
Emendamenti variante PI e documenti propedeutici

Mittente: Daniele Terzariol <daniele.terzariol@sandonadipiave.net>
Destinatari: protocollo <protocollo@sandonadipiave.net>
Inviato il: 06/02/2026 08.25.36
Posizione: ORD_protocollo/Posta in ingresso

Come da oggetto, si inviano proposte di emendamento alla variante PI e documenti associati, entro la data di scadenza comunicata del 7 febbraio 2026.

Cordialmente.

Daniele Terzariol

Daniele Terzariol

Expert URBACT Rigenerazione Urbana - Commissione Europea

Ad. Prof Università Ca' Foscari & BSB Paris, Dijon - Ecole de Commerce

Expert EIT, European institute innovation & technology - Commissione europea

Expert EUI, European Urban Initiative - Commissione europea

Consigliere Comunale, Capogruppo PD

Comune di San Donà di Piave (VE), Piazza Indipendenza 13

Chiamami / Call me at: (0039) 349 834 28 91

Trovami / Find me on Twitter: @danieleterz and on LinkedIn:
<http://it.linkedin.com/in/danieleterzariol>

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Emendamenti variante PI Terzariol.pdf ()



CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE

UFFICIO PER L'AUTONOMIA FUNZIONALE
DEL CONSIGLIO COMUNALE

San Donà di Piave, 05/02/2026

Al Presidente del Consiglio Comunale

e p.c. Al Sindaco
Ai Capigruppo Consiliari
Al Segretario Generale
Alla Segreteria Affari Istituzionali

Il/i sottoscritto/i DANIELE TERZARIOL in qualità di Capogruppo Partito Democratico presenta le seguenti richieste di emendamento.

Oggetto: PROPOSTA DI MODIFICA DEL DETTATO DELL'ART. 22 ORA ART 12. ART.19 E PREMESSE VARIANTE N. 11 ALLE NTO NONCHÉ AL TESTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERA DEL CC

TESTO BASE VARIANTE 30 P.I. ART. 12

1. All'Art. 22. *Norme comuni per le zone residenziali omogenee A1, A2, A3, B1, B2, C1 e C2, comma 3, lettera a) primo alinea, l'inciso: "... e con altezza massima di ml 2,20 per le tipologie edilizie delle case singole, binate o a schiera, e ml 2,50 per le tipologie a blocco o in linea" è sostituito dal seguente: "... e con altezza massima di ml 2,70, elevabile a ml 3,00 per le tipologie condominiali."*
2. All'Art. 22. *Norme comuni per le zone residenziali omogenee A1, A2, A3, B1, B2, C1 e C2, comma 4, le lettere a), b) e c) sono sostituite dalle seguenti:*

"...

- *40% nel caso di interventi di demo-ricostruzione e/o nuova costruzione di edifici con il piano interrato destinato a posti auto compresa area di manovra;*
- *10% qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare e mantenere a verde almeno il 30% della superficie del lotto di pertinenza o della somma della superficie delle pareti dell'edificio oggetto di intervento.*
- *30% qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a destinare e mantenere ad attività commerciali, direzionali e artigianali artistiche e di servizio almeno il 70% della Superficie Utile del piano terra dell'edificio oggetto di intervento per almeno dieci anni dalla data di agibilità di tutte le unità interessate o della singola in caso di agibilità parziale.*

PROPOSTA MODIFICHE (SOTTOLINEATE) ED INTEGRAZIONI DELL'ARTICOLO 12 (VARIANTE 30 P.I.)

- *40% nel caso di interventi di demo-ricostruzione e/o nuova costruzione di edifici per volumi residenziali pari al volume dei piani interrati destinati a posti auto comprese aree di manovra;*
- *50% del rapporto fra superficie a verde e volume di progetto, escluse aree a parcheggio e viabilità interna, ricavate in porzioni accorpate il massimo possibile o con superficie minima non inferiore a mq 100 e antistanti l'edificio qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare e mantenere a verde le aree così ricavate.*
- *30% qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a destinare e mantenere ad attività commerciali, direzionali e artigianali artistiche e di servizio almeno il 70% della Superficie Utile del piano terra dell'edificio oggetto di intervento per almeno dieci anni dalla data di agibilità di tutte le unità interessate o della singola in caso di agibilità parziale.*

- 80% qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare alloggi per locazione trentennale a canone convenzionato secondo i parametri dell'e.r.p. (edilizia residenziale pubblica), rinnovabile a richiesta del Comune.
- 100% qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare alloggi per locazione perenne a canone convenzionato secondo i parametri dell'e.r.p. (edilizia residenziale pubblica).
- 100% su porzione di volume da cedere o mettere in disponibilità trentennale del Comune con apposito Atto per assegnazione in locazione convenzionata secondo i parametri dell'e.r.p. (edilizia residenziale pubblica).

Gli Atti d'obbligo per le riduzioni richieste ed applicate dovranno essere corredati degli elaborati tecnici e grafici rappresentativi delle quantità e superfici delle singole destinazioni. Il mancato rispetto del rapporto obbligato farà automaticamente decadere lo sconto/riduzione con obbligo per il proprietario di integrare immediatamente la differenza di contributo in origine scontata. In caso di mancata integrazione del contributo in precedenza scontato, aumentato degli interessi legali, il volume corrispondente alla riduzione ottenuta risulterà abusivo con le corrispondenti conseguenze amministrative e legali.

TESTO BASE ARTICOLO 19 (VARIANTE 30 P.I.)

19. STANDARD URBANISTICI, PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI E SERVIZI PUBBLICI (ART. 23)

L'articolo è riordinato distinguendo tre categorie:

- dotazioni minime di aree per servizi pubblici
- dotazioni minime di aree a parcheggio ad uso privato
- norme comuni a tutte le destinazioni sulla dotazione di parcheggi pubblici e privati.

Al fine di una più immediata comprensione delle disposizioni specifiche, sono state introdotte delle tabelle esplicative.

Inserire un punto 19.1 estratto dalla delibera G.C. 207 del 30/09/2025.

Le proposte dovranno essere coerenti con quanto disposto dalla D.G.C. n. 207 del 30/09/2025 in tema di:

- Criteri per il contenimento del consumo di suolo;
- Criteri sulla cessione o realizzazione di strutture destinate a funzioni di servizio;
- Criteri per la residenza
- Criteri per la qualità e sostenibilità degli edifici;
- Verranno quindi esaminate proposte che contemplino sostenibilità in termini di: Estetica (Bellezza), Rispetto dell'ambiente, Abitabilità e funzionalità, Accessibilità e mobilità, Carattere inclusivo, Carattere distintivo e senso di appartenenza;
- Criteri per interventi di riqualificazione nell'ambito territoriale quali: Ambientali, Idrauliche, viabilistiche, paesaggistiche, energetiche;
- Criteri per l'uso di crediti edilizi e compensazione urbanistica con miglioramento delle relazioni con il contesto e miglioramento dello stesso.

A pagina 7 delle Premesse della Relazione tecnica, verifica del dimensionamento, verifica del consumo di suolo, dichiarazione di procedura VAS, dopo il punto "Recepimento provvedimento della Città Metropolitana di Venezia sul completamento della bonifica del punto vendita Vega carburanti di via dei laghi", aggiungere il seguente punto:

- Recepimento della DGC n. 207 del 30/09/2025 in tema di "Attuazione di scelte politiche urbane coerenti col documento del sindaco – approvazione indirizzi e definizione criteri per la presentazione di proposte di accordi di pianificazione ai sensi art.10 6 l.r. 11/2004 e s.m.i..

Analoga integrazione va inserita nelle Premesse alla delibera in approvazione della variante 30 al P.I. inserendo dopo il punto “Ricordato che il Comune di San Donà di Piave con DCC n° 6 del 28/02/2019 ha approvato la variante al Piano di Assetto del Territorio, riguardante l'adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo di cui alla Legge Regionale 06.06.17 n. 14 individuando gli ambiti di edificazione consolidata”:

- Recepimento della DGC n. 207 del 30/09/2025 in tema di “Attuazione di scelte politiche urbane coerenti col documento del sindaco – approvazione indirizzi e definizione criteri per la presentazione di proposte di accordi di pianificazione ai sensi art.10 6 l.r. 11/2004 e s.m.i..

Il Consigliere Comunale

Daniela Terzario

