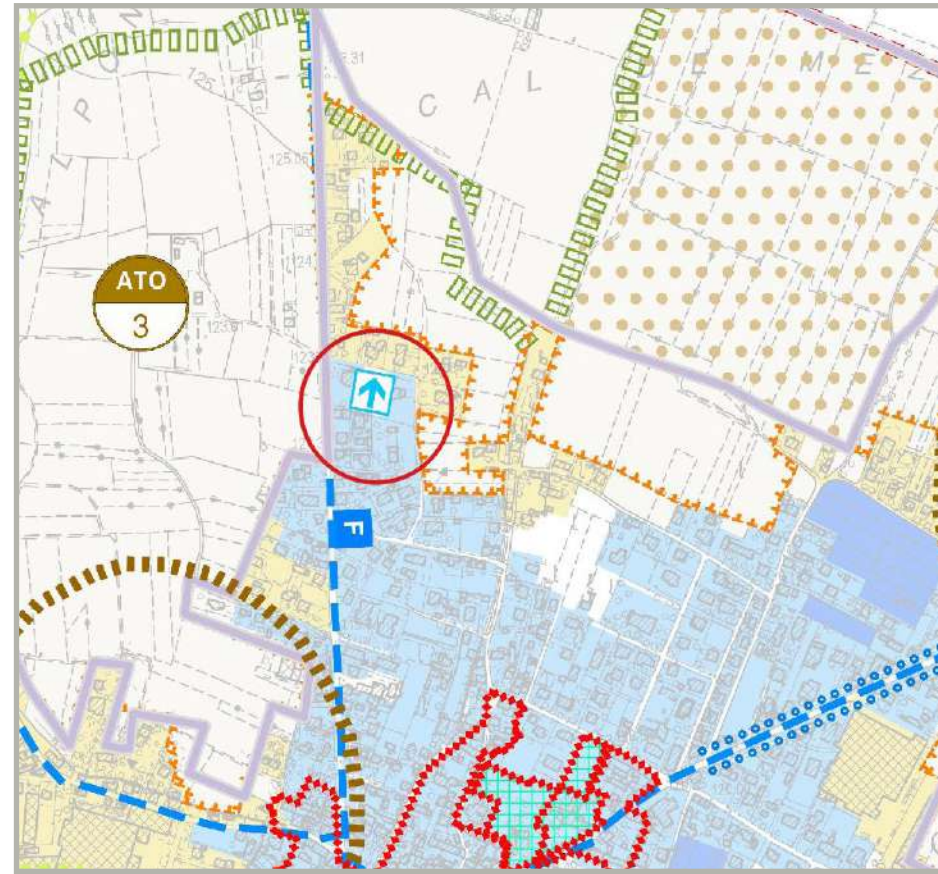
Mapp.le

128

Superficie

590 mq

PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



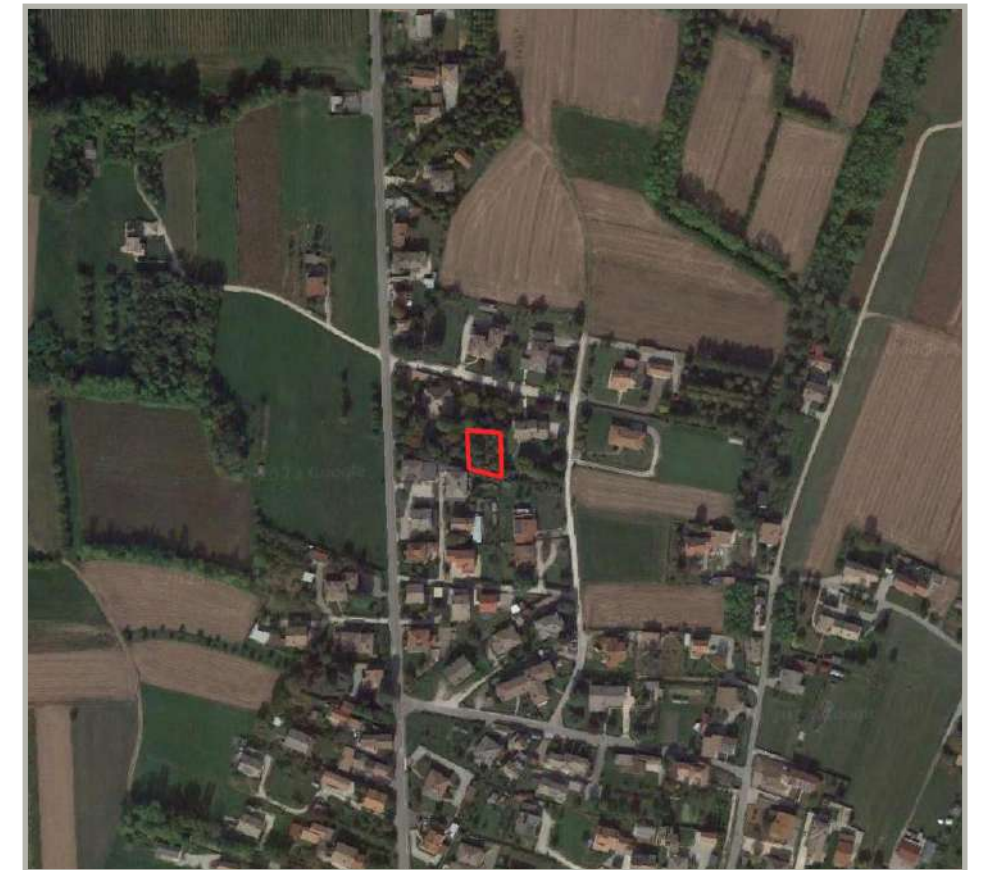
Ortofoto (scala 1:5 000)



Documentazione fotografica



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante

**Tipologia di variante**

Modifica zonizzazione di area ineditata

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente come verde privato ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Trattasi di lotto libero intercluso posto a nord dell'abitato residenziale di Sernaglia. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area e le urbanizzazioni esistenti, si propone di eliminare parte dell'area a verde privato e di riclassificare la stessa in zona residenziale di tipo C1, per una superficie di 584 mq ed un volume edificabile di 700 mc. La porzione rimanente rimane vincolata a verde privato.

Atto Unilaterale d'Obbligo

Valgono le disposizioni di cui all'Atto Unilaterale d'Obbligo assunto al prot. comunale n. 771 del 18/01/2024.

Inquadramento



Via del Mercato

Scheda n.

15

Catastale

FG. 15

Mapp.le

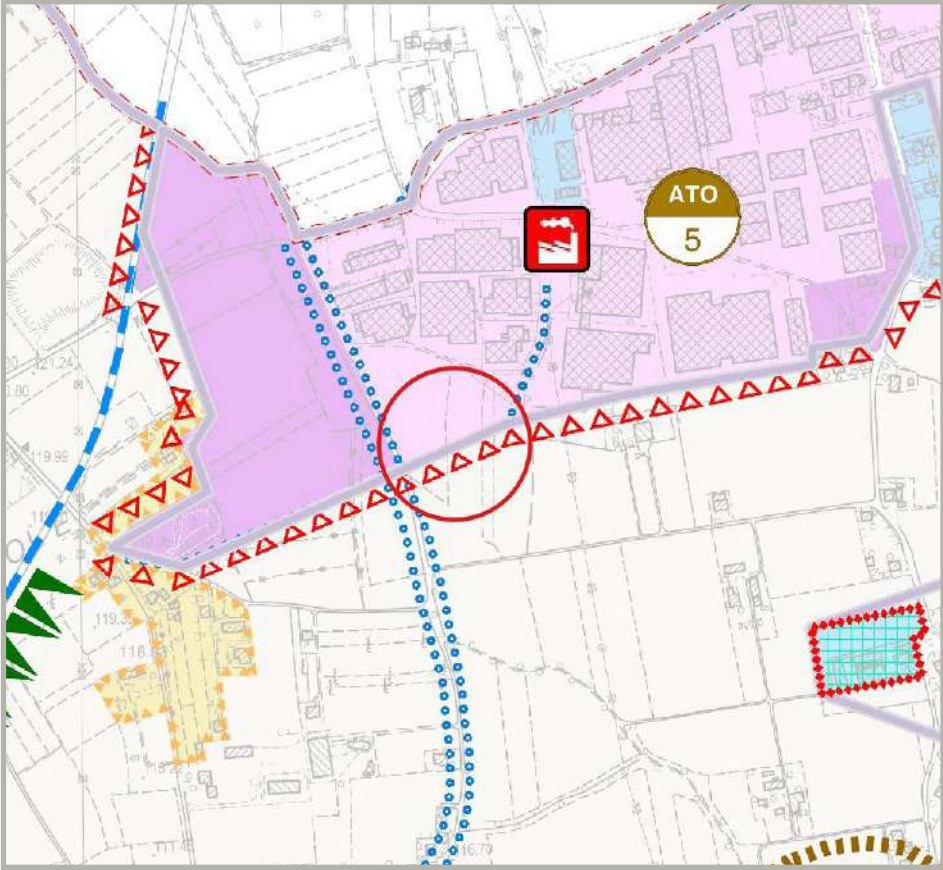
756 (parte), 758 (parte), 760 (parte),
1124 (parte), 1150 (parte), 148 (parte),
62 (parte), 1228 (parte)

Superficie

2.383 mq

PAT approvato

(Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)

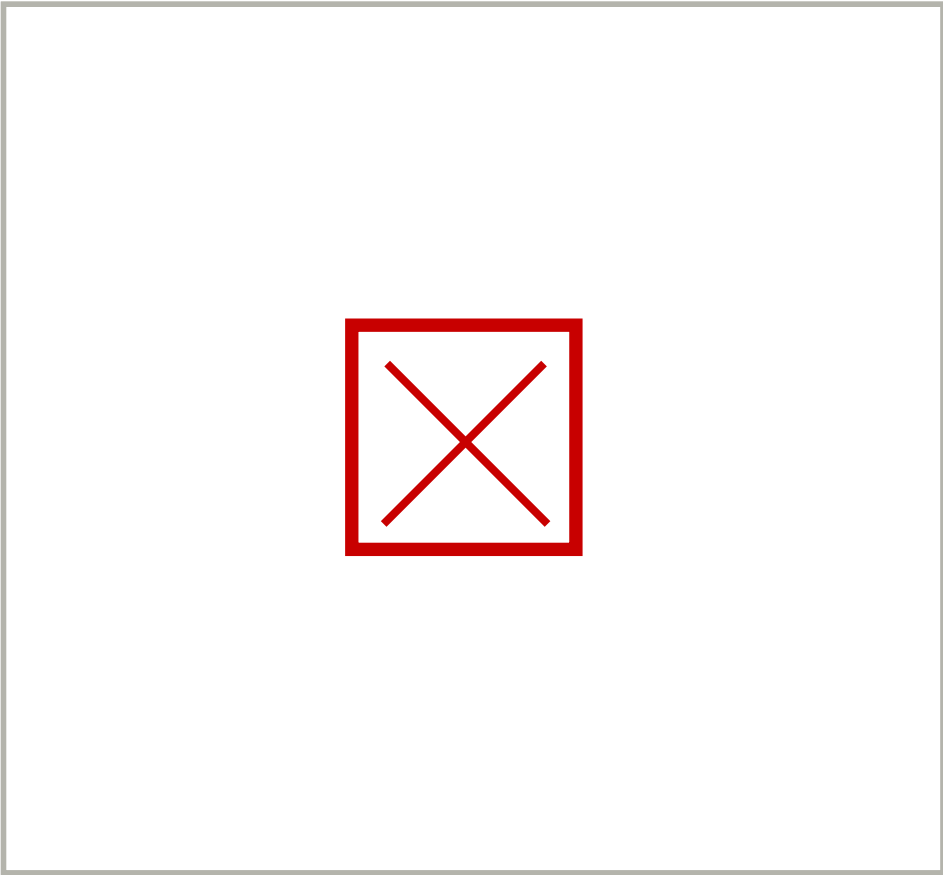


Ortofoto

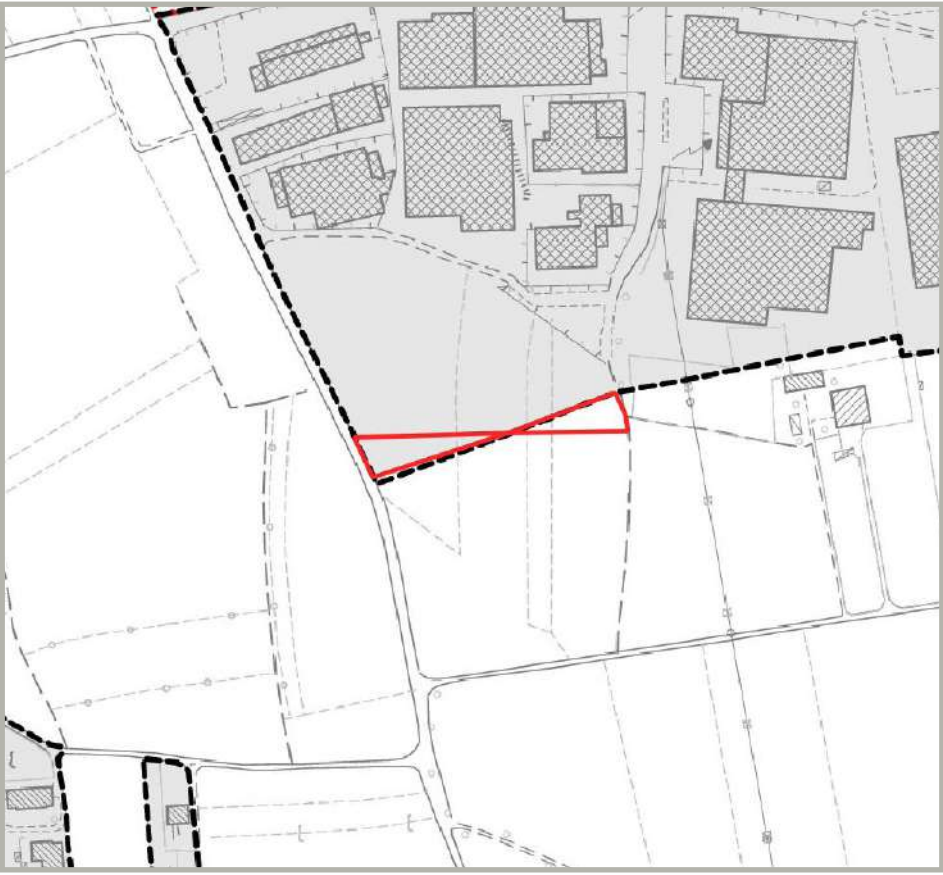
(scala 1:5 000)



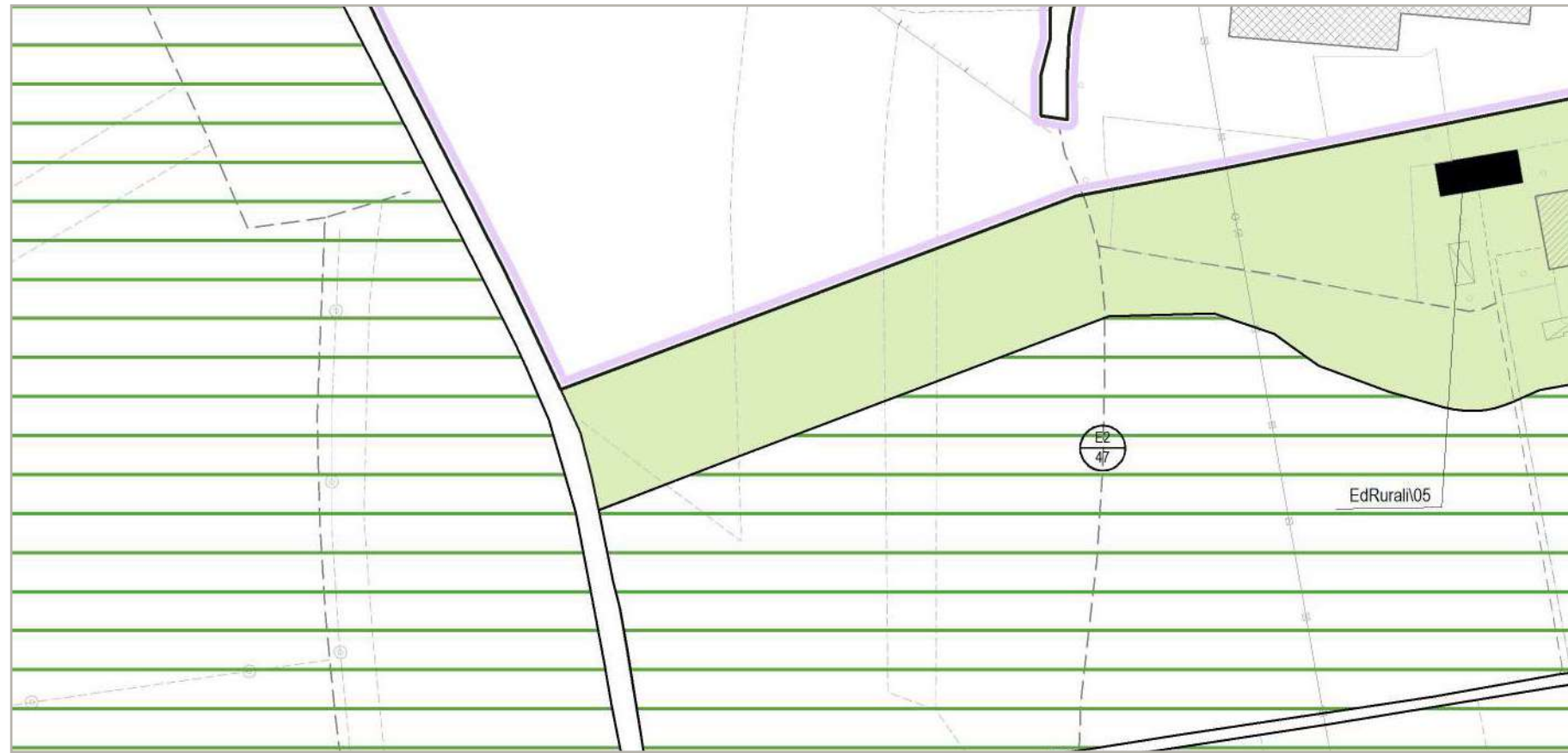
Documentazione fotografica



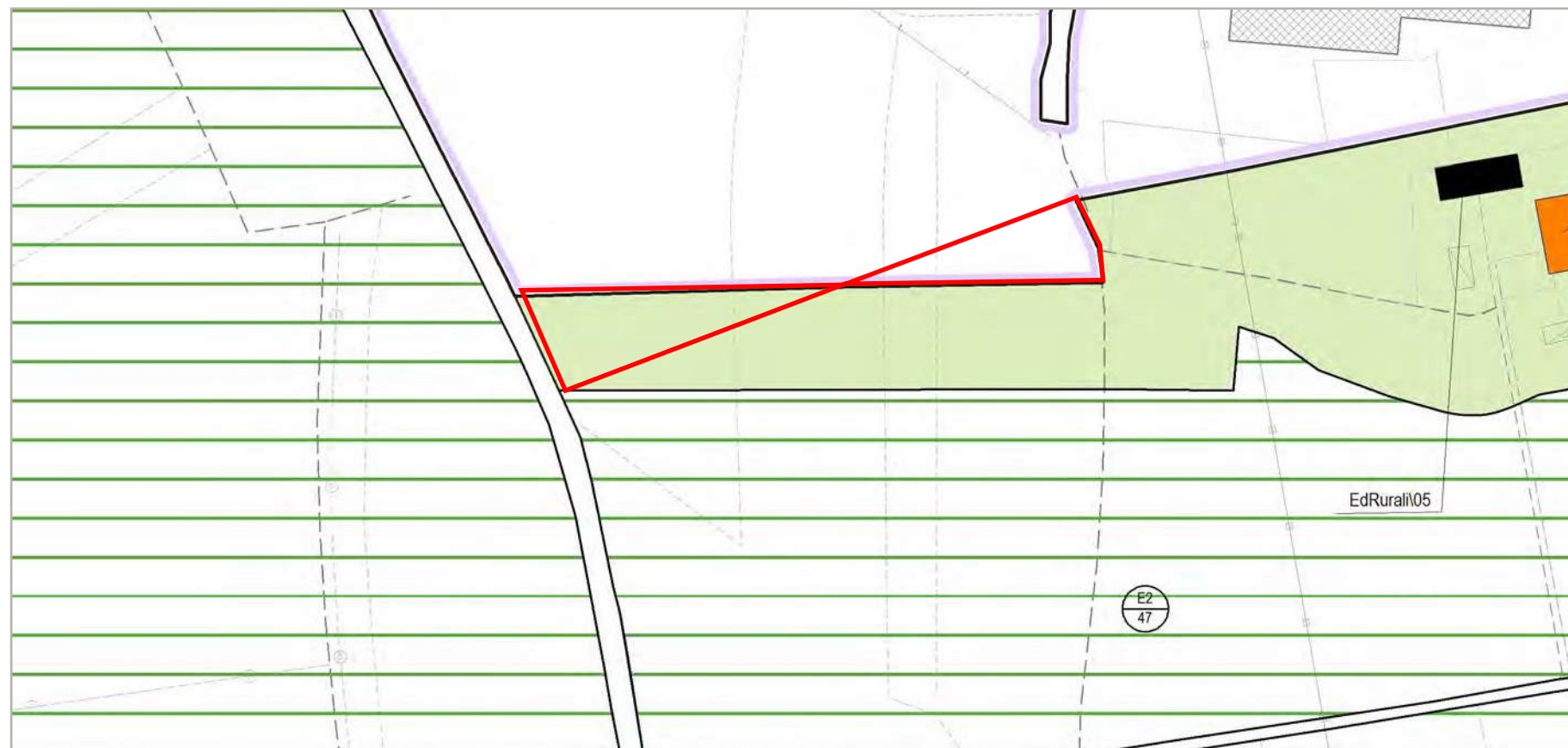
Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante

**Tipologia di variante**

Modifica zonizzazione di area ineditata

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona agricola ed esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

La proposta di variante prevede una limitata rettifica del perimetro della zona territoriale omogenea "D2" industriale di completamento al fine di rendere la forma del lotto produttivo più regolare ai fini dell'edificazione. La suddetta modifica del perimetro prevede un saldo "zero" della superficie edificabile, che pertanto rimane invariata rispetto al PI vigente. Conseguentemente, si propone altresì di aggiornare il limite della zona territoriale omogenea "E2me" di miglioramento ecologico, mantenendo una fascia di rispetto dalla zona agro-produttiva.

Inquadramento



Via Vic. XXX Fanteria, n.11

Scheda n.

16

Catastale

FG. 2

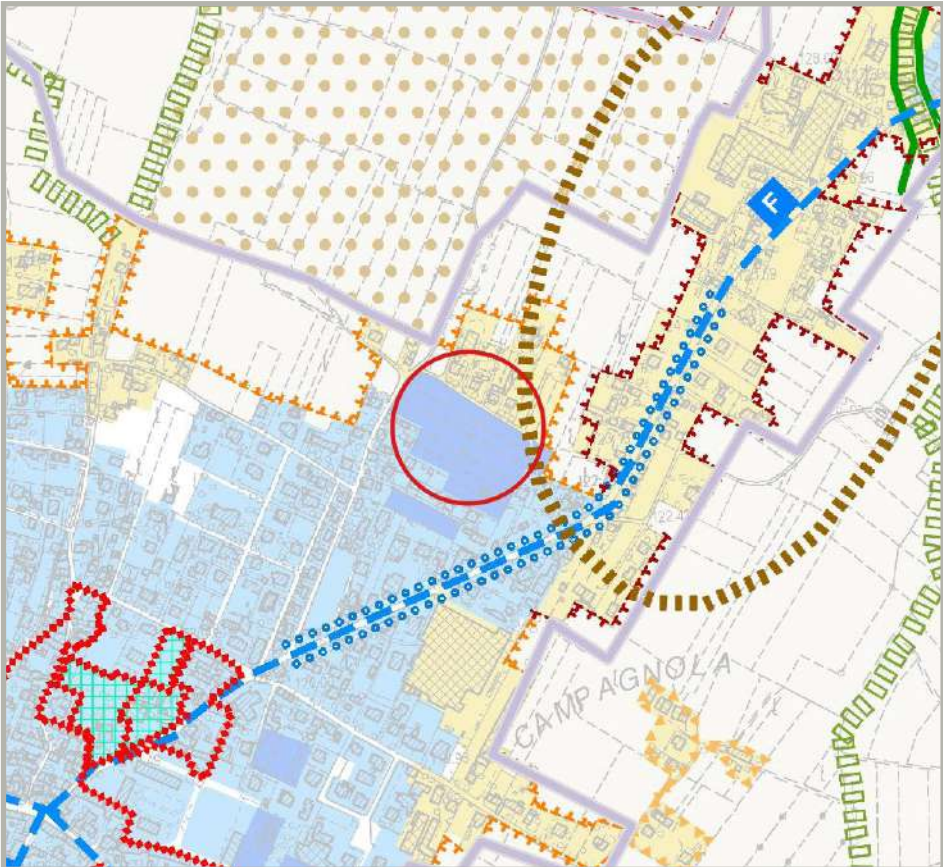
Mapp.le 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1577, 1579, 1443, 1576, 1435, 1578, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1580, 1575, 1456, 1455, 1454, 1453, 1446, 1328, 1445, 1444

Superficie

13.300 mq

PAT approvato

(Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



Ortofoto

(scala 1:5 000)

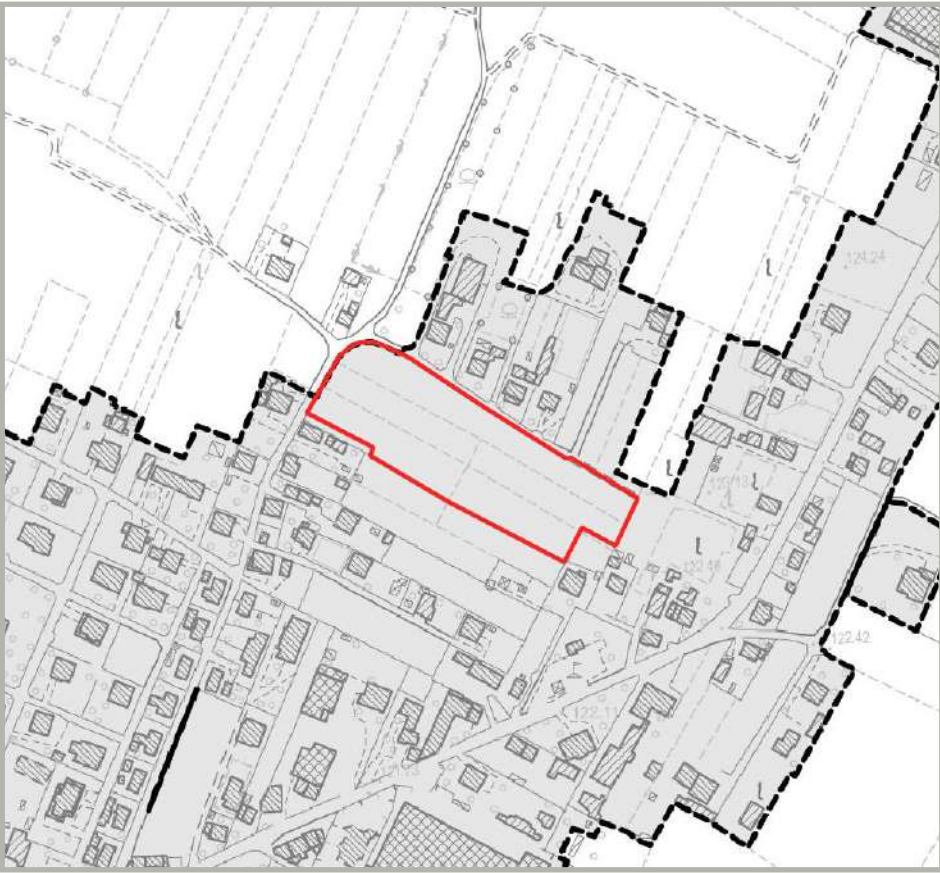


Documentazione fotografica

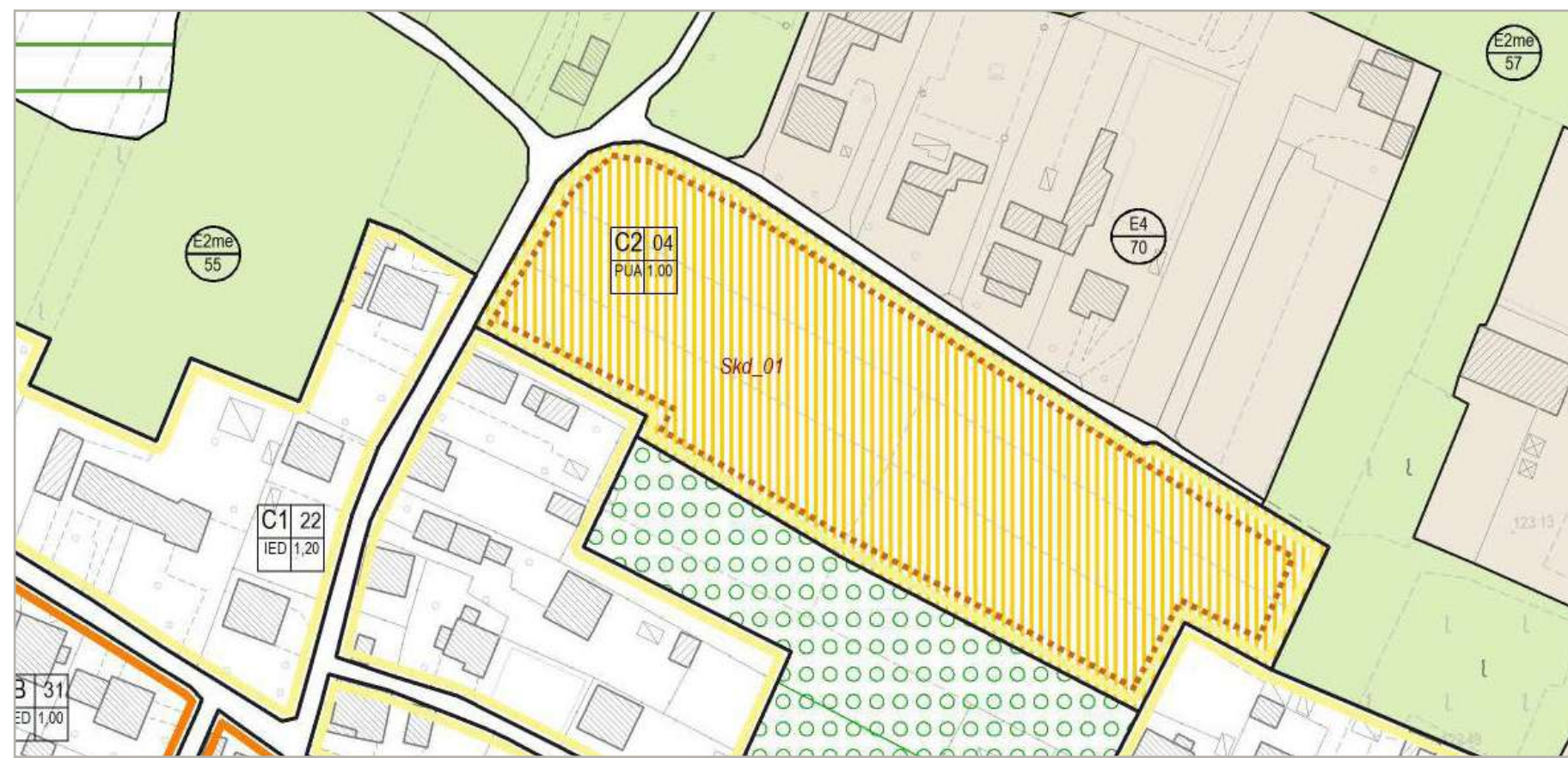
(Vic. XXX Fanteria, n.11)



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante



Tipologia di variante

Modifica zonizzazione di area ineditata

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale C2 soggetta a PUA ed interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Trattasi di una porzione di verde ineditato ricompresa in zona territoriale omogenea di tipo "C2", soggetta a strumento urbanistico preventivo, di superficie territoriale pari a 13.374 mq.

La proposta di variante prevede la modifica della scheda progettuale n. 1 "Via XXX Fanteria", finalizzata ad una riduzione della cubatura.

Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di ridurre l'area edificabile (ZTO C2) da 13.374 a 7.100 mq, riclassificando la porzione rimanente in verde privato e una piccola parte in ZTO C1 residenziale di completamento (limitatamente alla pertinenza dell'edificio esistente). I parametri urbanistici della ZTO C2 proposta, attuabile mediante Permesso di Costruire Convenzionato, sono i seguenti:

- Superficie territoriale: 7.100 mq
- Indice territoriale: 0,70 mc/mq
- Volume edificabile: 4.970 mc
- Altezza max: 7,0 ml
- Verde (art. 6, NTO): 16 mq/ab (530 mq, da ricavarsi in un unico ambito)
- Parcheggi (art. 6, NTO): 5 mq/ab (166 mq, da ricavarsi lungo-strada)

L'attuazione è subordinata all'applicazione della perequazione urbanistica.

Atto Unilaterale d'Obbligo

Valgono le disposizioni di cui all'Atto Unilaterale d'Obbligo assunto al prot. comunale n. 1048 del 24/01/2024.

Inquadramento



Via del Mercato

Catastale

FG. 15

Mapp.le

742

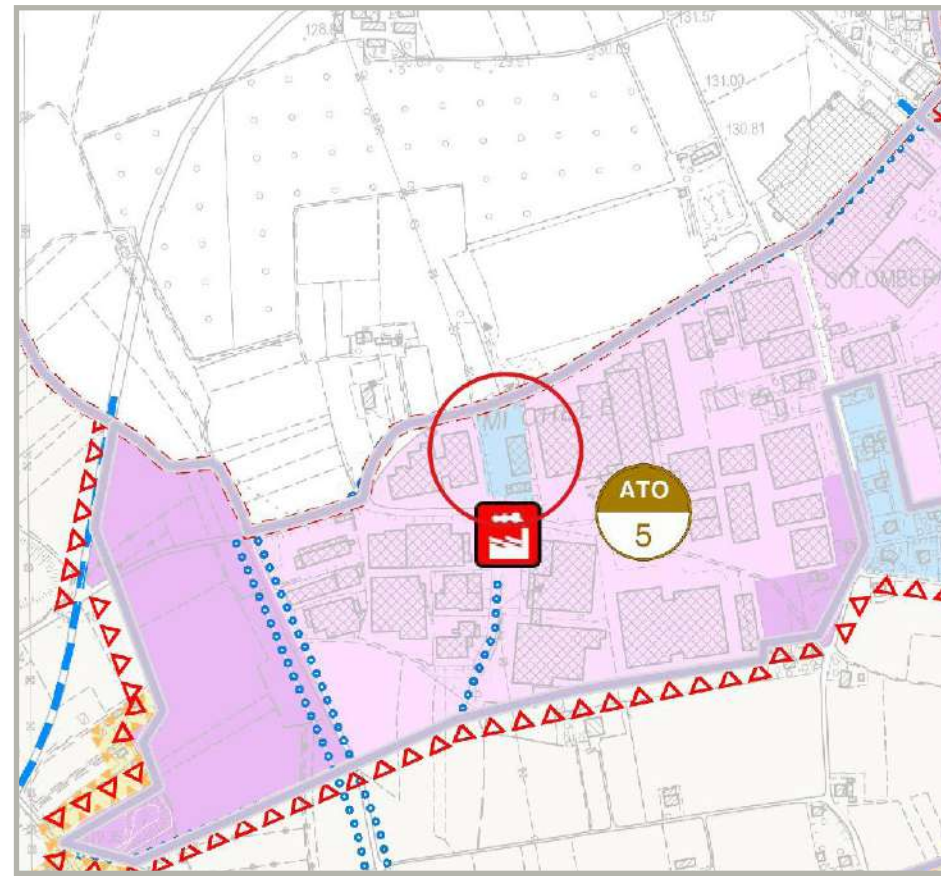
Superficie

7.509 mq

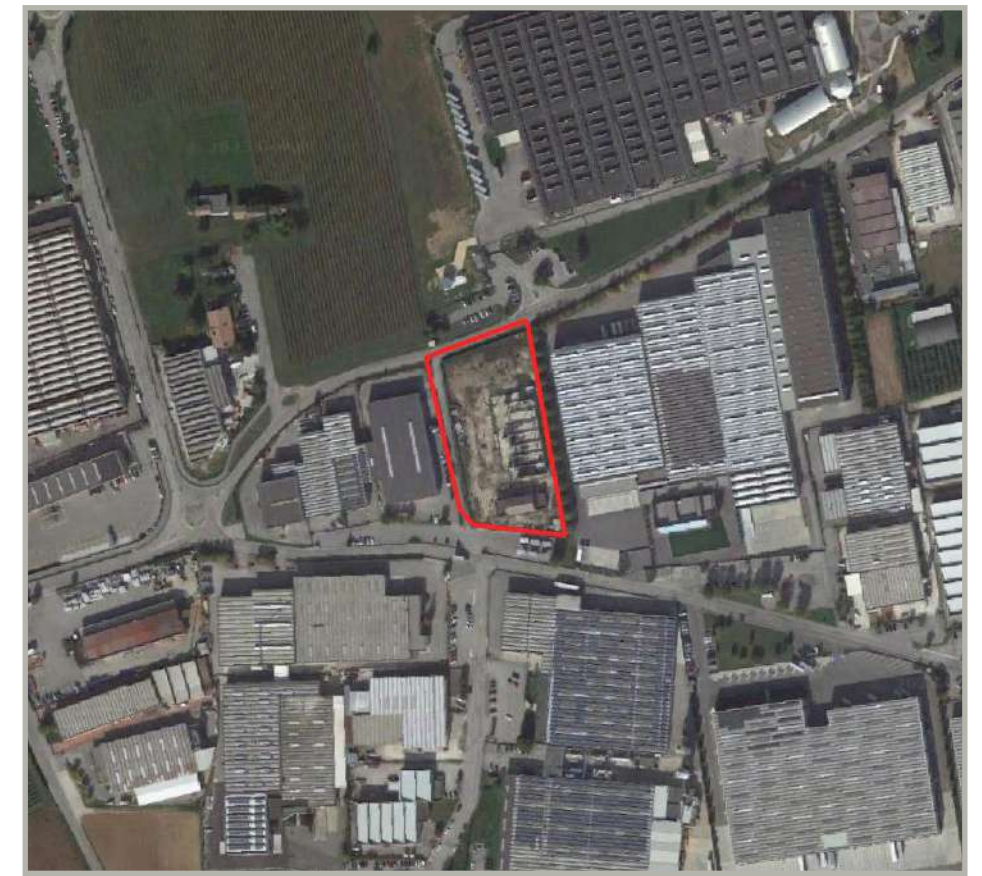
Scheda n.

17

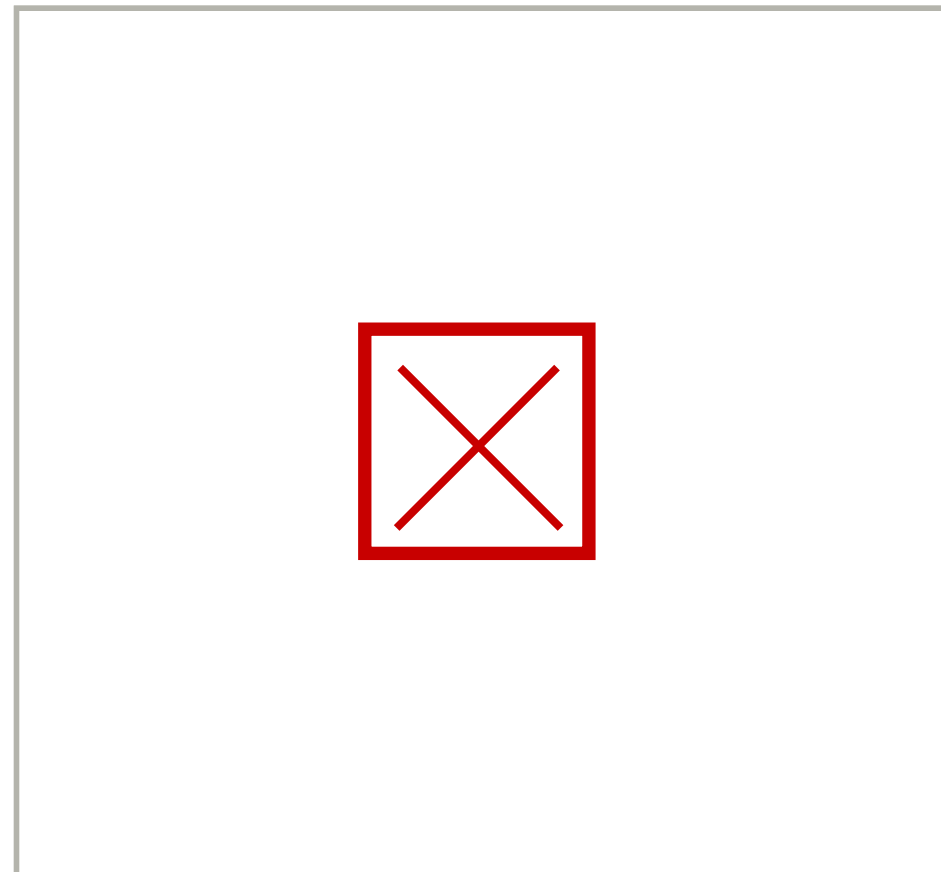
PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



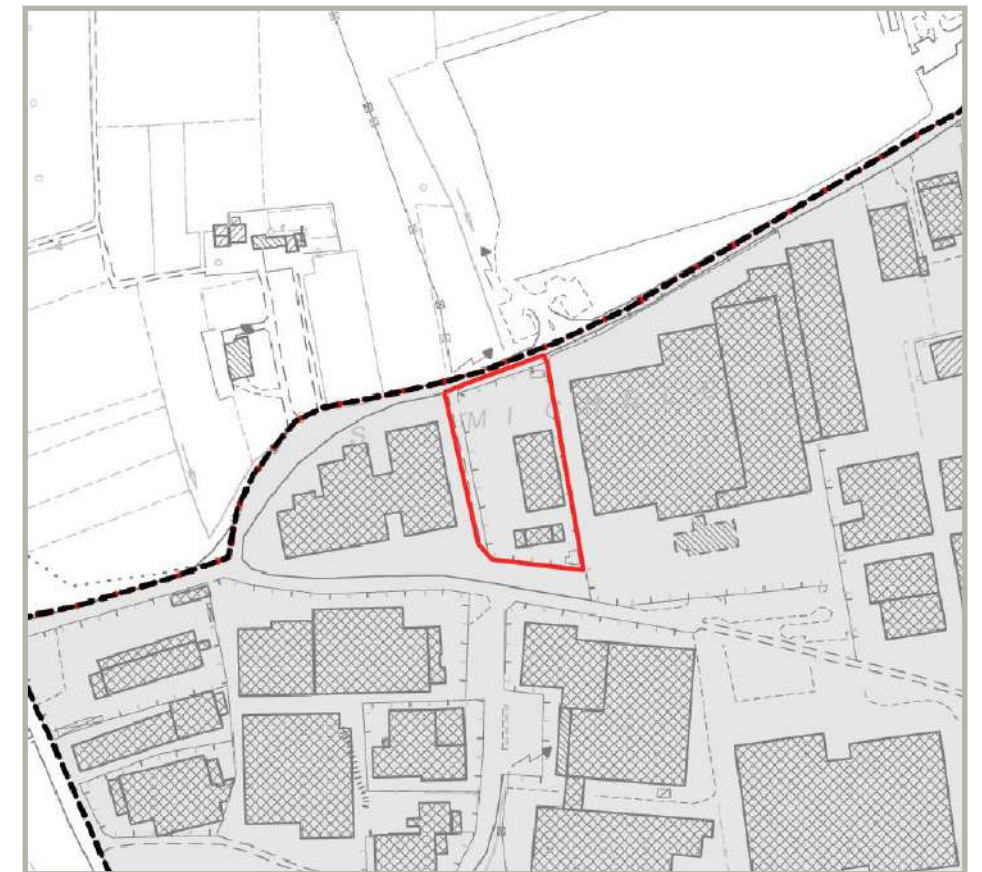
Ortofoto (scala 1:5 000)



Documentazione fotografica



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante

**Tipologia di variante**

Modifica zonizzazione di area degradata da rigenerare

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona a servizi Fb ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Trattasi di area edificata e degradata posta all'interno della zona industriale, riconosciuta dal PAT/PAT di rilevanza provinciale, come l'attigua zona produttiva del Comune di Pieve di Soligo.

Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di riclassificare la stessa da zona Fb per servizi di interesse collettivo a zona D2 industriale di completamento. La proposta di variante è finalizzata a riqualificare e rigenerare il lotto, attualmente in evidente stato di abbandono.

Prescrizioni

In sede di presentazione dell'intervento edilizio dovrà essere appurato lo stato qualitativo delle matrici suolo / sottosuolo / acque sotterranee e la loro conformità con le concentrazioni soglia di contaminazione previste dall'allegato 5 alla parte IV, Titolo V del D.Lgs 152/2006 rispetto lo scenario di trasformazione. Inoltre, dovrà essere approfonditamente indagata la situazione circa lo stato di fatto e pregresso degli stabili e dell'intera area effettuando la ricognizione storica delle attività svolte nel sito, indicando a titolo esemplificativo, le infrastrutture utilizzabili o da dismettere, scarichi attivi o cessati, coperture deteriorate contenenti cemento amianto, depositi di materiali e sostanze pregiudizievoli per l'ambiente, eventuali serbatoi interrati.

Atto Unilaterale d'Obbligo

Valgono le disposizioni di cui all'Atto Unilaterale d'Obbligo assunto al prot. comunale n. 1575 del 05/02/2024.

Inquadramento



Via Montello

Catastale

FG. 8

Mapp.le

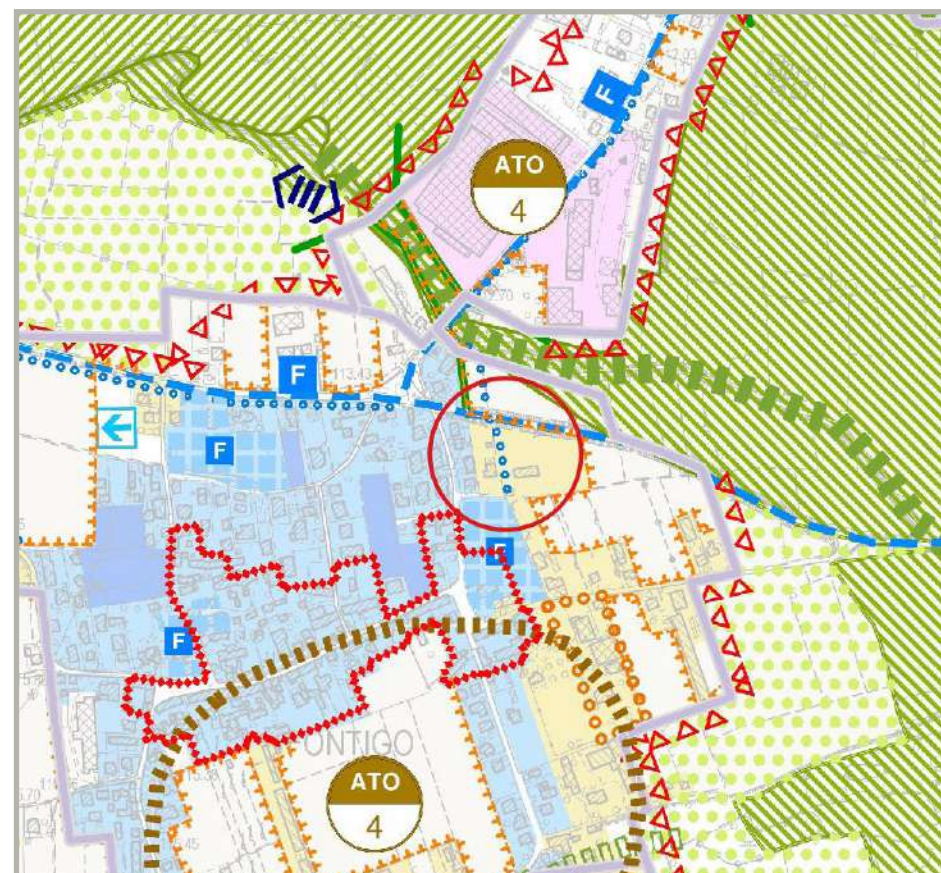
747, 750, 797, 916, 707, 918, 746

Superficie 3.154 mq

Scheda n.

18

PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



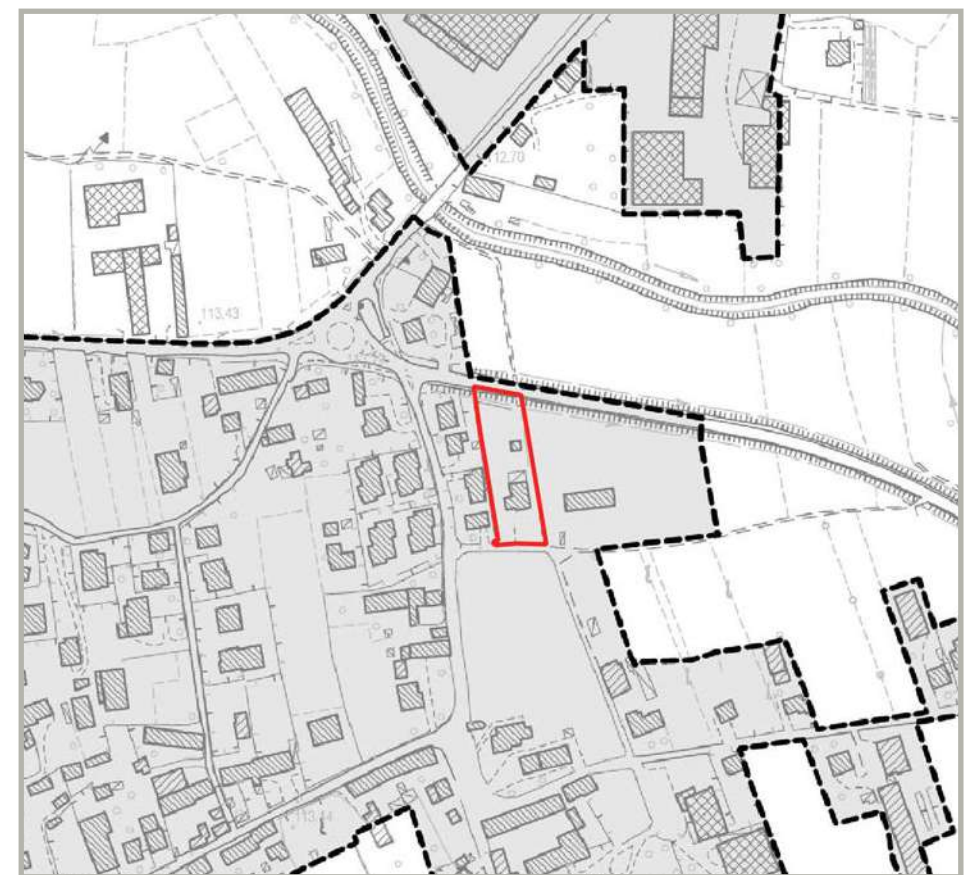
Ortofoto (scala 1:5 000)



Documentazione fotografica



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante



Tipologia di variante

Modifica zonizzazione con mantenimento del volume esistente

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona E4 "Edificazione diffusa e nuclei edificati" ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Premesso che trattasi di area edificata posta nel tessuto residenziale consolidato di Fontigo, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare la stessa in ZTO B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate", con mantenimento del volume esistente.

Inquadramento



Via Donegal

Catastale

FG. 17

Mapp.le

188

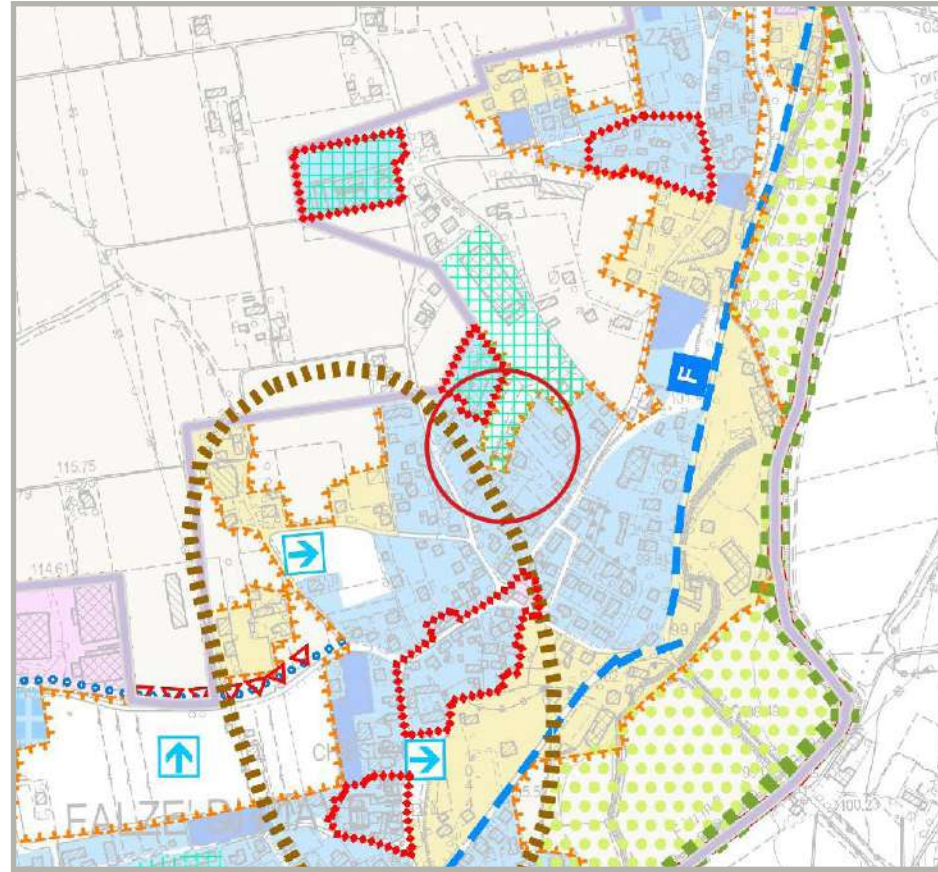
Superficie

1.225 mq

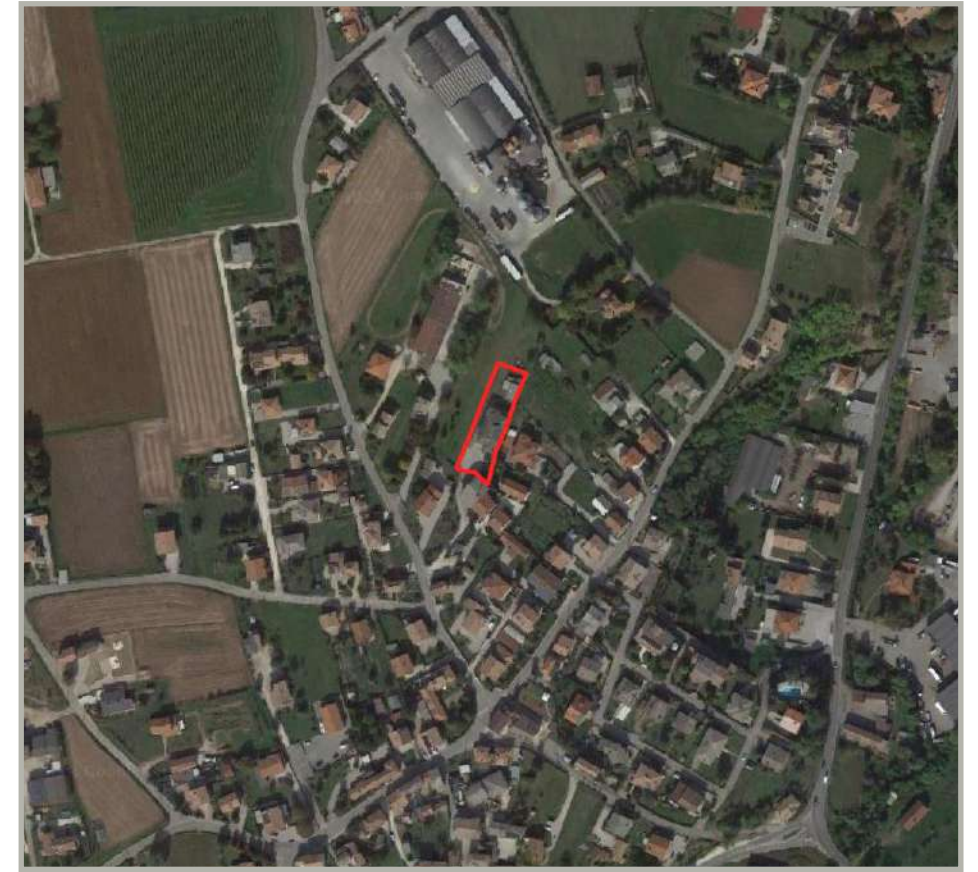
Scheda n.

19

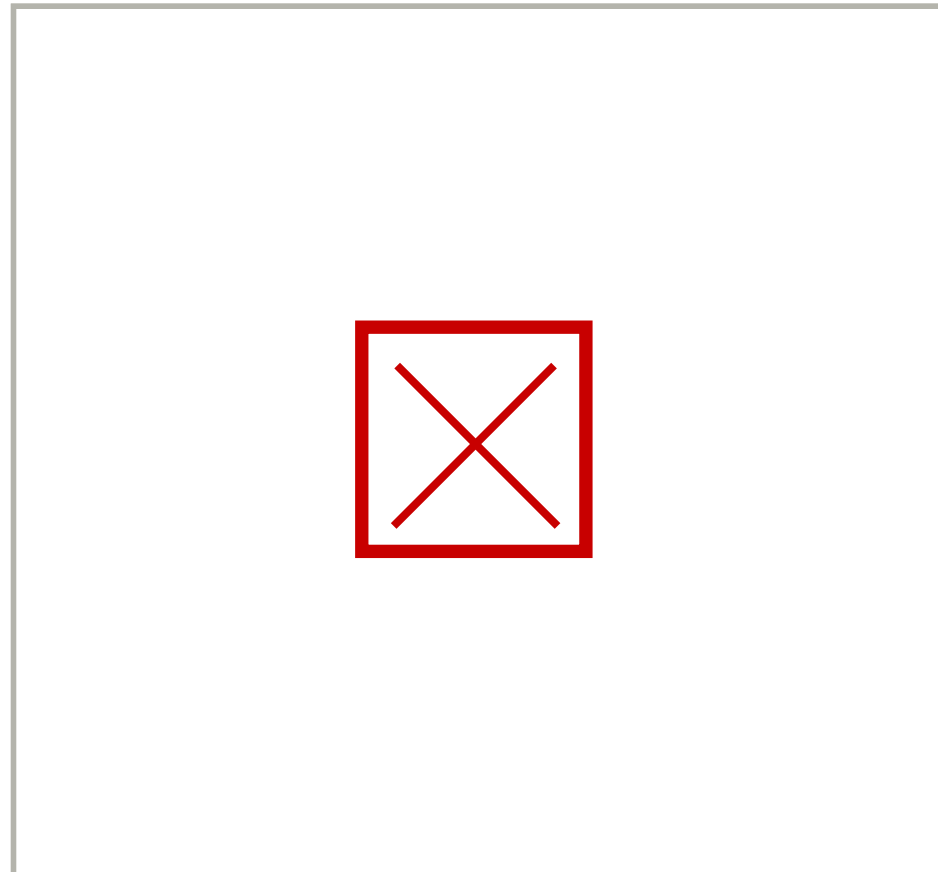
PAT approvato (Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)



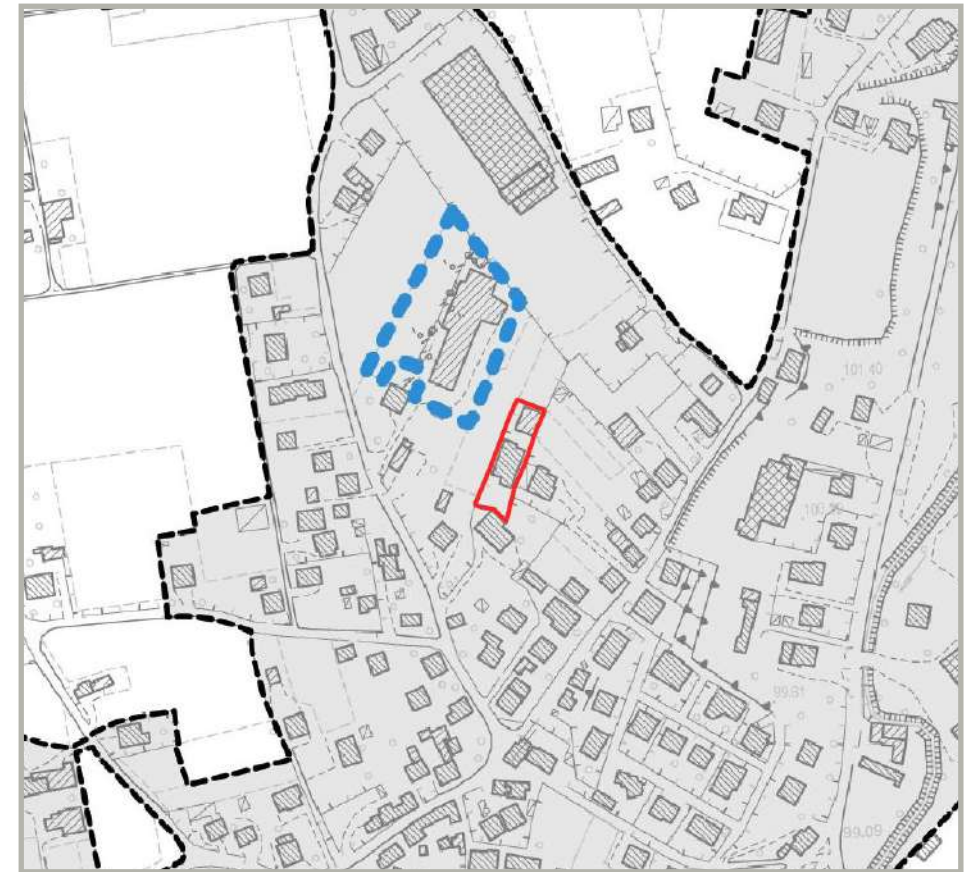
Ortofoto (scala 1:5 000)



Documentazione fotografica



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante



Tipologia di variante

Modifica zonizzazione con mantenimento del volume esistente

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona agricola E2me ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Premesso che trattasi di area edificata posta nel tessuto residenziale consolidato di Falzè di Piave, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare la stessa in ZTO B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate", con mantenimento del volume esistente.

Atto Unilaterale d'Obbligo

Valgono le disposizioni di cui all'Atto Unilaterale d'Obbligo assunto al prot. comunale n. 48 del 02/01/2024.

Inquadramento



Via Sernaglia / Cao de Villa

Scheda n.

20

Catastale

FG. 19

Mapp.le 508, 509, 545, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 511, 510, 338, 354, 361, 514, 73, 632, 633, 638, 641, 78, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656

Superficie

21.681 mq

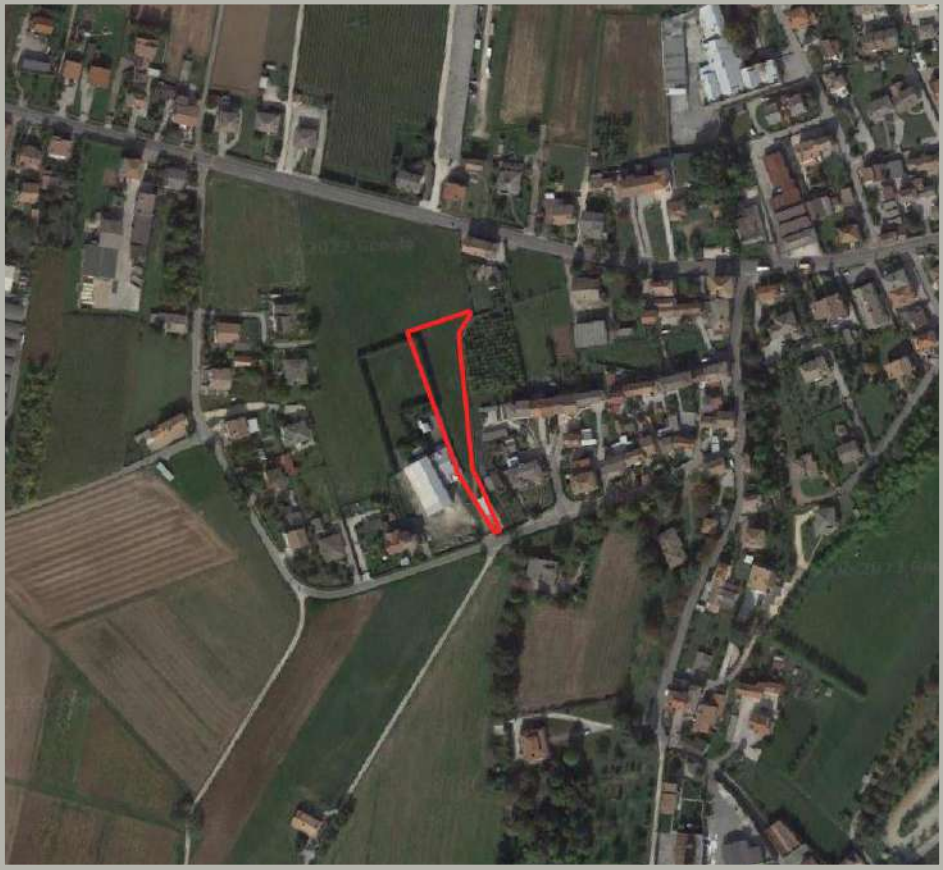
PAT approvato

(Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)

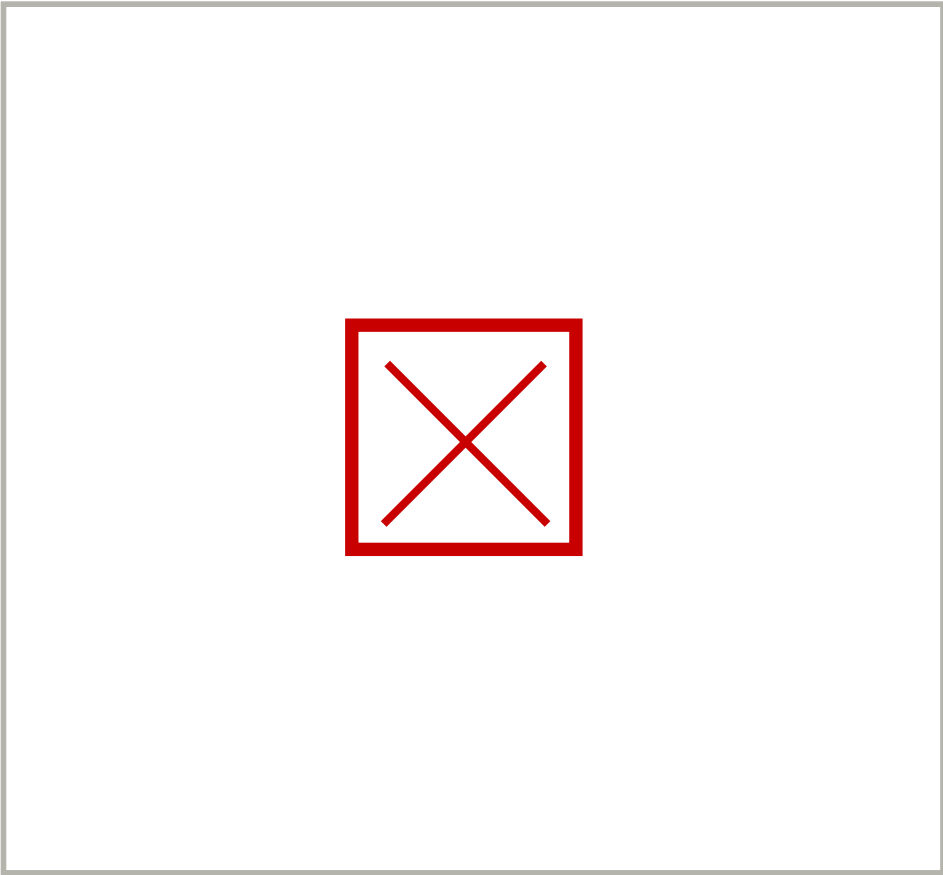


Ortofoto

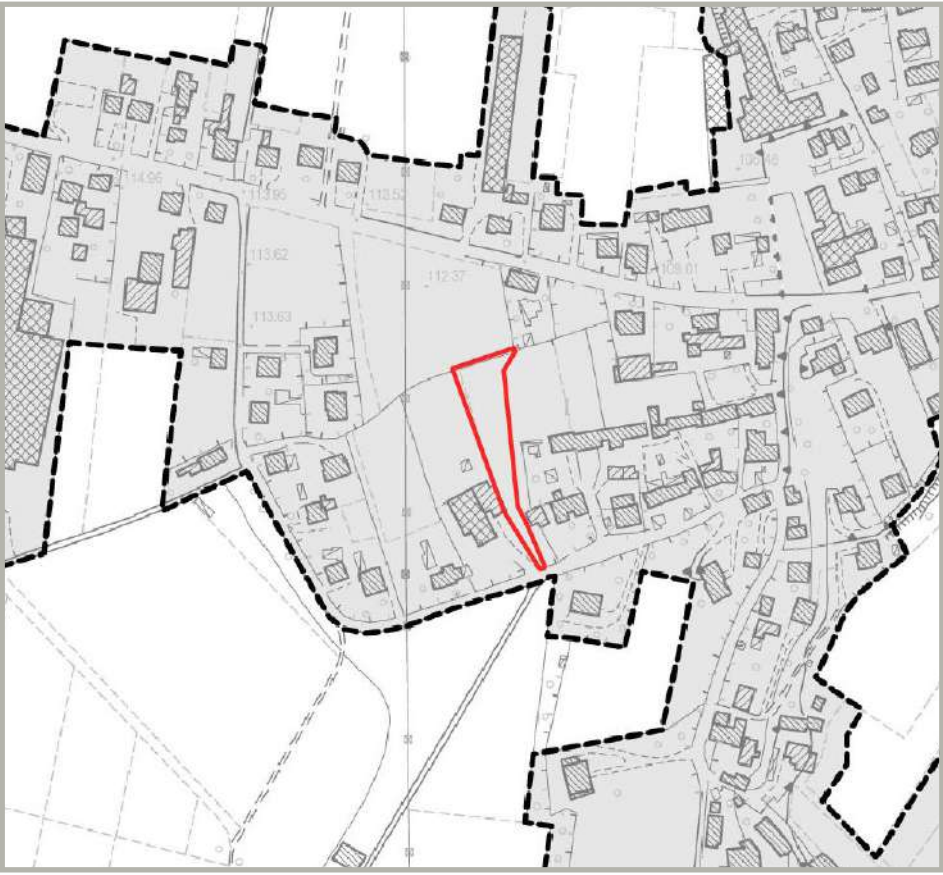
(scala 1:5 000)



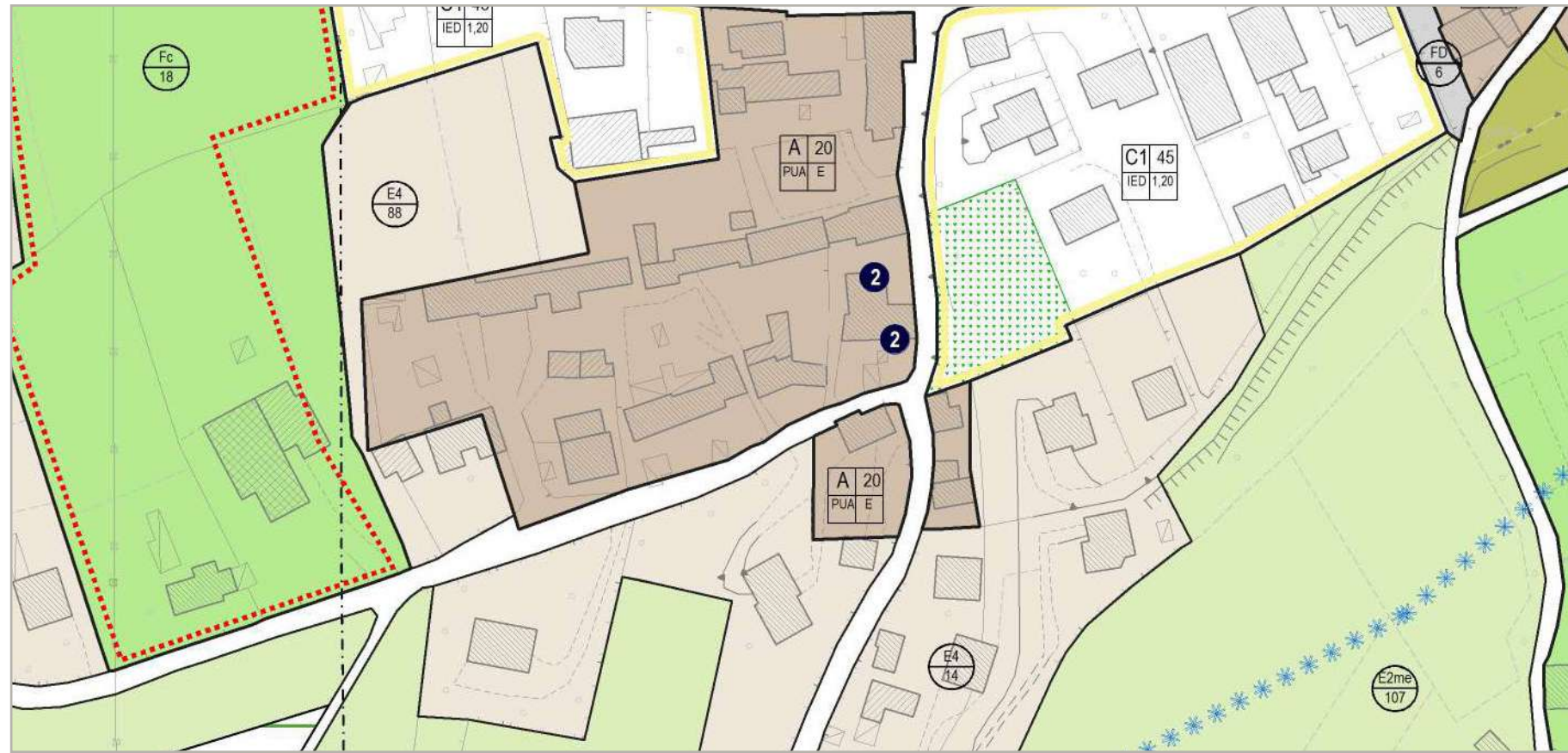
Documentazione fotografica



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante



Tipologia di variante

Allineamenti cartografici perimetri/vincoli

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona Fc ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Descrizione proposta di Variante

Trattasi di modifica cartografica riguardante il recepimento di una progettazione in itinere riguardante l'area a servizi di tipo Fc. Si propone di ampliare il perimetro dell'Accordo Pubblico Privato in coerenza con quello di cui alla DCC n.44 del 21/11/2017.

Prescrizioni

In sede di presentazione dell'intervento edilizio dovrà essere svolto uno studio approfondito sulle distanze di prima approssimazione (DPA) con la finalità di escludere eventuali danni alla salute umana derivanti dall'esposizione della popolazione a campi elettrici / elettromagnetici.

Inquadramento



Via Caiselle, n.4

Scheda n.

21

Catastale

FG. 4

Mapp.le

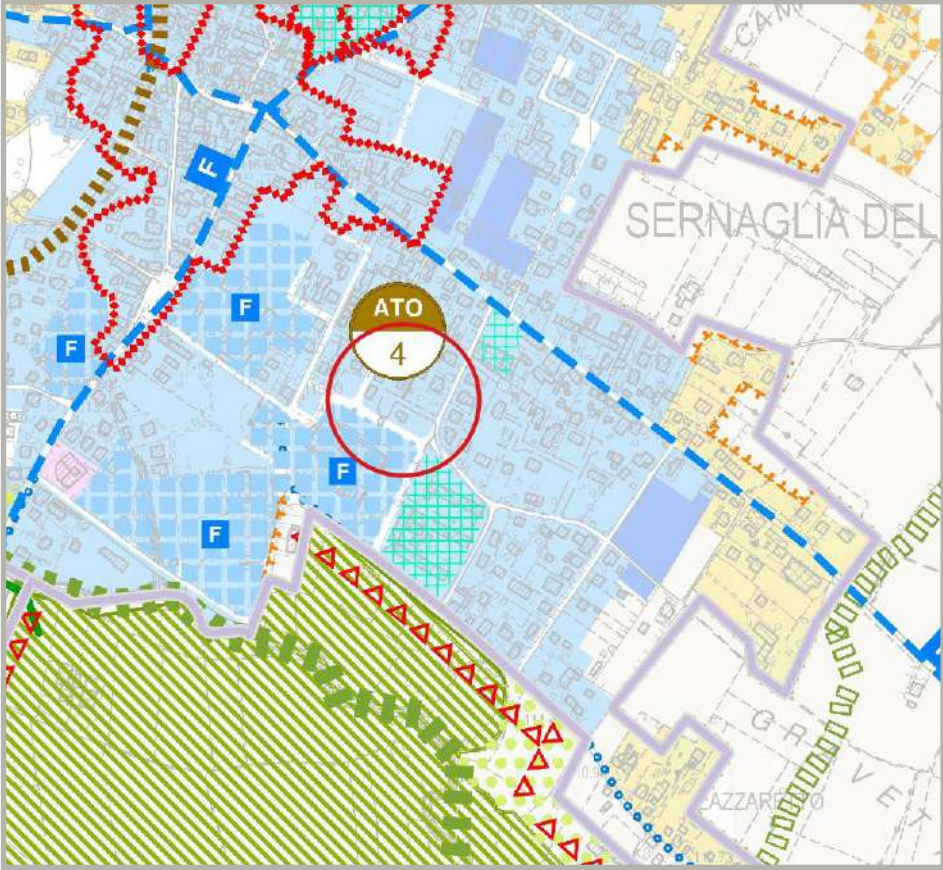
1932, 1934, 1524, 1527, 1933, 1935

Superficie

5.915 mq

PAT approvato

(Estratto Carta della Trasformabilità, scala 1:10 000)

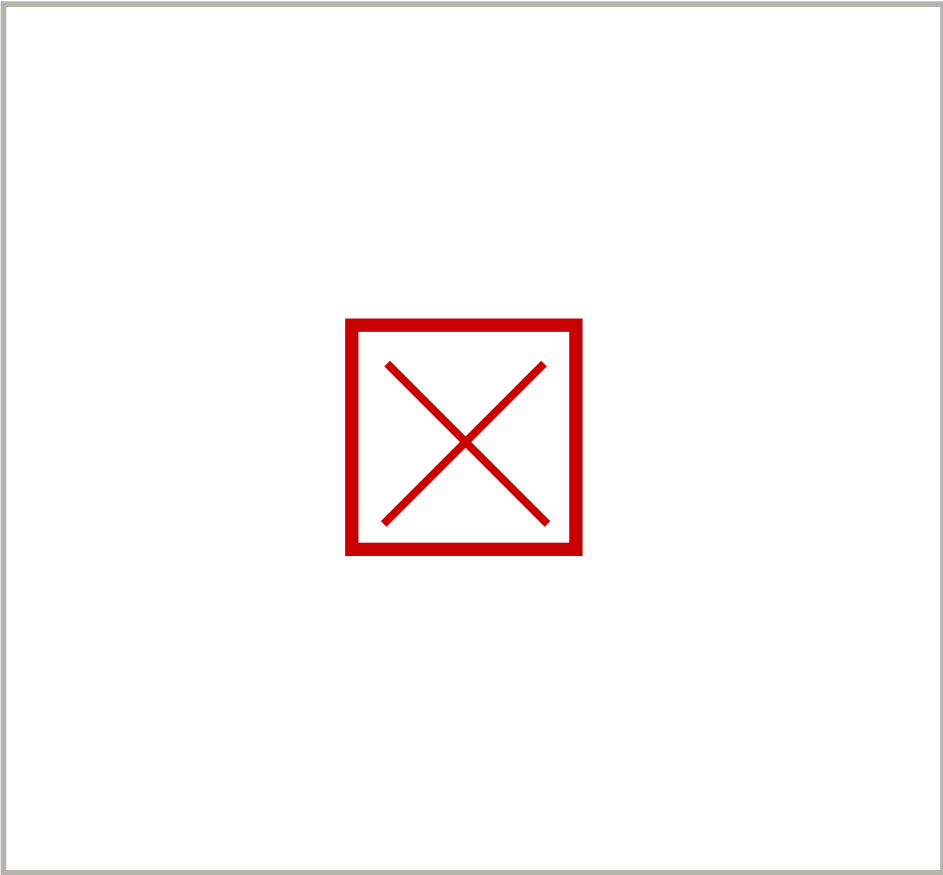


Ortofoto

(scala 1:5 000)



Documentazione fotografica



Ambiti di urbanizzazione Consolidata LR. 14/2017



Estratto PI vigente



Estratto PI variante



Tipologia di variante

Allineamenti cartografici perimetri/vincoli

Inquadramento Urbanistico

Trattasi di area edificabile classificata nel PI vigente in zona residenziale ZTO C1, all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei cimiteri di 200 ml.

Descrizione proposta di Variante

Premesso che il vincolo cimiteriale deriva dalla legislazione sanitaria statale del 1934 (RD 1265/1934, art. 338), la quale prevede un vincolo di inedificabilità di 200 metri, considerato anche quanto stabilito dall'art. 41 comma 4 bis della LR 11/2004, qualsiasi modifica alla fascia di rispetto cimiteriale è subordinata all'acquisizione del parere ULSS.

Nel caso di specie, considerato che trattasi di PUA convenzionato ed attuato a fronte della realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, si ritiene di confermarne l'interesse pubblico (che peraltro è demandato al Consiglio Comunale) e di consentire l'edificazione nei lotti liberi del PUA.