

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VENEZIA

**COMUNE DI PORTOGRUARO**

**VARIANTE al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:  
Via G.Ambrosoli - L.Peleatti, Portogruaro.  
Approvato con D.G.C. n.90 del 7/9/2010 e D.C.C. n.77 del 8/11/2010**

**L.R. 32/2013 - Piano casa ter**

**Progettazione**

 **TONEROPROGETTI**  
ARCHITETTOFILIPPOTONERO  
Viale Trieste, 39 - 30026 Portogruaro (Ve)  
telefono +39 0421 277784 - fax +39 0421 5846054  
www.toneroprogetti.it - info@toneroprogetti.it

**Committente: IMMOBILIARE SVEVO S.a.s. Di Del Col Gastone & C.**

ELABORATO:

REV:

**RELAZIONE TECNICA**

**VPUART**

**00**

**Data:** 23/04/2014    **Rif. Lettera Prot.** 0016587 - 16/04/2014

agg.

## **PIANO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA IN PORTOGRUARO**

Piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato "Svevo"

### **Finalità e caratteristiche dimensionali della Variante al Piano:**

- 1.1- Finalità del Piano
- 1.2- Superfici a standards
- 1.3- Superfici di Piano
- 1.4- Volumi di Piano
- 1.5- Considerazioni relative al Piano di Assetto del Territorio adottato con D.C.C. n° 1 del 14.01.2013

### **1- Finalità e caratteristiche dimensionali del Piano**

#### 1.1- Finalità del Piano:

La Variante al Piano Urbanistico Attuativo di riqualificazione edilizia e urbanistica in oggetto ricade su un'area a margine del tessuto urbano cittadino del centro storico (mappali 2025, 1404, 2482 del foglio 28 del Comune di Portogruaro), in prossimità di alcuni recenti interventi di riqualificazione edilizia – urbanistica e alla viabilità .

L'area interessata dal Piano è stata definita assommando le esigenze dell'attuatore proponente, che si è aggiudicato all'asta l'immobile comunale ancora occupato dalla tenenza della GDF a quelle di un riordino-sistemazione della viabilità e parcheggi esistenti.

Lo strumento urbanistico vigente classifica le aree edificabili come zone B2 – residenziale di completamento. Per dette aree è ammessa l'edificazione diretta. Nel presente caso si attuerà attraverso una Variante al PUA, (adottato con delibera della Giunta Comunale n. 90 del 7/9/2010 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n.77 del 8/11/2010) avvalendosi il proponente attuatore dei benefici volumetrici previsti dalla L.R. 14/09 modificata dalla L.R. 13/2011 e dal L.R. N. 32 del 29 Novembre 2013 e successive integrazioni e modifiche vigenti al momento della presentazione della definizione della domanda edilizia.

Con l'attuazione della Variante al PUA, verrà come detto migliorata la viabilità con l'inserimento di un quinto braccio sulla rotatoria esistente, consentendo un migliore e agevole ingresso alla via Ambrosoli, che nelle previsioni del PUTC dovrà terminare raccordandosi ad una nuova rotatoria su Viale Isonzo, in corrispondenza dell'attuale incrocio del plesso scolastico ITIS L. Da Vinci. I parcheggi inoltre troveranno migliore sistemazione con accessi migliorati (n. 45 parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze della Caserma dei Carabinieri, n.7 parcheggi lungo Via ambrosoli, n. 10 parcheggi di compensazione lungo Via Peleatti) e nuova sistemazione e dotazione di verde. L'attuale edificio GDF verrà demolito , la nuova edificazione "chiuderà" formalmente l'espansione del centro storico sulla cintura viaria, ricomponendo anche a livello architettonico l'attuale edificato.

Rispetto al PUA approvato la pista ciclabile vedrà modificato il suo tracciato, costeggiando via Ambrosoli e Via Castion e mantenendo pertanto un percorso più regolare e fluido lungo le due vie.

La proprietà Svevo cederà al Comune di Portogruaro 142 mq di superficie a parcheggio e il Comune di Portogruaro cederà a suddetta proprietà 142 mq di superficie ( vedi Tav. 7 Aree Cedute e Acquisite) corrispondenti agli attuali garages dismessi che verranno demoliti .

## Variante PUA: estratto di TAV. 10

Variante al Piano Urbanistico Attuale



### 1.2- Superfici a standards:

Gli artt. 61 e 62 del R.E. del P.R.G. prescrive la dotazione minima da destinare a spazi pubblici, per attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggio relativamente alle singole ZTO.

In virtù dell'art. 48.2 del R.E. del P.R.G., l'intero ambito in oggetto, ad esclusione della viabilità pubblica, concorre alla formazione della superficie territoriale (St) su cui applicare il relativo indice di utilizzazione

territoriale (It) previsto dal R.E. del P.R.G..

L'intero ambito sarà perciò soggetto agli standard previsti per le ZTO B2; se ne deducono i seguenti parametri di riferimento:

$Ab. = (V) / 150 = 5.034/150 = 34$  abitanti.

Da tali parametri derivano le seguenti dotazioni di spazi pubblici:

Spazi "primari":

- verde: (6 mq /abitante)  $6mq \times 34 = 204$  mq
- parcheggio: (3,5 mq/abitante)  $3,5mq \times 34 = 119mq$

Spazi "secondari":

- monetizzabili:  $29$  mq x abitante =  $29mq \times 34 = 986mq$

Da tali parametri derivano, inoltre, le seguenti dotazioni di spazi a parcheggio privato:

- $1$  mq/10 mc; 2 posto auto/alloggio:  $503,40$  mq

Rispetto a questi parametri di riferimento il Piano prevede le seguenti quantità:

#### 1.4- Superfici e Volumi di Piano

superficie a viabilità pubblica (inclusi marciapiedi)	844 mq
superficie a parcheggio pubblico	1.444 mq
superficie a verde pubblico ( incluse aiuole )	1.186mq
superficie verde privato	394 mq
Volume totale:	5.034 mc

#### 1.5- Considerazioni relative al Piano di Assetto del Territorio adottato con D.C.C. n° 1 del 14.01.2013

Il piano di assetto del territorio (P.A.T.) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale. Nella Tav.2 viene evidenziata la Variante al Piano Urbanistico Attuativo all'interno degli estratti delle tavole di progetto del PAT di seguito riportate:

1. Carta dei vincoli e della pianificazione di settore ( Elaborato 1 a ): l'area della Variante al P.U.A. ricade in Area P1 a moderata pericolosità (art. 3.22 PAT NTA)  
Carta della pianificazione di livello superiore ( Elaborato 1b ): l'area della Variante al PUA non ricade all'interno di alcuna zona soggetta a tutela.
2. Carta delle invarianti ( Elaborato 2 ): l'area della Variante al P.U.A. non ricade all'interno di alcuna zona soggetta a tutela.

3. Carta delle fragilità (Elaborato 3) : l'area della Variante al P.U.A. ricade all'interno di:  
Aree idonee a condizione C, Aree ricadenti all'interno delle antiche valli sepolte del fiume Reghena e del fiume Lemene ( art. 5.2.3 PAT NTA : *“In queste aree devono essere condotte specifiche indagini geologiche per poter realizzare al meglio il modello geologico del sito, orientato alla ricostruzione dei caratteri stratigrafici, tessiturali e geomorfologici del territorio.”* ) .  
Al Piano Urbanistico Attuativo approvato è stata allegata la Relazione Geologica–Geotecnica, firmata dal geologo Dott. Giovanni Moro, che mantiene inalterata la sua validità anche per la Variante al PUA.
4. Carta delle trasformabilità (Elaborato 4) : l'area della Variante al P.U.A. ricade all'interno di:  
- Ambito Territoriale Omogeneo ATO1 ( art. 6.4 PAT NTA) Città centrale di Portogruaro;  
Aree di urbanizzazione consolidata, residenza e servizi per la residenza ( art. 7.1 PAT NTA ): tali aree sono costituite dal territorio di recente edificazione a prevalente utilizzazione residenziale, produttiva e terziaria, o le parti di territorio nelle quali sono in corso di attuazione previsioni della strumentazione urbanistica vigente e gli interventi ricadenti all'interno di queste zone sono subordinati a P.U.A.  
-servizi e attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza ( art. 7.9 PAT NTA): in attesa della approvazione del Piano degli Interventi in questi ambiti si attuano le previsioni del PRG vigente non in contrasto con le presenti Norme.