



**Regione Veneto**  
**Città Metropolitana di Venezia**  
**Comune di San Donà di Piave**

(Città decorata con Croce al Merito di Guerra e medaglia d'Argento al Valore Militare)

**P.I.**

Piano degli Interventi

<b>R</b>	<b>01</b>	
----------	-----------	--

Variante al P.I relativa alle aree in cui è intervenuta la decadenza delle previsioni di cui all'articolo 18 comma 7 della L.R. 11/2004 entro i limiti di cui alla DGRV n. 668 del 15/05/2018



**Relazione Tecnica  
Dichiarazione VAS**

**Progettisti**  
Urb. Francesco Finotto  
Arch. Valter Granzotto

**Sindaco**  
ANDREA CERESER

**Ufficio Tecnico**  
ing. Baldovino Montebovi

**Adozione**  
.....

**Approvazione**  
.....



1.	PREMESSA	2
2.	ELABORATI DELLA VARIANTE AL PI	4
3.	I CONTENUTI DELLA VARIANTE	5
4.	LE QUANTITÀ DELLA VARIANTE	6
5.	DICHIARAZIONE DI PROCEDURA VAS	8
6.	TABELLE RIEPILOGATIVE	9

## 1. Premessa

L'art. 18 comma 7 della LR 11/2004 stabilisce che:

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

Com'è noto, il primo Piano degli Interventi è costituito dal PRG previgente, in forza dell'art. 48, comma 5 bis della medesima LR 11/2004, che recita:

5 bis. A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi.

Poiché il PAT del Comune di San Donà di Piave è entrato in vigore il 2 giugno 2013, da quel momento sono iniziati a decorre i termini di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004.

È necessario pertanto procedere alla nuova disciplina delle aree di trasformazione o espansione entro i termini di cui al medesimo articolo, la cui superficie territoriale ammonta a **66,35** ettari, di cui **10,82** ettari entro gli Ambiti di urbanizzazione consolidata definiti ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 e **55,53** ettari all'estero dei medesimi.

Nel frattempo, con DGR n. 668 del 15 maggio 2018, la Giunta Regionale ha individuato le quantità massime di consumo di suolo ammesso, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a) della LR 14/2017.

Fino all'adeguamento dello Strumento Urbanistico Comunale (PAT +PI) al provvedimento di Giunta Regionale, con riduzione delle quantità di consumo di suolo ammesse entro tali limiti, non è consentita l'introduzione nei piani territoriali e urbanistici di nuove previsioni che comportino consumo di suolo, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lettera b) della LR 14/2017.

La variante di reiterazione pertanto è ammessa solo dopo l'adeguamento del PAT alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo e nei limiti quantitativi assegnati dall'allegato C alla DGR n. 668 del 15 maggio 2018.

Siccome il Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale della Regione Veneto n. 192 del 20 novembre 2018

recepisce per il comune di San Donà di Piave le risultanze della verifica attuata dal Comune in merito alle quantità assegnate nell'allegato C della DGR n. 668 del 15 maggio 2018, fissando in **71,56** ettari la quantità massima di consumo di suolo, la variante di reiterazione delle previsioni urbanistiche relativa ai **55,53** ettari localizzati all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata risulta ammissibile.

Trattandosi di mera variante di reiterazione la presente variante non introduce modifiche alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, pertanto le modifiche alle stesse, conseguenti all'introduzione del nuovo Regolamento edilizio, come prescritto dal comma 4 dell'art. 48 ter della LR 11/2004, saranno svolte con provvedimento successivo.

## 2. Elaborati della variante al PI

La presente Variante al Piano degli Interventi è composta dai seguenti elaborati:

R01 – Relazione Tecnica, Dichiarazione VAS

R02 – Relazione Tecnica – DRGV 1400/2017

T01 – Inquadramento cartografico degli Ambiti di Variante -  
scala 1:25.000

T02 – Elaborato cartografico di variante – scala 1:5.000

T03 - Elaborato cartografico di variante – scala 1:2.000

### 3. I contenuti della Variante

Come anticipato nelle premesse, con la presente Variante vengono reiterate le previsioni nelle quali è intervenuta la decadenza ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004.

Le previsioni per le quali si procede al reitero fanno riferimento sia a trasformazioni di tipo residenziale che produttiva - commerciale e per la logistica, tutte disciplinate con specifici progetti norma, per un totale di venticinque.

I ventuno progetti norma a destinazione residenziale sono distribuiti all'interno di tutte le ATO individuate dal PAT, cioè riguardano sia il capoluogo, sia le frazioni, mentre i tre progetti norma destinazione produttiva risultano localizzata nella sola ATO del Capoluogo, come da elenco sotto riportato. Il progetto norma destinato a servizi è anch'esso localizzato nel Capoluogo.

*PN Residenziali ricadenti in ATO n°1.*

- n°18, 19, 42, 43, 55/1, 56, 57/1

*PN Residenziali ricadenti in ATO n°2.*

- n°70, 93

*PN Residenziali ricadenti in ATO n°3.*

- n°87, 88

*PN Residenziali ricadenti in ATO n°4.*

- n°78, 90, 91

*PN Residenziali ricadenti in ATO n°5.*

- n°77

*PN Residenziali ricadenti in ATO n°6.*

- n°72, 73, 74, 75, 76

*PN Residenziali ricadenti in ATO n°7.*

- n°58

*PN Produttivi ricadenti in ATO n°1.*

- n°25, 26, 31/A

*PN Servizi ricadenti in ATO n°1.*

- n°21

#### 4. Le quantità della Variante

Pur riguardando 25 progetti norma, la presente Variante si compone di 22 ambiti, poiché alcuni progetti norma sono stati raggruppati in un unico ambito di variante, di cui si riporta qui di seguito il dettaglio per l'esatta corrispondenza con i PN di riferimento.

Ambito di Variante	Piano Norma	Destinazione
1	58	Residenziale
2	25	Produttivo
3	26	Produttivo
4a	42 / 43	Residenziale
4b	43	Residenziale
5	93	Residenziale
6	18	Residenziale
7	70	Residenziale
8	56	Residenziale
9	55/1	Residenziale
10a	31/A	Produttivo
10b		
10c		
11	32/c1	Misto
12	72	Residenziale
13	74	Residenziale
	75	
14	73	Residenziale
15	76	Residenziale
16a	87	Residenziale
16b		
17	88	Residenziale
18a	78	Residenziale
18b		
18c		
19	77	Residenziale
20	90	Residenziale
21	91	Residenziale
22	21	Servizi



La variante di reiterazione delle previsioni di trasformazione riguarda un totale di **66,35 ha**, come di seguito distinti:

- **38,96 ha** a destinazione residenziale per un totale di **72.655 mq** di superficie netta di pavimento corrispondenti a **1.816** abitanti teorici aggiuntivi;
- **8,75 ha** destinati alla realizzazione di zone F per servizi;
- **18,63 ha** a destinazione produttiva, commerciale e per la logistica;

Tuttavia, come precedentemente anticipato, i progetti norma residenziali n. 55/1, 56, 57/1 ed il progetto norma n. 21, destinato alla realizzazione di zone F, ricadono entro i limiti degli ambiti urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017, per complessivi **10,82 ha**, mentre i rimanenti progetti norma residenziali e produttivi per una superficie territoriale di **55,53 ha** sono localizzati all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e pertanto concorrono al consumo di suolo.

*Tabella 1 Quadro d'insieme dei progetti norma reiterati*

Destinazione PN	ST		
	Interna	Esterna	TOT
Residenziali	20.641,00	368.996,00	389.637,00
Servizi	87.544,00	-	87.544,00
Produttivi	-	186.289,00	186.289,00
<b>Totale</b>	<b>108.185,00</b>	<b>555.285,00</b>	<b>663.470,00</b>

## 5. Dichiarazione di Procedura VAS

Premesso che il rapporto ambientale allegato al PAT ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, come risulta dal Parere della Commissione VAS di approvazione del strumento strategico, la presente Variante al PI, relativa al reiterno delle previsioni già contenute del PRG/PI, non in contrasto con quanto inserito nel PAT ed ora confermate e reiterate nel PI, non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS poiché si tratta di una Variante “meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di redazione del PAT, che non modifica i parametri urbanistici previsti dal PAT medesimo”.

## 6. Tabelle riepilogative

Tab. 1 Dimensionamento dei progetti norma residenziali

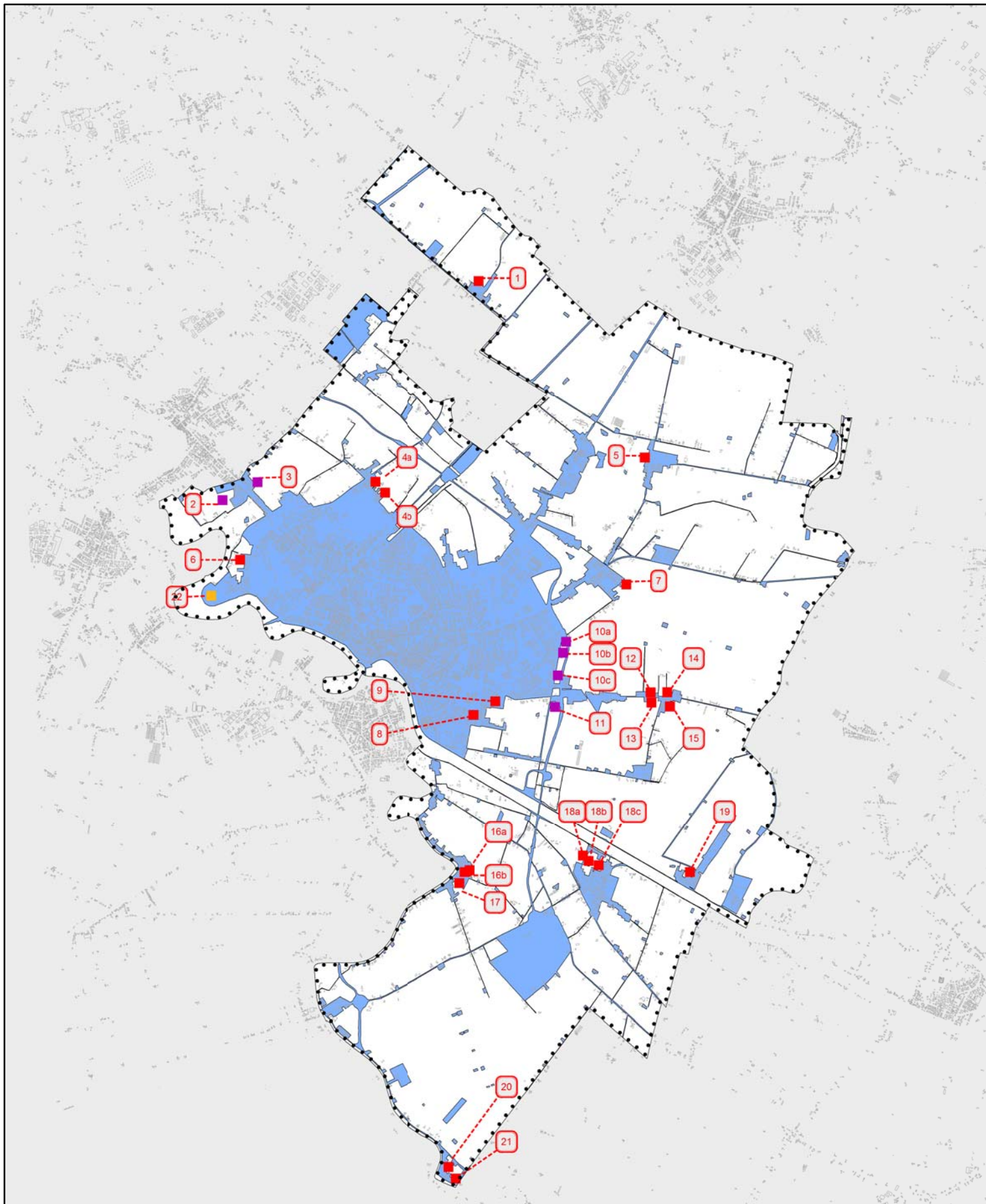
ATO n°	Località	parametri indicativi					parametri prescrittivi						Ab/Teor	Aree di urbanizzazione consolidata - LR 14/2017
		Progetti Norma n.	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie a verde privato mq	Superficie viaria totale mq.	Superficie totale a verde e servizi pubblici mq.	Superficie a parcheggio totale mq.	Superficie totale destinata a F1	Superficie netta di pavimento massima mq	S.n.p. minima destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica mq	Indice di riequilibrio ecologico		
1	Capoluogo	18	47.400	24.051	-	6.907	15.547	895	-	6.320	-	SI	158	Esterno
1	Capoluogo	19	54.810	32.740	-	8.720	12.710	640	-	6.520	-	SI	163	Esterno
1	Capoluogo	42	16.543	7.888	-	3.582	2.516	2.557	-	3.786	-	SI	95	Esterno
1	Mussetta	43	13.890	8.806	-	2.028	2.661	395	-	3.151	1.260	SI	79	Esterno
1	Calvecchia	55/1	6.674	3.922	-	1.651	887	214	-	1.692	677	SI	42	Interno
1	Capoluogo	56	10.421	3.899	-	1.098	5.157	268	-	2.079	-	SI	52	Interno
1	Capoluogo	57/1	3.546	2.179	-	465	802	100	-	769	-	SI	19	Interno
<b>1 Totale</b>			<b>153.284</b>	<b>83.485</b>	-	<b>24.451</b>	<b>40.280</b>	<b>5.069</b>	-	<b>24.317</b>	<b>1.937</b>		<b>608</b>	
2	Fiorentina	70	15.750	7.257	602	1.405	6.168	318	-	2.520	-	SI	63	Esterno
2	Fossà	93	15.491	6.040	-	1.280	7.887	269	-	2.211	-	SI	55	Esterno
<b>2 Totale</b>			<b>31.241</b>	<b>13.297</b>	<b>602</b>	<b>2.685</b>	<b>14.055</b>	<b>587</b>	-	<b>4.731</b>	-		<b>118</b>	
3	Chiesanuova	87	12.610	6.874	632	1.217	3.404	483	-	2.354	-	SI	59	Esterno
3	Chiesanuova	88	14.580	7.442	833	1.792	4.159	355	-	2.785	1.114	SI	70	Esterno
<b>3 Totale</b>			<b>27.190</b>	<b>14.316</b>	<b>1.465</b>	<b>3.009</b>	<b>7.563</b>	<b>838</b>	-	<b>5.139</b>	<b>1.114</b>		<b>128</b>	
4	Passarella	78	37.495	20.936	-	7.272	8.141	1.145	-	8.999	3.600	SI	225	Esterno
4	S. Maria di Piave	90	32.426	19.121	-	2.985	9.516	804	-	6.430	2.572	SI	161	Esterno
4	S. Maria di Piave	91	2.477	1.429	161	160	666	61	-	462	-	SI	12	Esterno
<b>4 Totale</b>			<b>72.398</b>	<b>41.486</b>	<b>161</b>	<b>10.417</b>	<b>18.323</b>	<b>2.010</b>	-	<b>15.891</b>	<b>6.172</b>		<b>397</b>	
5	Palazzetto	77	19.156	9.529	4.098	2.963	2.151	414	-	3.833	3.833	SI	96	Esterno
<b>5 Totale</b>			<b>19.156</b>	<b>9.529</b>	<b>4.098</b>	<b>2.963</b>	<b>2.151</b>	<b>414</b>	-	<b>3.833</b>	<b>3.833</b>		<b>96</b>	
6	Isiata	72	18.711	9.024	3.661	2.983	2.600	443	-	3.493	1.397	SI	87	Esterno
6	Isiata	73	5.938	3.874	-	1.212	654	198	-	1.583	633	SI	40	Esterno
6	Isiata	74	17.039	9.255	-	3.785	3.466	533	-	4.089	1.636	SI	102	Esterno
6	Isiata	75	16.769	8.854	-	3.377	4.028	510	-	4.025	1.610	SI	101	Esterno
6	Isiata	76	6.421	4.661	-	1.215	2.268	256	1.083	2.016	806	SI	50	Esterno
<b>6 Totale</b>			<b>64.878</b>	<b>35.668</b>	<b>3.661</b>	<b>12.572</b>	<b>13.016</b>	<b>1.940</b>	<b>1.083</b>	<b>15.206</b>	<b>6.082</b>		<b>380</b>	
7	Grassaga	58	21.490	10.929	4.700	2.856	2.167	838	-	4.010	-	SI	100	Esterno
<b>7 Totale</b>			<b>21.490</b>	<b>10.929</b>	<b>4.700</b>	<b>2.856</b>	<b>2.167</b>	<b>838</b>	-	<b>4.010</b>	-		<b>100</b>	
<b>Totale complessivo</b>			<b>389.637</b>	<b>208.711</b>	<b>14.687</b>	<b>58.953</b>	<b>97.555</b>	<b>11.695</b>	<b>1.083</b>	<b>73.127</b>	<b>19.138</b>		<b>1.828</b>	

**Tab. 2 Dimensionamento dei progetti norma per la realizzazione di zone F**







ATO n°	Località	parametri indicativi					parametri prescrittivi						Ab/Teor	Aree di urbanizzazione consolidata - LR 14/2017
		Progetti Norma n.	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie a verde privato mq	Superficie viaria totale mq.	Superficie totale a verde e servizi pubblici mq.	Superficie a parcheggio totale mq.	Superficie totale destinata a F1	Superficie netta di pavimento massima mq	S.n.p. minima destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica mq	Indice di riequilibrio ecologico		
1	Capoluogo	21	87.544	-	-	83.544	-	-	4.000	-	-	NO	-	Interno

Tab. 3 Dimensionamento dei progetti norma produttivi, commerciali e destinati alla logistica

ATO n°	Località	Progetti Norma n.	Comparto	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie fondiaria non residenziale mq.	Superficie viaria totale mq.	Superficie totale a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggio totale mq.	Superficie totale destinata a piazza pubblica mq	Superficie coperta massima totale	Rapporto di copertura %	Volume residenziale massimo totale	Superficie lorda massima totale a destinazione non residenziale	Aree di urbanizzazione consolidata - LR 14/2017
1	Capoluogo	25	0	86.820	49.800	-	6.770	12.426	5.250	-	24.900	50%	-	-	Esterno
1	Capoluogo	26	0	38.800	21.120	-	7.180	2.500	8.000	-	10.560	50%	-	-	Esterno
1	Capoluogo	31/A	0	41.947	28.825	-	-	-	19.751	-	14.413	50%	-	-	Esterno
1	Capoluogo	32	1	18.722	-	10.200	1.522	6.000	1.000	-	-	-	-	5.100	Esterno
<b>1 Totale</b>				186.289	99.745	10.200	15.472	20.926	34.001	-	49.873		-	5.100	
<b>Totale complessivo</b>				186.289	99.745	10.200	15.472	20.926	34.001	-	49.873		-	5.100	



### LEGENDA

- |   |   |   |  |   |   |
|---|---|---|--|---|---|
|   | Limite amministrativo del Comune  |    | Localizzazione degli ambiti di variante - Tipo Residenziale    |  | Identificativo degli Ambiti di Variante |
|  | Localizzazione degli ambiti di variante - Tipo Produttivo, commerciale, logistica |  | Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017 |   |   |
|  | Localizzazione degli ambiti di variante - Tipo Servizi                            |   |  |   |   |