

COMUNE DI ODERZO

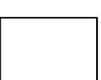
Provincia di Treviso

P.I.

PIANO DEGLI INTERVENTI

3

Elaborato

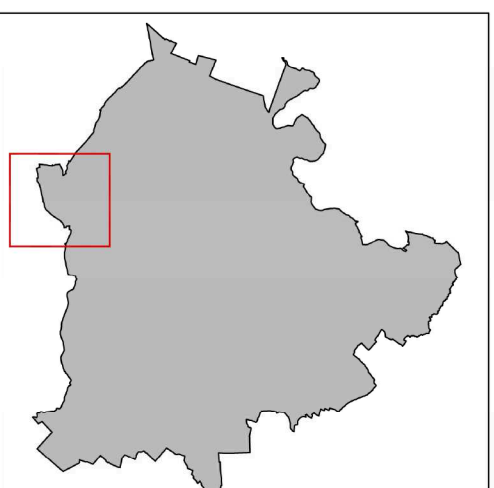


VARIANTE PARZIALE APP n° 28

Lottizzazione "mercante", zona industriale
Rustignè, via Callalta

adottato con DCC del
approvato con DCC del

ARCHITETTO CARLO DAL BO
VIA F. RIMONDO 8
VITTORIO VENETO, TV
tel/fax +39 0438 53231
info@architettocarloidalbo.it
www.architettocarloidalbo.it



Scala



NOVEMBRE 2018

Indice

Relazione	pag. 1
Planimetria catastale e divisione particellare stato di fatto	pag. 2
Ambito d'intervento: raffronto catasto - rilievo	pag. 3
Ambito di variante urbanistica: raffronto catasto - rilievo	pag. 4
Ambito di permuta: raffronto catasto - rilievo	pag. 5
Ortofoto ed estratto PAT Comune di Oderzo	pag. 6
Estratto PI e PAT Comune Ponte di Piave	pag. 7
Estratto PI vigente ed Estratto PI in variante	pag. 8
Planimetria stato di fatto e di progetto	pag. 9
Scheda di progetto	pag. 10
Schema flussi di traffico viabilità esistente con nuovo accesso Nice	pag. 11
Area nuovo parcheggio pubblico	pag. 12
Aree con modifica viabilità	pag. 13
Rendering progetto indicativo	pag. 14

1. PREMESSA

La Variante Parziale n. 28 riguarda urbanisticamente il solo Comune di Oderzo, tuttavia la sua attuazione interessa anche un'area verde a cavallo tra il Comune di Oderzo e il Comune di Ponte di Piave dove viene previsto un bacino di invaso naturale totalmente compatibile con la normativa vigente; quindi mentre l'ambito della Variante urbanistica interessa il solo Comune di Oderzo, l'ambito dell'intervento comprende un'area più vasta con la modifica dell'innesto tra la via Callata e la SR 53, la realizzazione di un nuovo accesso sulla SR 53, nel Comune di Ponte di Piave, un'area classificata "a parco e per il gioco e lo sport".

Il Comune di Oderzo è dotato di:

- Piano di assetto del Territorio approvato in Conferenza dei Servizi in data 26/11/2008 ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. N°1/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n° 3972 del 16/12/2008;
- Piano degli Interventi n° 3, seconda fase, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 41 del 27/09/2018
- Piano degli Interventi n° 3, terza fase, adottato con DCC n° 30 del 30/07/2018 ora in salvaguardia.

Il Comune di Ponte di Piave è dotato di:

- PAT approvato in Conferenza dei Servizi in data 23/01/2008
- Seconda Variante al Secondo Piano degli Interventi approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 36 del 19/12/2017

2. OGGETTO DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Individuazione delle aree e relativa normativa urbanistica

La Variante riguarda due aree comprese tra via Callata e la Strada Regionale 53 Postumia (Fog. 30 Comune di Oderzo), entrambe le aree sono all'interno del Piano Urbanistico Attuativo-PIA n°19- denominato Piano di Lottizzazione Industriale "Mercante" ed approvato con delibera del Consiglio comunale n° 58 del 18/06/1998, successivamente oggetto di due varianti parziali approvate rispettivamente con delibera di Consiglio comunale n°93 del 04/11/1999 e delibera di Consiglio comunale n°43 del 01/08/2002.

L'area sopra descritta è così classificata negli strumenti urbanistici:

- PAT: area di urbanizzazione consolidata

- P.I.: D1: zona per attività economiche esistenti e di completamento; area tuttora normata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione Industriale sopra descritto ai sensi dell'art. 7 delle NTU del P. I. n° 3, seconda fase.

Le due zone delle aree oggetto di Variante vengono denominate area A ed area B: la A comprende l'area Nice e l'area dell'attuale parcheggio pubblico, l'area B il lotto produttivo n° 8 del P.I.A. . Poiché vi sono significative discrepanze tra le superfici catastali e le superfici reali di rilievo, così come anche tra la trasposizione grafica delle rispettive planimetrie, vengono qui riportate entrambe le aree A e B sia su base catastale che su base rilevata, dando comunque preminenza ai dati reali per l'aspetto normativo e perequativo.

Motivazioni della variante

La Ditta Nice dopo aver edificato il lotto n°4, assorbì il lotto n° 5 (ex Girardi), si trova ora ad aver esaurito le proprie possibilità edificatorie pur avendo in un prossimo futuro l'esigenza di un consistente ampliamento per l'incremento dell'attività produttiva e di ricerca e sviluppo.

Il Piano di Lottizzazione è stato completato con la sola eccezione del lotto n° 8 che Nice ha recentemente acquisito dalla Ditta Aedilia Srl; la superficie complessiva del lotto n.8 nel PL originario Mercante è di mq 6.804 (dal PUA) ed è in massima parte in comune di Oderzo, in piccola parte nel Comune di Ponte di Piave (Fog.20, map.814, mq. 225) e comprende infine l'area demaniale della vecchia roggia. La superficie del lotto n° 8 in Comune di Oderzo, esclusa l'area demaniale (sempre della vecchia "roggia"), è di mq. 6.362 (valore catastale) ed è catastalmente individuata dai map. 305 e 324 del Fog. 30.

La superficie effettiva dell'area, a standards di parcheggio e verde presente nell'area **ambito d'intervento A** è minore di quella rappresentata nel PI vigente (PI n°3 seconda fase) ed è, nella tavola degli standards del PUA originario, di mq. 6.366 ridotti a mq. 6.162 considerando il solo ambito di variante e permuta (nelle misure reali di rilievo pari a circa a 5,448mq.).

Le dimensioni non troppo diverse del parcheggio pubblico e del lotto 8 che fa parte dell' **ambito d'intervento B** hanno suggerito ipotesi di permutare le funzioni delle due aree garantendo alla comunità lo standard previsto (nel PUA attuale il PG prevede 146 posti auto; il nuovo parcheggio di progetto 152) e consentendo a Nice di disporre di un'area aggiuntiva potenzialmente vitale per il proprio sviluppo. La trasposizione di zona relativa alle due aree è quindi lo scopo principale della Variante, unitamente alla possibilità della maggiore altezza (fino a 14 ml.) per la nuova area produttiva.

Infine per l'immagine Nice è molto importante poter disporre di un nuovo accesso sulla strada Postumia SR53: una domanda in tal senso era già stata approvata da Veneto Strade con concessione N.49882/11 del 15/12/2011 e nuovamente confermata con atto aggiuntivo del 19/12/2016 con Protocollo N.32388/2016.

Obiettivi della Variante

La presente variante comporta dunque:

- la permuta dell'area pubblica attualmente a parcheggio e strada con superficie catastale sita tra di mq. 6.458 con un'area catastale di mq. 6.190 (area del lotto n°8, map. 324 e parte sita tra del map.305), basandosi sull'effettivo rilievo delle aree, la permuta risulta essere paritaria con entrambe le aree (parcheggio attuale e area parcheggio di progetto) di circa **mq. 6.182**;
- l'area di permuta del lotto n° 8 (**mq.6.182**) passa dalla destinazione ZTO D1 a quella ZTO F4 con sistemazione a cura e spese di Nice;
- l'area di permuta del parcheggio, ora a destinazione ZTO F4 (**mq. 6.182**) passa alla destinazione ZTO D1 per **mq. 5.558** e a quella di viabilità e parcheggio ad uso pubblico per **mq. 624**;
- gli 89 mq. di aiuole verdi già acquisiti da Nice (map. 278-341-347) vengono anch'essi destinati a zona ZTO D1.
- il mantenimento dell'indice di copertura del 51 %, calcolato sull'originaria superficie produttiva del PL;
- un'altezza massima di ml. 14 per la nuova edificazione con superficie massima di mq. 7.300;
- un'altezza massima di ml. 12,5 per la nuova edificazione con superficie massima di mq. 450;
- la realizzazione di un nuovo accesso/uscita solo in direzione sud sulla SR 53 con "guardiola" per il controllo del traffico;
- la realizzazione di una modifica della viabilità nell'innesto tra via Callata e la SR 53 per consentire l'investimento di marcia da chi proviene da Sud-Ovest sulla strada regionale SR53;
- lo spostamento, a cura e spese di Nice, dell'esistente impianto di radio telecomunicazioni in altro sito individuato indicativamente all'interno della realizzanda nuova area a parcheggio pubblico. L'esatta individuazione del nuovo sito sarà concordata con la ditta proprietaria dell'infrastruttura e gli Enti gestori il servizio di comunicazione elettronica IVI installati, previo parere degli enti competenti.

3. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Si allega valutazione di compatibilità idraulica

4. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Si allega Verifica di Assogestibilità a Valutazione Ambientale Strategica

5. CONSUMO DI SUOLO

La variante in oggetto non comporta consumo di suolo poiché è localizzata entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti in conformità a quanto previsto dall'art. 2 comma 1, lettera e) della Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 e gli interventi previsti sono sempre ammessi ai sensi dell'art. 12, comma 1, lettera a) della medesima LR 14/2017.

TABELLA PARTICELLARE						
Ditta	Ubicazione	Foglio	Particella	Dati catastali		Sup. totale
				Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
Nice Immobiliare srl	Oderzo (TV)	30	215	€ 0,38	€ 0,51	392,00
Nice Immobiliare srl	Oderzo (TV)	30	276	€ 0,01	€ 0,02	24,00
Nice Immobiliare srl	Oderzo (TV)	30	305	€ 0,74	€ 0,99	764,00
Nice Immobiliare srl	Oderzo (TV)	30	324	€ 22,68	€ 17,35	5.598,00
Nice Immobiliare srl	Oderzo (TV)	30	341	€ 0,19	€ 0,14	46,00
Nice Immobiliare srl	Oderzo (TV)	30	347	€ 0,08	€ 0,06	19,00
Nice Immobiliare srl	Oderzo (TV)	30	365	€ 0,00	€ 0,00	11.285,00
Nice Immobiliare srl	Oderzo (TV)	30	380	€ 0,00	€ 0,00	31.560,00
Nice Immobiliare srl	Ponte di Pave (TV)	20	814	€ 0,33	€ 0,29	225,00
Nice Immobiliare srl	Ponte di Pave (TV)	20	816	€ 1,75	€ 1,52	1.176,00
				tot superficie Nice Immobiliare srl		51.189,00
Verno Costruzioni Srl	Oderzo (TV)	30	201	€ 1,10	€ 1,14	440,00
				tot superficie Verno Costruzioni Srl		440,00
Comune di Oderzo	Oderzo (TV)	30	mappale strada (area parcheggio)	-	-	6.386,00 (*)
Comune di Oderzo	Oderzo (TV)	30	mappale strada (area inneso via Callata)	-	-	862,00 (*)
				tot superficie Comune Oderzo		7.248,00
Oderzo (TV)			mappale strada SR 53	-	-	460,00 (*)
				tot superficie Strada SR 53		460,00
				tot superficie		59.337,00

(*): valore stimato





AMBITO DINTERVENTO SU PLANIMETRIA CATASTALE

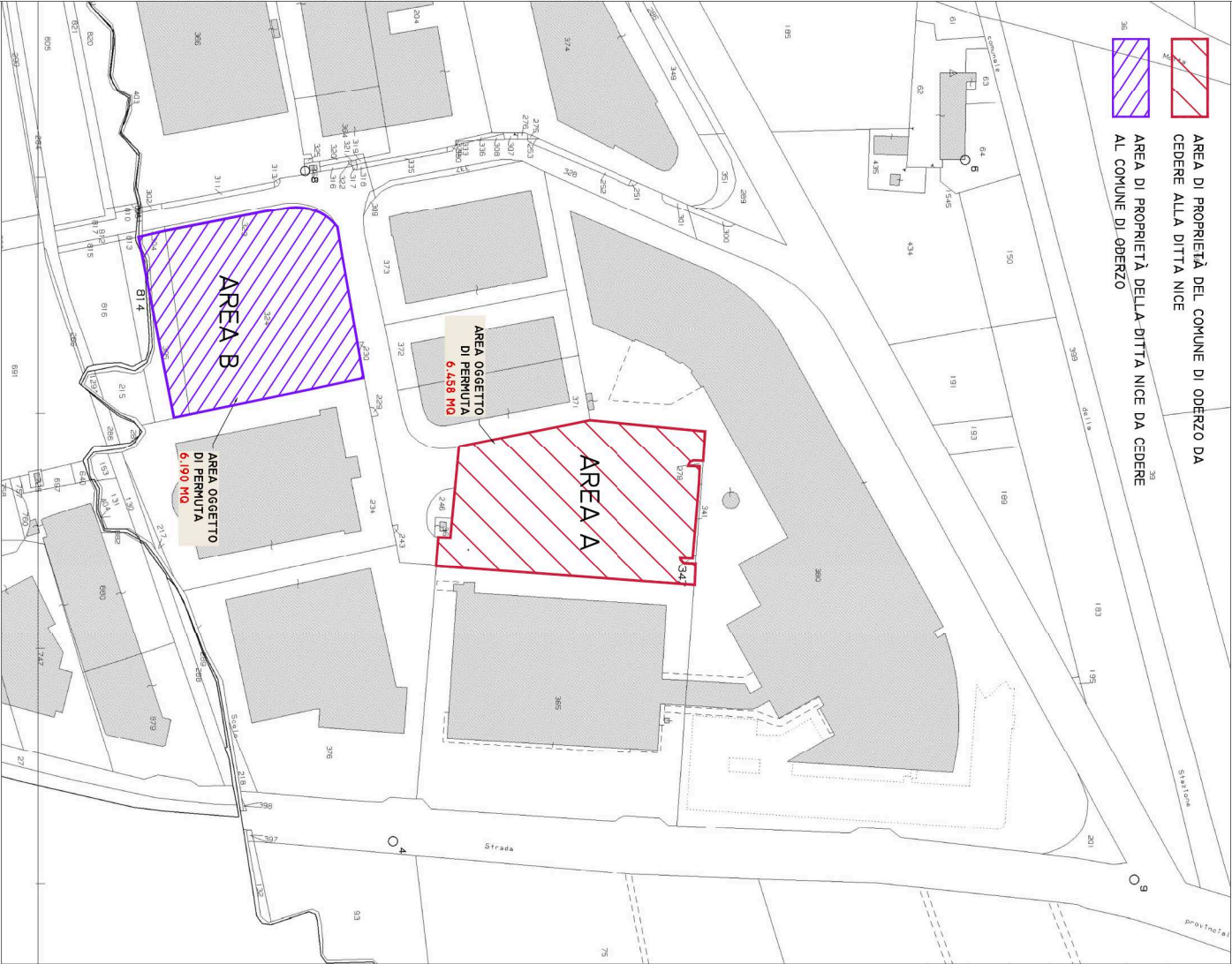
AMBITO DINTERVENTO SU PLANIMETRIA DI RILIEVO

AMBITO DI VARIANTE URBANISTICA: RAFFRONTO CATASTO - RILEVO

Ambito di Variante Urbanistica	sup. di rilievo mq.	sup. catastale mq. + mappali
Area A	49.758	49.613 (mappali 380+ 365 + 278+ 314+ 347 + parte mappale strade)
Area B	6.182	6.190 (mappali 324+ parte 305+ parte area vecchia rogge)

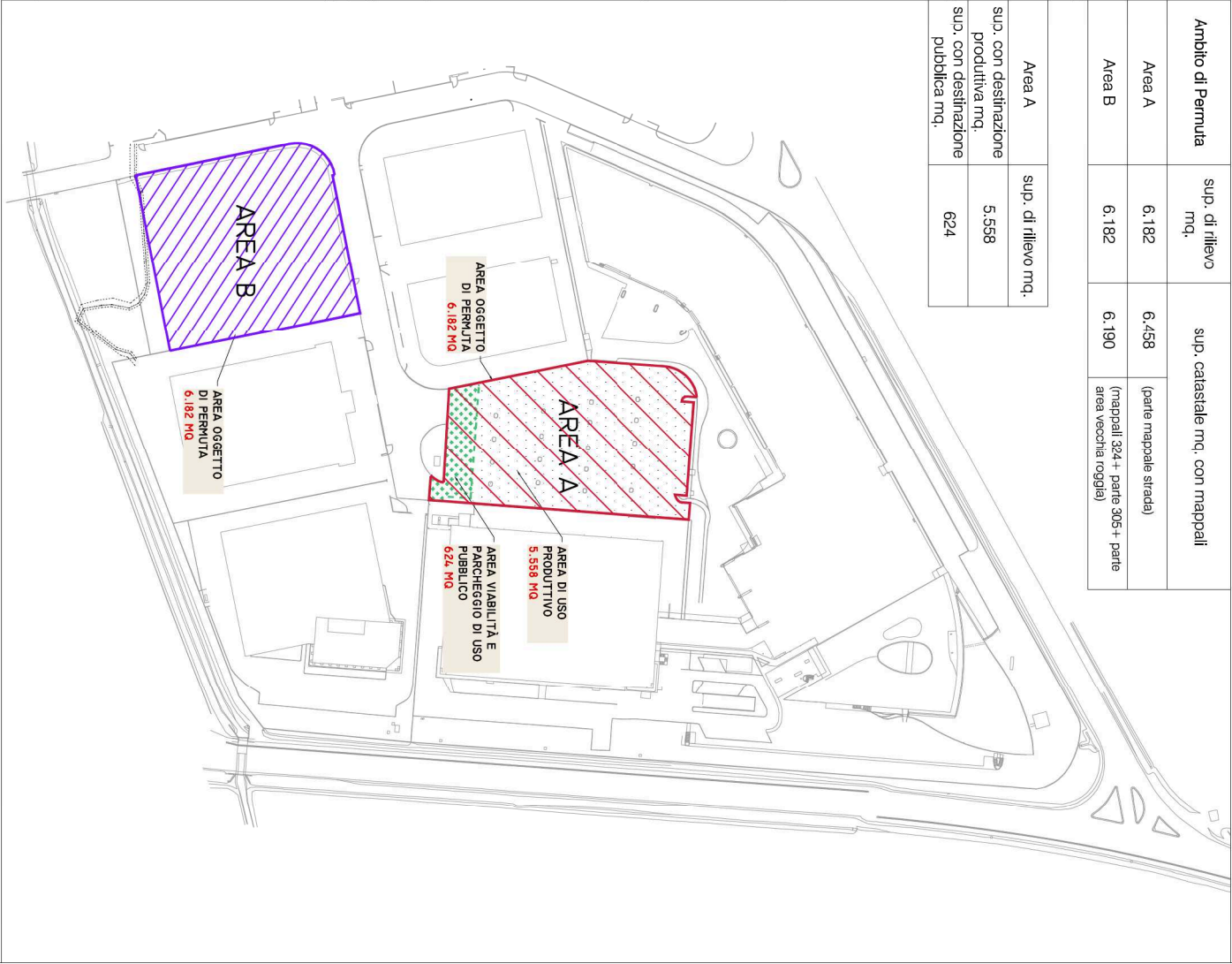


- AREA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI ODERZO DA CEDERE ALLA DITTA NICE
- AREA DI PROPRIETÀ DELLA DITTA NICE DA CEDERE AL COMUNE DI ODERZO



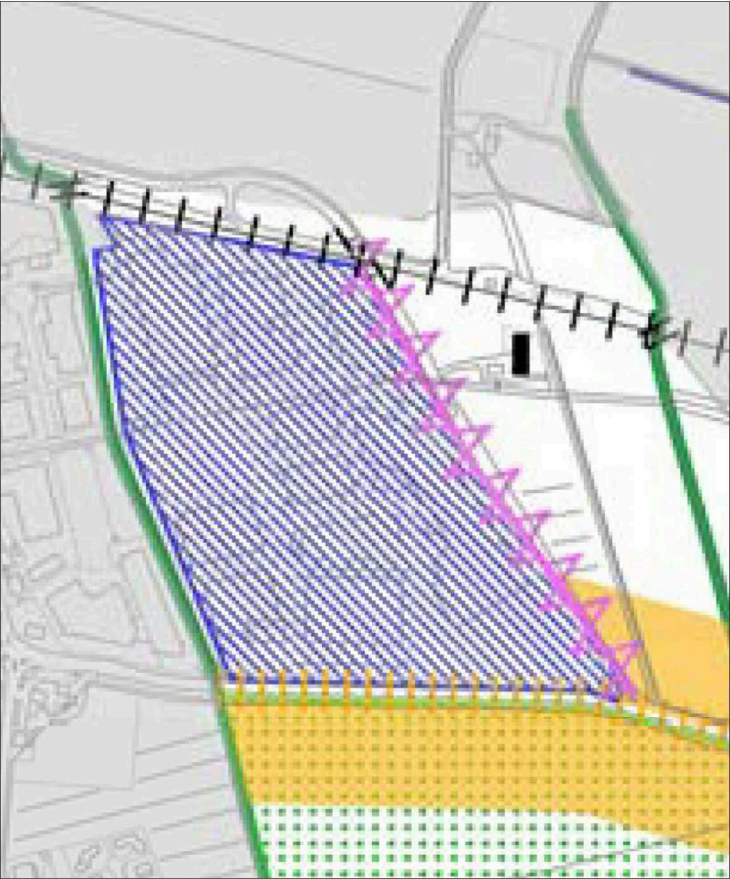
Ambito di Permuta	sup. di rilievo mq.	sup. catastale mq. con mappali
Area A	6.182	6.458 (parte mappale strada)
Area B	6.182	6.190 (mappali 324+ parte 305+ parte area vecchia rogge)

Area A	sup. di rilievo mq.
sup. con destinazione produttiva mq.	5.558
sup. con destinazione pubblica mq.	624





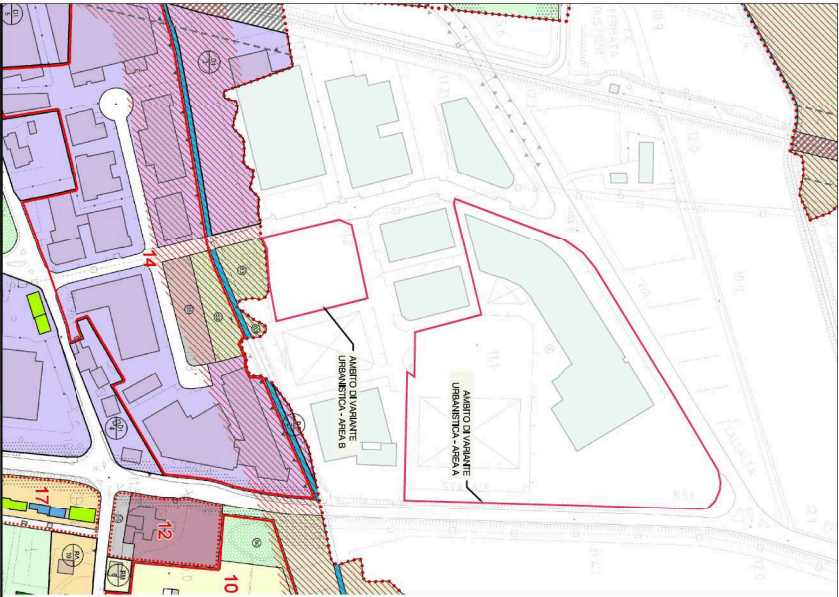
Estratto di ortofoto - Comune di Oderzo



Estratto PAT - TAV 4b - Comune di Oderzo
carta della trasformabilità

LEGENDA

Azioni Strategiche		Confine Comunale
	Aree di urbanizzazione consolidata	art. 13
	Edilificazione diffusa	art. 43
	Nuclei abitati in territorio agricolo	art. 43
	Valli urbani	art. 37
	Limiti fisici della nuova edificazione	art. 15
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	art. 16
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	art. 19
	Fascia di mitigazione ambientale lungo la tangenziale	art. 38
	Viabilità di progetto	art. 35
	Fascia di mitigazione ambientale lungo strade di accesso alla tangenziale	art. 38
	Stazione ferroviaria di progetto	
	Aree strategiche di intervento del PAT	art. 20
	Aree strategiche di intervento del PRG confermate dal PAT	art. 20
	Aree agricole intercluse di margine	art. 30
	Margini urbano rurali	art. 17
	Margini zone produttive	art. 17
	Bacini di laminazione	art. 20
	Corridoi urbani	art. 32
	Percezione paesaggistica	art. 41
	Tratti stradali tutelati	art. 39
	Ambito a rischio ambientale	
Corsi d'acqua		
	Corsi d'acqua principali	art. 10
	Corsi d'acqua secondari	art. 10
	Corsi d'acqua minori	art. 10
Valori e tutele naturali		
	Corridoio fluviale	art. 34
	Parco agricolo-fluviale	art. 29
	Ambiti prevalentemente verdi lungo corridoi	art. 32
	Aree agricole intercluse da tutelare	art. 31
	Elementi naturali della zona agricola di particolare pregio	art. 42



Estratto del secondo PI variante 2 - Usi e Procedure
Comune Ponte di Piave
scala 1:5000

LEGENDA PI

Confine comunale

DISCIPLINA DEGLI USI

D1 - Tessuto per insediamenti produttivi
Art. 6

D2 - Tessuto per insediamenti commerciali
Art. 6

Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport
Art. 7

- 82 area gioco bambini
83 giardino pubblico di quartiere
84 impianti sportivi non agonistici
85 impianti sportivi agonistici
86 parco urbano
88 campi da tennis
93 palestre

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI (edificabilità e procedure)

Piano Urbanistico Attuativo confermato
Art. 12

DISCIPLINA DELLE TUTELE

Compatibilità geologica ai fini urbanistici
Aree non idonee
Art. 17

Idrografici: canali secondari di competenza del Consorzio di Bonifica Piave
Art. 19

Idrografici - Fase di rispetto L.R. 11/2004 art.41 lett. g)
Art. 18

Fase di rispetto stradale
Art. 18

LEGENDA PAT

Confine comunale e del PAT

Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.

ATO
1. Ponte di Piave capoluogo; 2. Friane Piave; 3. Area agricola occidentale; 4. Negrisia;
5. Zona industriale Postumum; 6. Levalde; 7. Area agricola di Busso e S. Nicolo
Art. 35

EDIFICATO PRODUTTIVO AGRICOLO FLUVIALE

Azione strategica. Riqualificazione come sviluppo

Aree di urbanizzazione consolidata
Residenza e servizi per la residenza
Art. 18

Aree di urbanizzazione consolidate
Aree produttive ampliate (art. 11/NT del TCU comma 1)
Art. 18

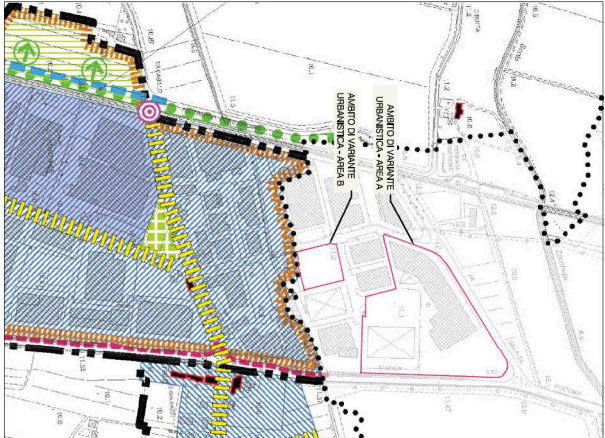
Aree di urbanizzazione consolidate
Aree produttive non ampliate con destinazione commerciale-direzionale consentita
Art. 18

Aree idonee per interventi diretti
al miglioramento della qualità urbana e territoriale
Art. 21

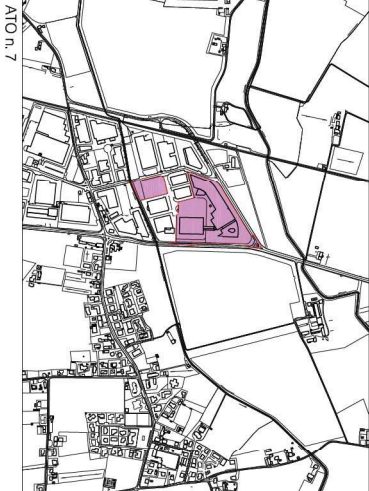
Azione strategica. Mobilità sostenibile

Infrastrutture e attrezzature
di maggior rilevanza
Art. 31

Piste ciclabili
Art. 32



Estratto PAT - carta della trasformabilità - Comune Ponte di Piave
scala 1:10000



VARIANTE APP n. 28 scala 1:5000

Accordo Pubblico-Privato
Area Lottizzazione "Mercante",
zona Industriale Rustignè, via Callalta

APP n° 28

scala: varie

ACCORDO approvato con Del del CC.....che in sintesi prevede:

Da parte di Nice Immobiliare S.r.l.:

- trasferimento al Comune di Oderzo dell'area di mq. 6.182 di superficie (su base rilievo - parte lotto n.8) sistemata a parcheggio e a verde;
- esecuzione dei lavori necessari alla realizzazione del nuovo accesso /uscita sulla SR 53 in direzione Sud;
- esecuzione dei lavori necessari alla modifica dell'innesto di via Callalta sulla SR 53;
- farsi carico della manutenzione del verde acquisito già esistente e di quello di nuovo impianto facente parte dell'area sistemata a parcheggio pubblico;
- trasferimento dell'impianto di radiotelecomunicazioni nell'area del nuovo parcheggio.

Da parte del Comune:

- trasferimento a Nice Immobiliare S.r.l. di parte dell' attuale area a parcheggio con una superficie (su base rilievo) di mq. 6.182 di cui 5.558 mq con destinazione produttiva e 624 mq di uso pubblico;

PEREQUAZIONE:

Tra il Comune e la Parte Proponente è stata definita la perequazione di € 199.678,00 con Delibera della Giunta Comunale

MODALITA' DI ATTUAZIONE: mediante
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sup. ambito di variante (sup. di rilievo)	ZTO	Indice di utilizzazione fondiario
Area A	49.758 mq	D1 7,2
Area B	6.182 mq	0,8 mq/mq
tot	55.940 mq	

Sup. coperta max. (51% della superficie fondiaria dei lotti 4-5-8 mq. PUA 49.749)	H max	H max per superficie di 450 mq	H max per superficie di 7.300 mq
25.372 mq	10,50 ml	12,50 ml	14,00 ml

Distanza tra edifici	Distanza guardiola da SR53	Distanza dei confini	Distanza dalle strade
≥ 14,00 ml	≥ 10,00 ml*	≥ 7,00 ml	regionali ≥ 30 ml altre ≥ 10 ml**

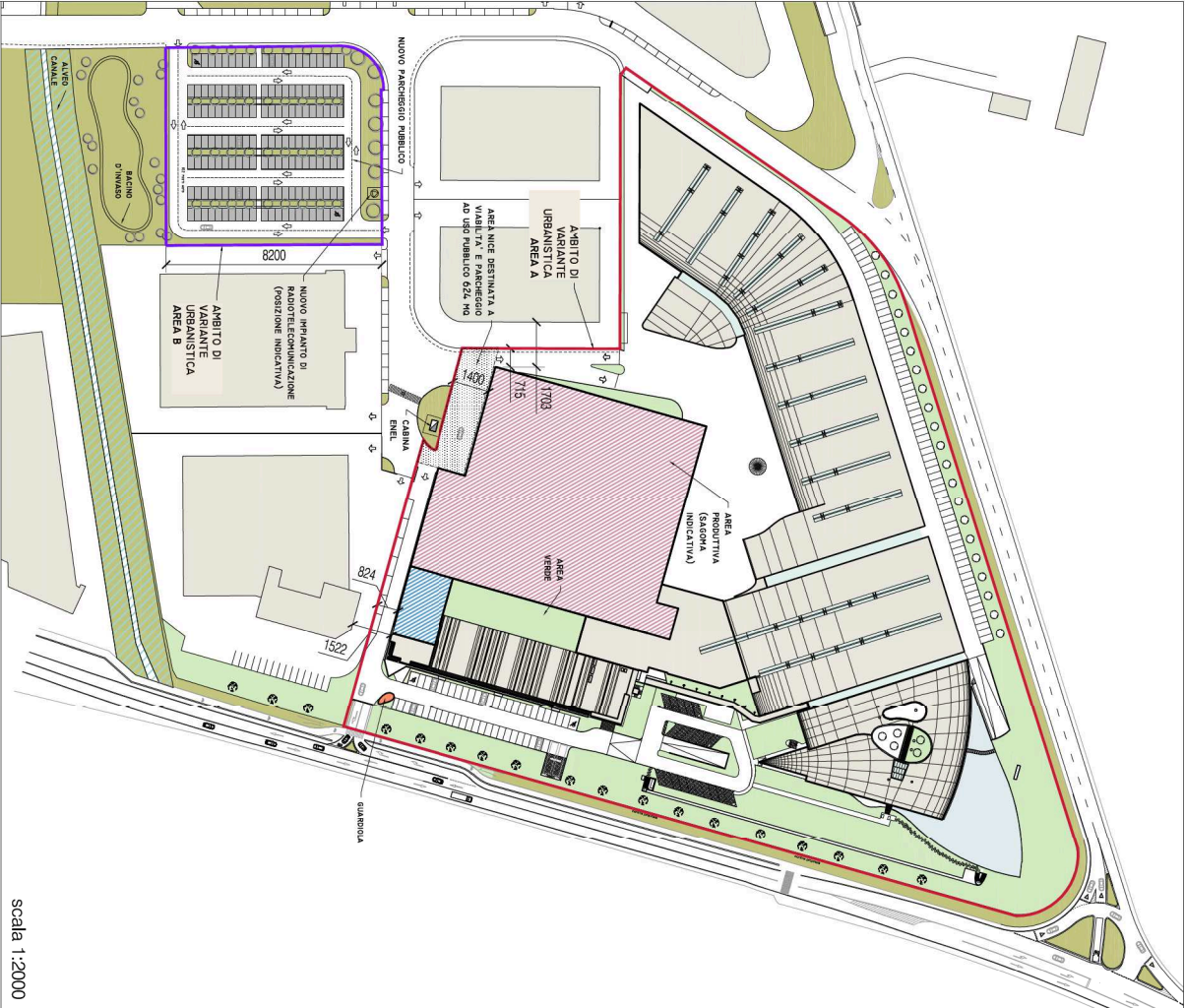
*atti ssmi rariel
organi competenti

**ad esclusione del fronte sull'area privata ad uso
pubblico dove è consentita l'edificazione a confini

STANDARD URBANISTICI PRIMARI

Standard area parcheggio e verde (sup. a rilievo)	n. parcheggi
6.182,00 mq	152

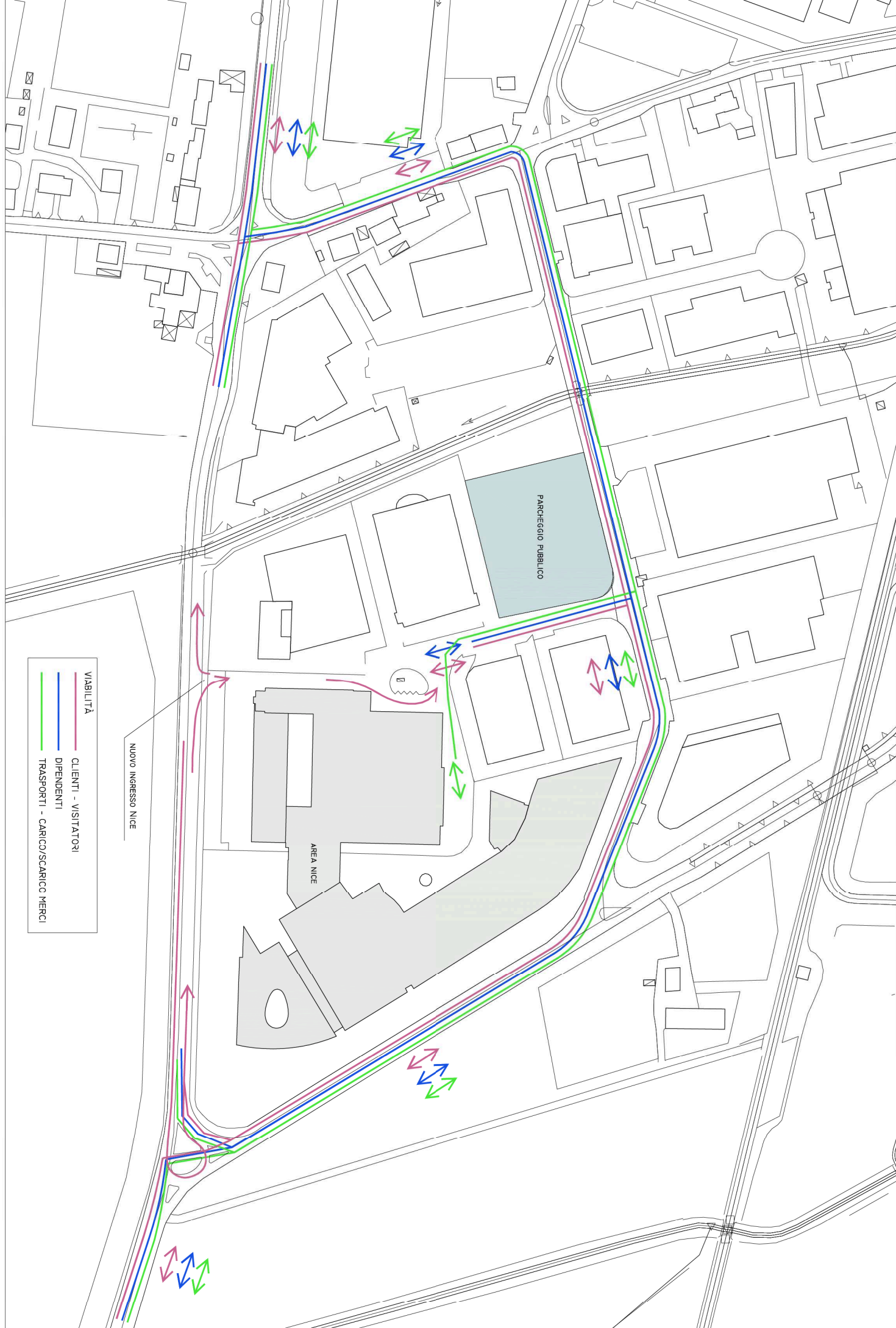
PER QUANTO NON DISCIPLINATO DALLA PRESENTE SCHEDA RI RINVIA ALLE NORME DEL P.VINCENTE



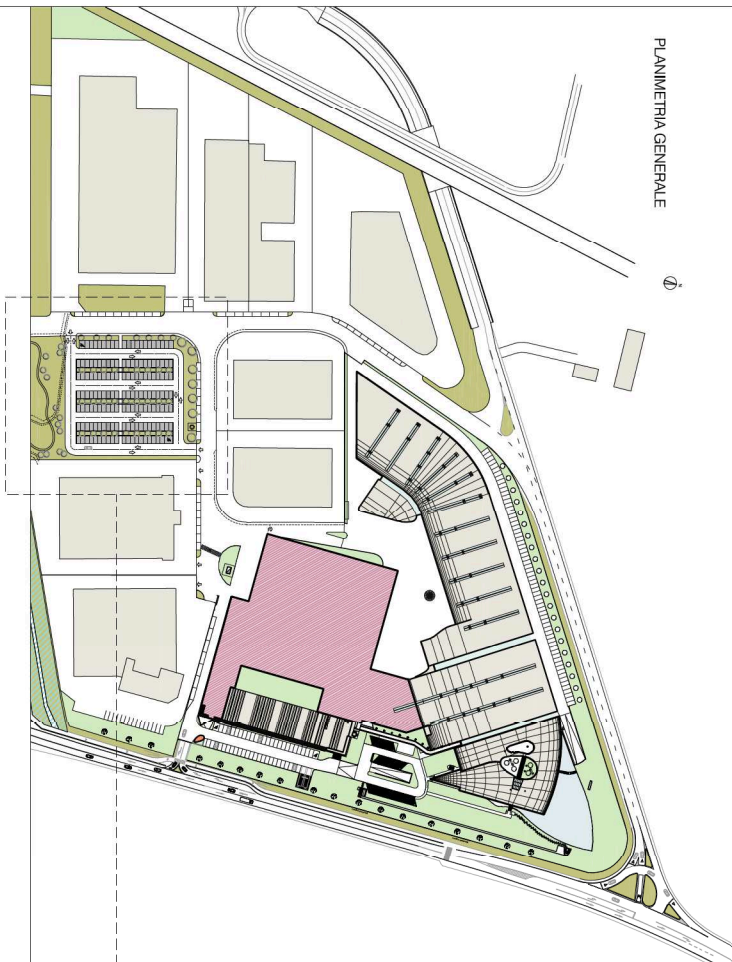
Scala 1:2000

LEGENDA

- CONFINE AREA DI PROGETTO NICE IMMOBILIARE SRL - AMBITO DI VARIANTE AREA A: AREA LOTTO 49.758 MQ DI CUI 49.134 MQ CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA E 624 MQ DESTINATA A VIABILITA' E PARCHEGGI DI USO PUBBLICO
- CONFINE AMBITO DI VARIANTE AREA B
- STABILE PRODUTTIVO CON ALTEZZA MAX 14,00 ML. E SUPERFICIE MAX 7300 MQ
- STABILE PRODUTTIVO CON ALTEZZA MAX 12,50 ML. E SUPERFICIE MAX 450 MQ
- AREA DI PROPRIETA' NICE IMMOBILIARE SRL DESTINATA A VIABILITA' E PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO 624 MQ
- AREA VERDE PUBBLICO
- AREA VERDE PRIVATO



PLANIMETRIA GENERALE



NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO

NUOVO IMPIANTO DI RADIOTELECOMUNICAZIONE
(POSIZIONE INDICATIVA)

±1000

82.00 ml

152 POSTI AUTO

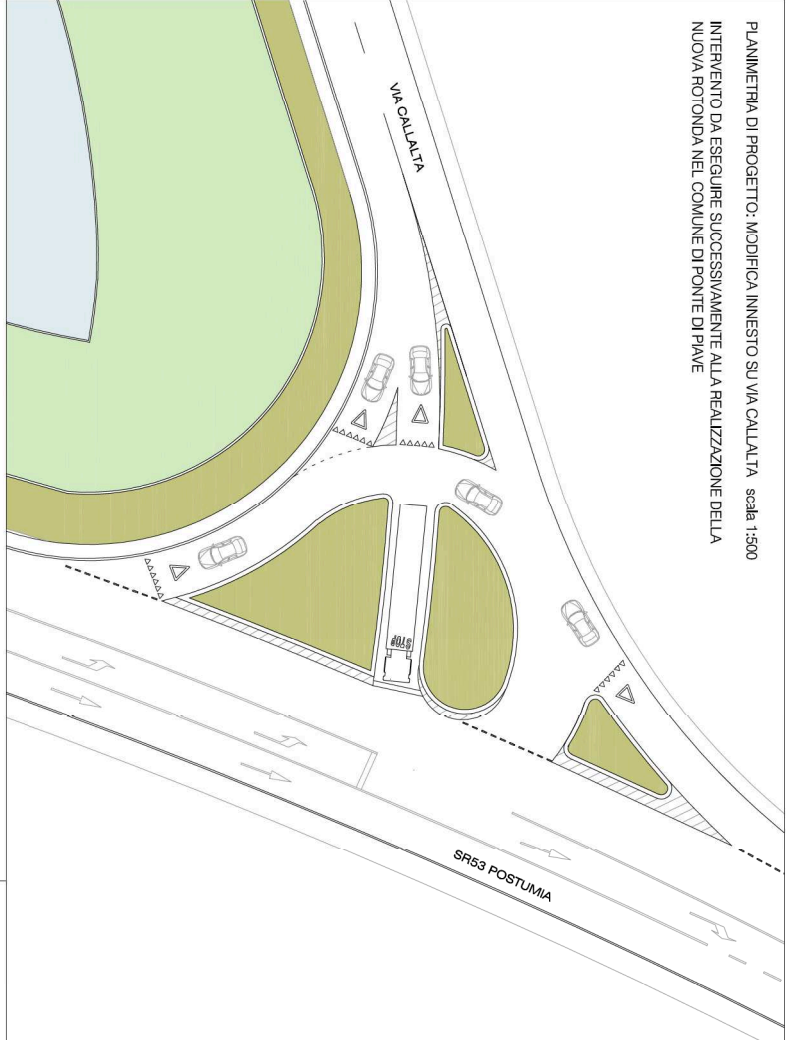
±35

75.75 ml

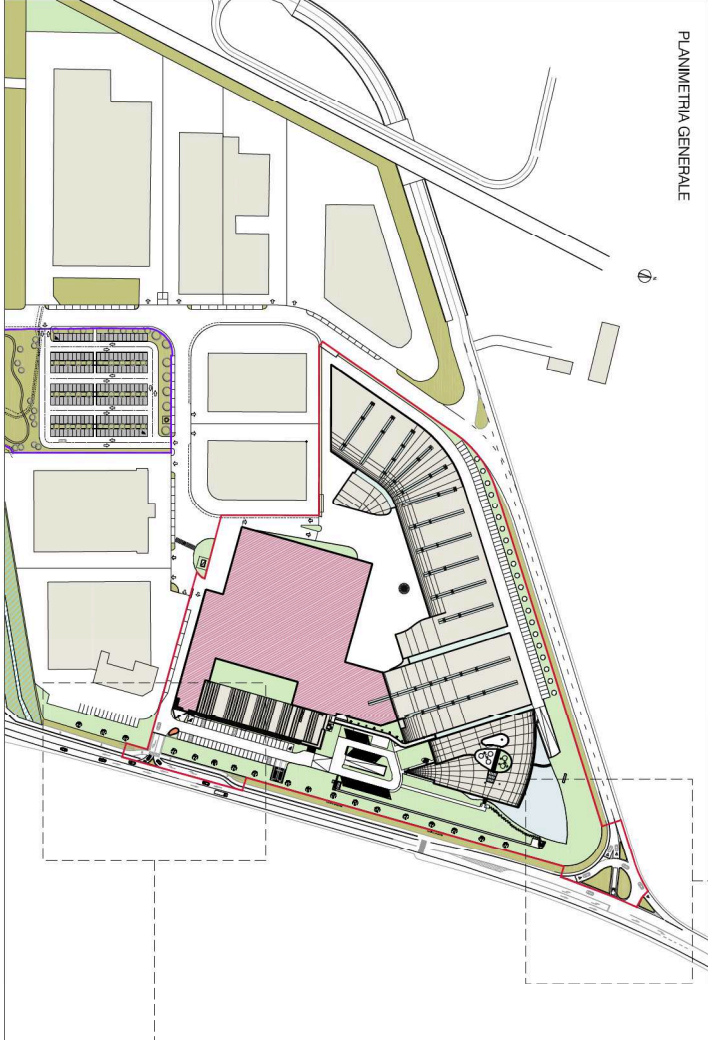
BACINO
D'INVASO

ALVEO CANALE

PLANIMETRIA DI PROGETTO: MODIFICA INNESTO SU VIA CALLATA scala 1:500
INTERVENTO DA ESEGUIRE SUCCESSIVAMENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLA
NUOVA ROTONDA NEL COMUNE DI PONTE DI PIANE

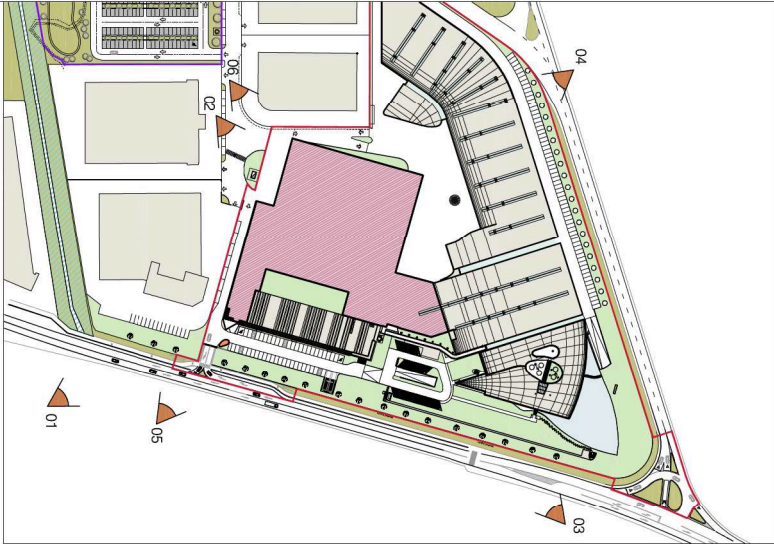


PLANIMETRIA GENERALE



RENDERING PROGETTO INDICATIVO

PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO INDICATIVO CON OTTICI



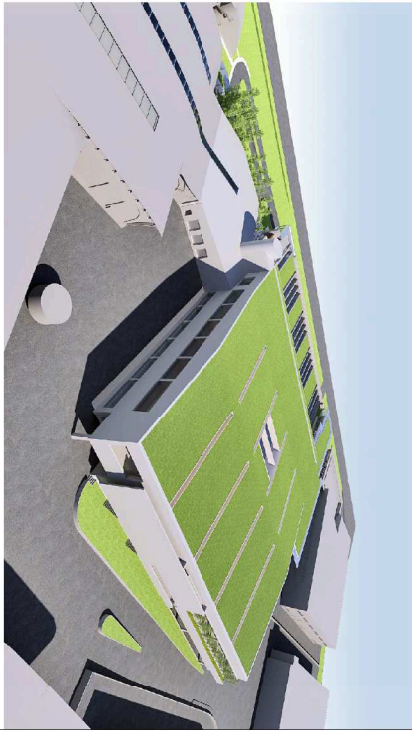
01



02



03



04



05



06