
POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PARZIALE N. 30 AL PIANO DEGLI INTERVENTI IN CORSO DI ADOZIONE - LODE SRL

Mittente: riccardo.finotto@pec.it
Destinatari: protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it
Destinatari (CC): a.fruzzetti@lodeimmobili.com
Inviato il: 27/01/2026 16.41.23
Posizione: PEC - protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it/Posta in ingresso

Alla c.a. del Sindaco avv. Alberto Teso.

e p.c. preg. mo arch. Andrea Gallimberti.

Con la presente si trasmette l'osservazione alla variante puntuale n. 30 - C.6.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Distinti saluti.

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

25000-A30-PD 02.01-r00 OSSERVAZIONE.pdf ()

25000-A30-PD 02.01-r00 OSSERVAZIONE_signed.pdf ()



IBZ SRL
ARCH. RICCARDO FINOTTO
PIAZZA IV NOVEMBRE, 13
30027 SAN DONA' DI PIAVE (VE)
www.ibzsrl.it

PROTOCOLLO N. 0004411 del 27/01/2026 16:50:20 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 23/02/2026 da Plumitallo Enrico.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):68d83c71799b9696868e6849769c19338a5058a6d7ae64412d088fa69de75bd3

OSSERVAZIONE VAR. N. 30 – C.6

27/01/2026

Spett.le
Comune di San Donà di Piave
Alla cortese attenzione del Sindaco
avv. Alberto Teso
Piazza Indipendenza, 13
30027 – San Donà di Piave (VE)
protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it

e p.c.
preg. mo dirigente arch. Andrea Gallimberti
Settore 4 – Sviluppo Urbano, Economico e Culturale

oggetto: Osservazioni alla variante parziale n. 30 al Piano degli Interventi in corso di Adozione
D.C.C. n. 72 del 27/11/2025.



INDICE

1. PREMESSA	3
2. VARIANTE N. C6	3
2.1. CONSISTENZE VARIANTE N. C6	4
3. OSSERVAZIONE.....	4

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 – Estratto variante n. 30 al P.I. pubblicata.....	3
Figura 2 – Estratto allegato 3 NTO in variante al P.I.....	4
Figura 3 – Estratto catastale – proprietà.....	4
Figura 4 – Visura catastale.....	5
Figura 5 – estratto cartografia P.I.....	5
Figura 3 – Estratto catastale – proprietà.....	6

1. PREMESSA

La presente richiesta è formulata a seguito della pubblicazione della variante parziale n. 30 al Piano degli Interventi.

La variante oggetto di osservazione è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 27/11/2025.

A seguito di quanto pubblicato, la proprietà, ovvero la società Lode S.r.l. con sede in via Bernardino Ciurini 6/8 Castelfiorentino (FI), ha incaricato lo scrivente arch. Riccardo Finotto a procedere con la stesura di un'osservazione per la variante puntuale n. C6, riguardante il PN 90.b, località di Santa Maria di Piave.

2. VARIANTE N. C6

"La Variante n. C6 consiste nella riconfigurazione del Progetto Norma n. 90.b, sito nella località di Santa Maria di Piave, tra Via Santa Maria di Piave e Via Caposile (Strada Regionale del Mare). Il piano attuativo viene suddiviso in due ambiti, denominati PN/90.b.SUD e PN/90.b.NORD, e ne viene modificata di conseguenza la zonizzazione interna, con attenzione alla ripartizione proporzionale dei parametri urbanistici indicativi e prescrittivi tra i due ambiti, che vengono indicati nell'Allegato 2c alle NTO – *Repertorio dei Progetti norma residenziali e produttivi, dei PUA residenziali e produttivi, dei SUA residenziali, come da modifica puntuale alla norma tecnica.*

La variante non comporta modifiche al dimensionamento né al consumo di suolo."



Figura 1 – Estratto variante n. 30 al P.I. pubblicata



2.1. CONSISTENZE VARIANTE N. C6

Tab. 3 Repertorio dei progetti norma residenziali Variante

parametri indicativi						parametri prescrittivi					
Località	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 F4 mq.	Superficie Complessiva massima mq.	Superficie Complessiva minima destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica mq.	Indice di riequilibrio ecologico
....											
Isiata	74	15.145	8.891	-	3.785	2.058	412	-	4.115	1.646	SI
....											
S. Maria di Piave	90.b.NORD	2.845	1.492	-	-	1.289	64	-	533	213	SI
S. Maria di Piave	90.b.SUD	11.446	5.639	-	657	4.892	258	-	2.146	858	SI

Figura 2 – Estratto allegato 3 NTO in variante al P.I.

3. OSSERVAZIONE

La società Lode Srl è proprietaria dei seguenti mappali: 183,228,226,227

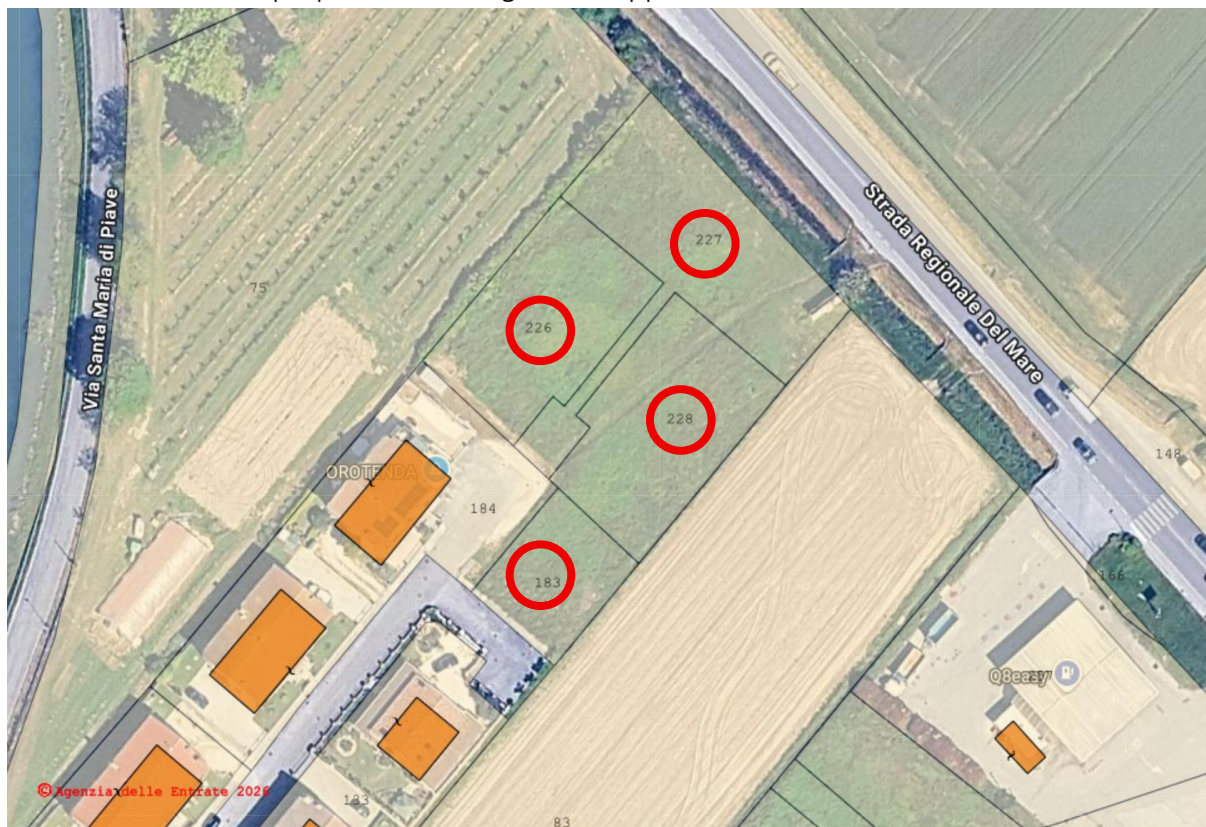


Figura 3 – Estratto catastale – proprietà



Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di SAN DONA' DI PIAVE (H823) provincia VENEZIA
Soggetto individuato	LODE S.R.L. (CF: 01546500503)

1. Immobili siti nel Comune di SAN DONA' DI PIAVE (Codice H823) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
										Dominicale	Agrario			
1	85	183		-	SEMIN ARBOR	01		04	16	A134 A94	Euro 4,04	Euro 2,58	FRAZIONAMENTO del 01/12/2004 Pratica n. VE0015533 in atti dal 01/12/2004 (n. 15533.1/1999)	
2	85	226		-	SEMIN ARBOR	01		08	10	A94 A134	Euro 7,86	Euro 5,02	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 Pratica n. VE0076694 in atti dal 11/04/2008 (n. 76694.1/2008)	
3	85	227		-	SEMIN ARBOR	01		13	04	A134 A94	Euro 12,65	Euro 8,08	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 Pratica n. VE0076694 in atti dal 11/04/2008 (n. 76694.1/2008)	
4	85	228		-	SEMIN ARBOR	01		08	26	A94 A134	Euro 8,02	Euro 5,12	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 Pratica n. VE0076694 in atti dal 11/04/2008 (n. 76694.1/2008)	

Totale: Superficie .33,56 Redditi: Dominicale Euro 32,57 Agrario Euro 20,80

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LODE S.R.L.	01546500503*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 26/11/2019 Pubblico ufficiale NAZARI ALESSANDRO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 12234 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27621.1/2019 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 29/11/2019		

Figura 4 – Visura catastale

Con la presente, analizzati gli elaborati, si evince che la viabilità per il collegamento del PN. 90 b. NORD è tracciata all'interno del PN. 90 b sud, di altra proprietà.

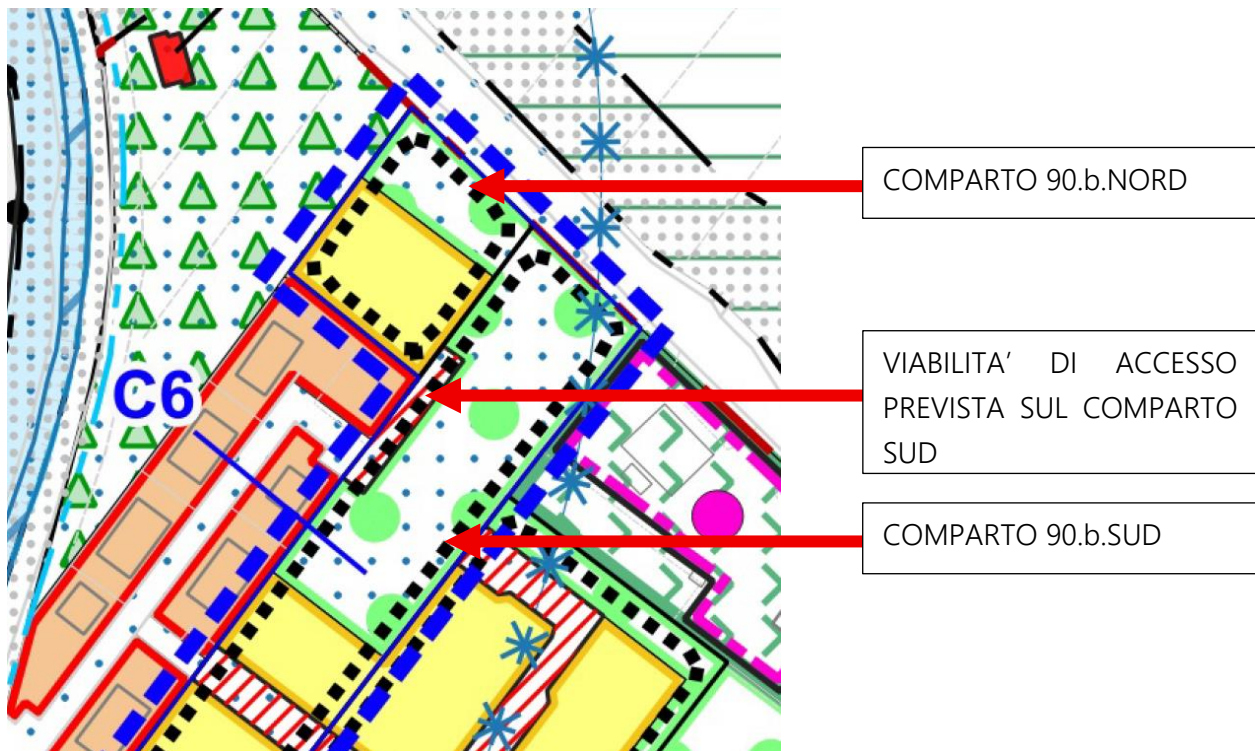


Figura 5 – estratto cartografia P.I.

Questa cartografia implica che l'eventuale realizzazione del comparto NORD è complementare alla realizzazione del comparto SUD, mantenendoli di fatto legati reciprocamente.

Per quanto sopra esposto, con la presente, visto che la società proprietaria del comparto NORD, ha in proprietà anche il mappale 183 che confina con la viabilità esistente. Si chiede di poter modificare le planimetrie inserendo l'accesso al comparto da via via Laguna. Con questa modifica



è possibile rendere indipendente i comparti, garantendo ad ognuno di essi la possibilità di realizzare quanto previsto in modo totalmente indipendente.

Inoltre, dal punto di vista viabilistico, la proposta permette la penetrazione ai futuri lotti in modo più agevole e con minor spreco di suolo, garantendo più spazi verdi ai fruitori.

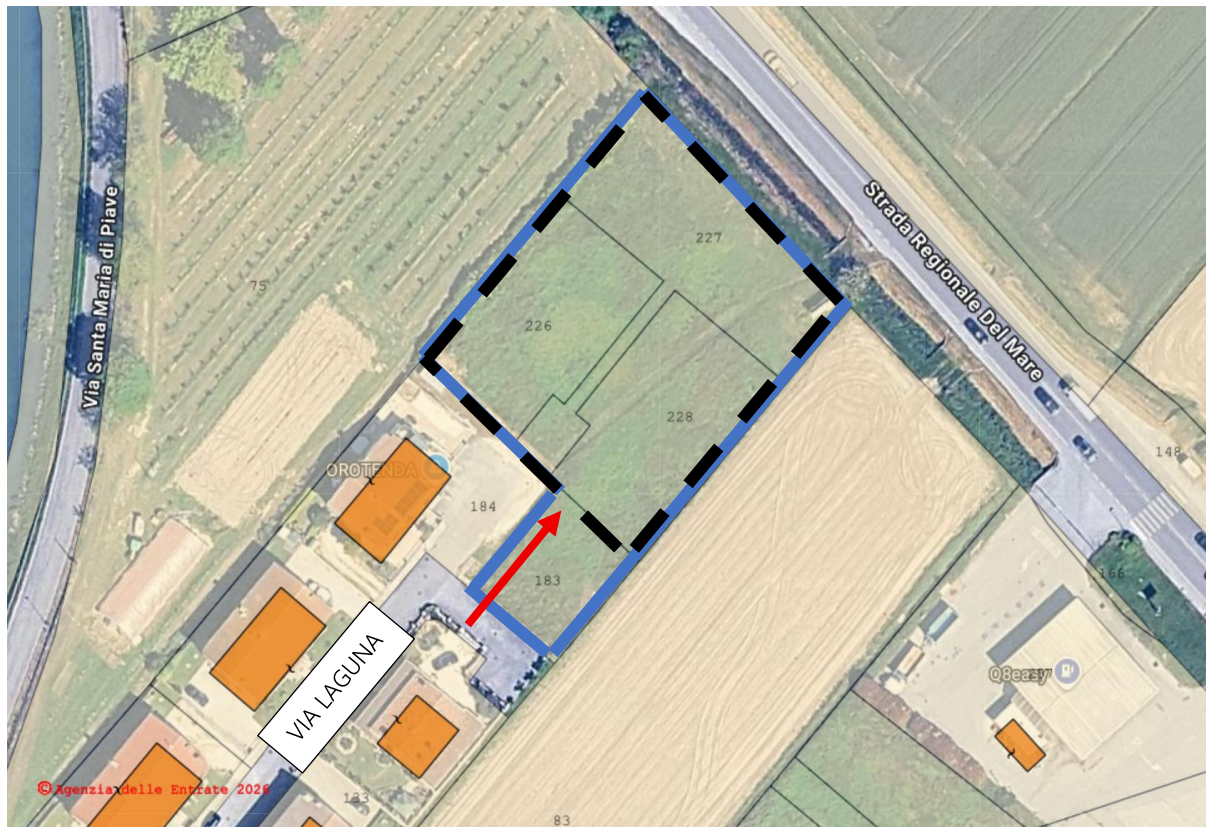


Figura 6 – Estratto catastale – proprietà

-  PROPRIETA'
-  COMPARTO NORD
-  VIABILITA' PROPOSTA

Visto quanto sopra esposto, certi della vostra valutazione, si rimane in attesa di un riscontro tecnico.

S. Donà di Piave (VE)

27.01.2026

LODE SRL
Via Bernardino Cialini, 6/8
50051 Castelflorentino(FI)
Riva 01546500503

arch. Riccardo Finotto



Sig. Paolo Lombardi
LODE S.R.L.



IBZ SRL
ARCH. RICCARDO FINOTTO
PIAZZA IV NOVEMBRE, 13
30027 SAN DONA' DI PIAVE (VE)
www.ibzsrl.it

PROTOCOLLO N. 0004411 del 27/01/2026 16:50:20 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da Riccardo Finotto stampato il giorno 23/02/2026 da Plumitallo Enrico.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):6a49ef2d97421dce72a24d09fcea51277b452c24ecae6748eec0575e7e4d7866f

OSSERVAZIONE VAR. N. 30 – C.6

27/01/2026

Spett.le
Comune di San Donà di Piave
Alla cortese attenzione del Sindaco
avv. Alberto Teso
Piazza Indipendenza, 13
30027 – San Donà di Piave (VE)
protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it

e p.c.
preg. mo dirigente arch. Andrea Gallimberti
Settore 4 – Sviluppo Urbano, Economico e Culturale

oggetto: Osservazioni alla variante parziale n. 30 al Piano degli Interventi in corso di Adozione
D.C.C. n. 72 del 27/11/2025.



INDICE

1. PREMESSA	3
2. VARIANTE N. C6	3
2.1. CONSISTENZE VARIANTE N. C6	4
3. OSSERVAZIONE.....	4

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 – Estratto variante n. 30 al P.I. pubblicata.....	3
Figura 2 – Estratto allegato 3 NTO in variante al P.I.....	4
Figura 3 – Estratto catastale – proprietà.....	4
Figura 4 – Visura catastale.....	5
Figura 5 – estratto cartografia P.I.....	5
Figura 3 – Estratto catastale – proprietà.....	6

1. PREMESSA

La presente richiesta è formulata a seguito della pubblicazione della variante parziale n. 30 al Piano degli Interventi.

La variante oggetto di osservazione è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 27/11/2025.

A seguito di quanto pubblicato, la proprietà, ovvero la società Lode S.r.l. con sede in via Bernardino Ciurini 6/8 Castelfiorentino (FI), ha incaricato lo scrivente arch. Riccardo Finotto a procedere con la stesura di un'osservazione per la variante puntuale n. C6, riguardante il PN 90.b, località di Santa Maria di Piave.

2. VARIANTE N. C6

"La Variante n. C6 consiste nella riconfigurazione del Progetto Norma n. 90.b, sito nella località di Santa Maria di Piave, tra Via Santa Maria di Piave e Via Caposile (Strada Regionale del Mare). Il piano attuativo viene suddiviso in due ambiti, denominati PN/90.b.SUD e PN/90.b.NORD, e ne viene modificata di conseguenza la zonizzazione interna, con attenzione alla ripartizione proporzionale dei parametri urbanistici indicativi e prescrittivi tra i due ambiti, che vengono indicati nell'Allegato 2c alle NTO – *Repertorio dei Progetti norma residenziali e produttivi, dei PUA residenziali e produttivi, dei SUA residenziali, come da modifica puntuale alla norma tecnica.*

La variante non comporta modifiche al dimensionamento né al consumo di suolo."



Figura 1 – Estratto variante n. 30 al P.I. pubblicata



2.1. CONSISTENZE VARIANTE N. C6

Tab. 3 Repertorio dei progetti norma residenziali Variante

parametri indicativi						parametri prescrittivi					
Località	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 F4 mq.	Superficie Complessiva massima mq.	Superficie Complessiva minima destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica mq.	Indice di riequilibrio ecologico
....											
Isiata	74	15.145	8.891	-	3.785	2.058	412	-	4.115	1.646	SI
...											
S. Maria di Piave	90.b.NORD	2.845	1.492	-	-	1.289	64	-	533	213	SI
S. Maria di Piave	90.b.SUD	11.446	5.639	-	657	4.892	258	-	2.146	858	SI

Figura 2 – Estratto allegato 3 NTO in variante al P.I.

3. OSSERVAZIONE

La società Lode Srl è proprietaria dei seguenti mappali: 183,228,226,227

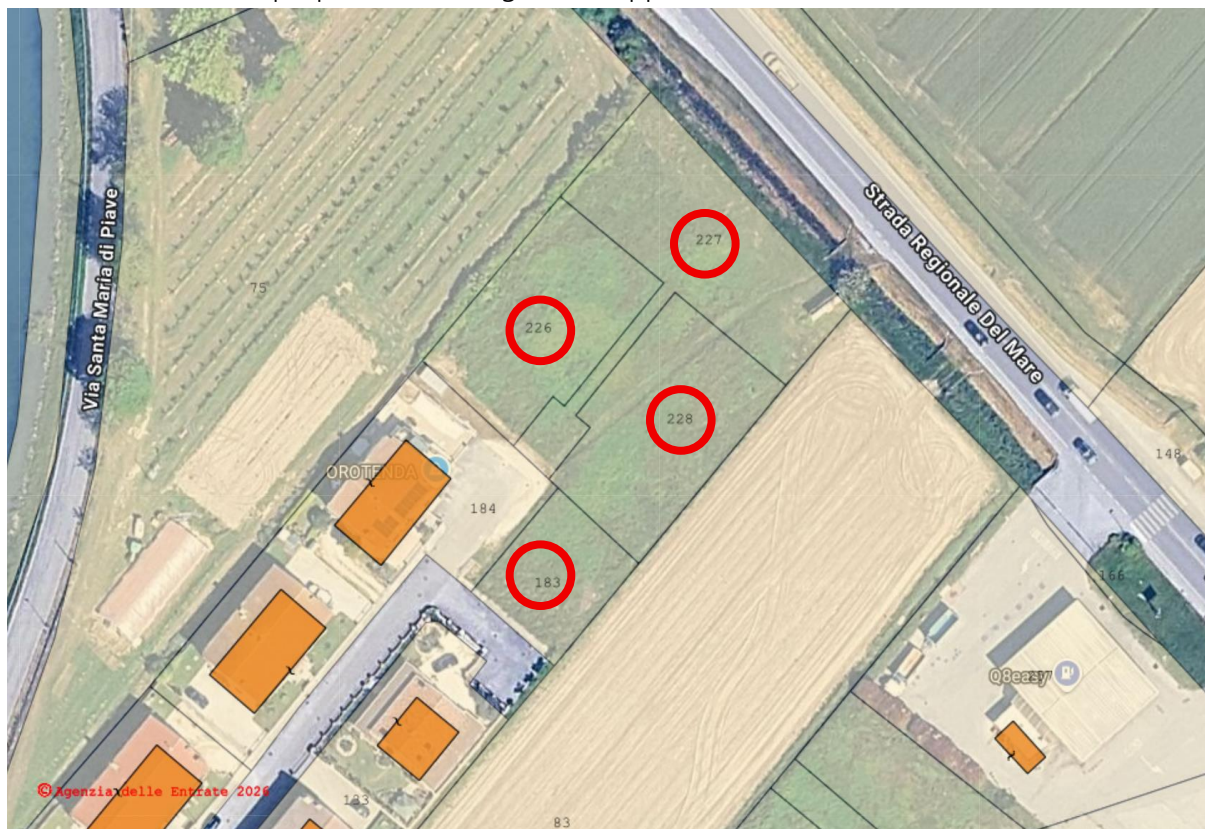


Figura 3 – Estratto catastale – proprietà



Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di SAN DONA' DI PIAVE (H823) provincia VENEZIA
Soggetto individuato	LODE S.R.L. (CF: 01546500503)

1. Immobili siti nel Comune di SAN DONA' DI PIAVE (Codice H823) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
									Dominicale	Agrario		
1	85	183		-	SEMIN ARBOR	01	04 16	A134 A94	Euro 4,04	Euro 2,58	FRAZIONAMENTO del 01/12/2004 Pratica n. VE0015533 in atti dal 01/12/2004 (n. 15533.1/1999)	
2	85	226		-	SEMIN ARBOR	01	08 10	A94 A134	Euro 7,86	Euro 5,02	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 Pratica n. VE0076694 in atti dal 11/04/2008 (n. 76694.1/2008)	
3	85	227		-	SEMIN ARBOR	01	13 04	A134 A94	Euro 12,65	Euro 8,08	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 Pratica n. VE0076694 in atti dal 11/04/2008 (n. 76694.1/2008)	
4	85	228		-	SEMIN ARBOR	01	08 26	A94 A134	Euro 8,02	Euro 5,12	FRAZIONAMENTO del 11/04/2008 Pratica n. VE0076694 in atti dal 11/04/2008 (n. 76694.1/2008)	

Totale: Superficie .33,56 Redditi: Dominicale Euro 32,57 Agrario Euro 20,80

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LODE S.R.L.	01546500503*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 26/11/2019 Pubblico ufficiale NAZARI ALESSANDRO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 12234 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27621.1/2019 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 29/11/2019		

Figura 4 – Visura catastale

Con la presente, analizzati gli elaborati, si evince che la viabilità per il collegamento del PN. 90 b. NORD è tracciata all'interno del PN. 90 b sud, di altra proprietà.

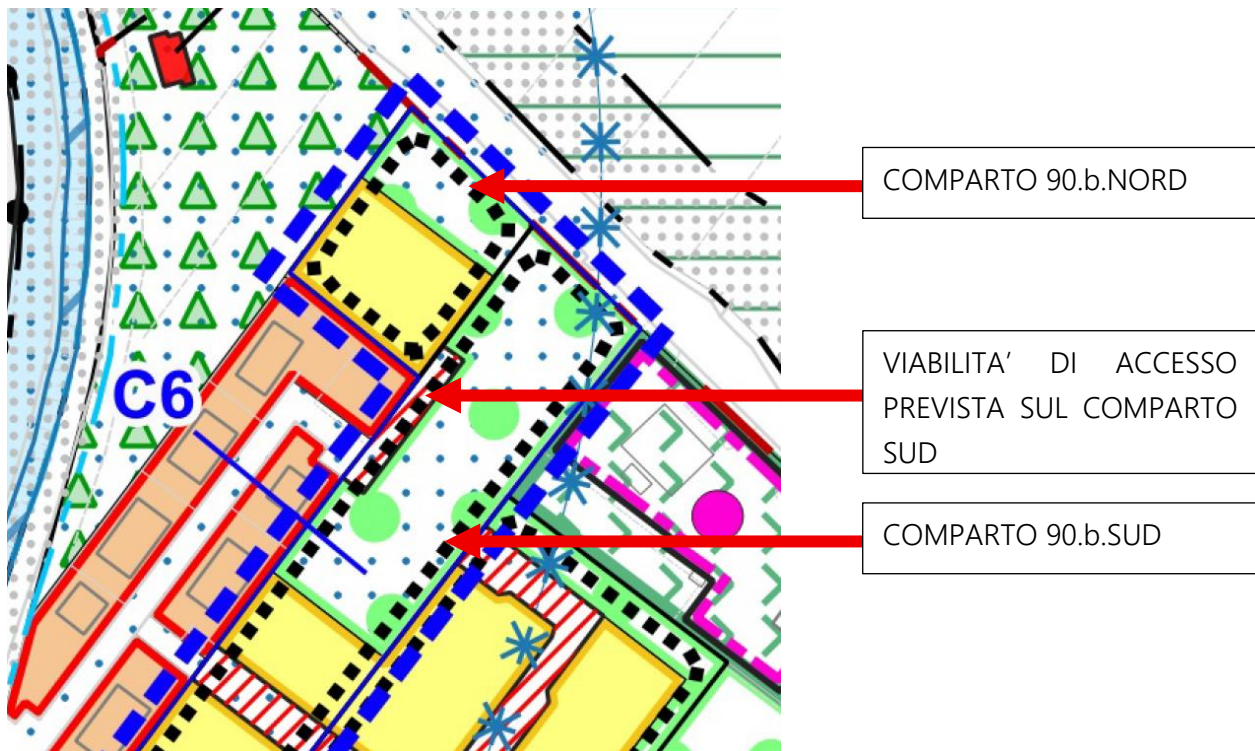


Figura 5 – estratto cartografia P.I.

Questa cartografia implica che l'eventuale realizzazione del comparto NORD è complementare alla realizzazione del comparto SUD, mantenendoli di fatto legati reciprocamente.

Per quanto sopra esposto, con la presente, visto che la società proprietaria del comparto NORD, ha in proprietà anche il mappale 183 che confina con la viabilità esistente. Si chiede di poter modificare le planimetrie inserendo l'accesso al comparto da via via Laguna. Con questa modifica



IBZ SRL
ARCH. RICCARDO FINOTTO
PIAZZA IV NOVEMBRE, 13
30027 SAN DONA' DI PIAVE (VE)
www.ibzsrl.it

PROTOCOLLO N. 0004411 del 27/01/2026 16:50:20 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da Riccardo Finotto stampato il giorno 23/02/2026 da Plumitallo Enrico.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):6a49ef2d97421dce72a24d09fcea51277b452c24ecae6748ee0575e7e4d7866f

OSSERVAZIONE VAR. N. 30 – C.6

27/01/2026

è possibile rendere indipendente i comparti, garantendo ad ognuno di essi la possibilità di realizzare quanto previsto in modo totalmente indipendente.

Inoltre, dal punto di vista viabilistico, la proposta permette la penetrazione ai futuri lotti in modo più agevole e con minor spreco di suolo, garantendo più spazi verdi ai fruitori.

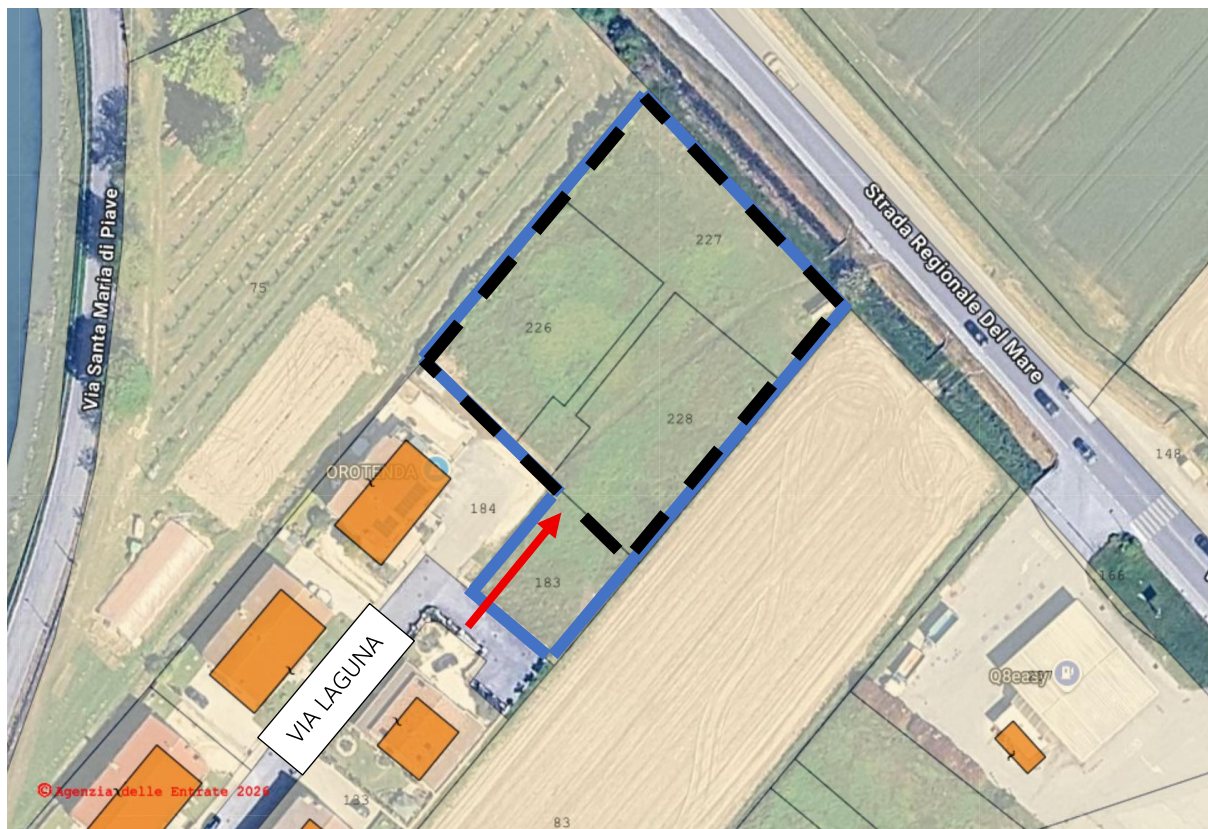


Figura 6 – Estratto catastale – proprietà

-  PROPRIETA'
-  COMPARTO NORD
-  VIABILITA' PROPOSTA

Visto quanto sopra esposto, certi della vostra valutazione, si rimane in attesa di un riscontro tecnico.

S. Donà di Piave (VE)

27.01.2026

LODE SRL
Via Bernardino Ciarini, 6/8
50051 Castelflorentino (FI)
Riva 01546500503

arch. Riccardo Finotto



Sig. Paolo Lombardi
LODE S.R.L.