
**POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE VARIANTE AL PIANO n.30 - ditta
Basso - Orlando**

Mittente: "3fishsrl@legalmail.it" <3fishsrl@legalmail.it>
Destinatari: protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it
Inviato il: 07/02/2026 12.19.34
Posizione: PEC - protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it/Posta in ingresso

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor
Militare

Pratica: 2025/PI/001

Al Signor Sindaco del Comune di San Donà di Piave

OGGETTO: OSSERVAZIONI ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 30 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

I sottoscritti:

Max Basso, nato a Bulach (CH) il 24/02/1972, CF. BSSMXA72B24Z133C, residente a San Donà di Piave in Via Revine n. 13, comproprietario del terreno censito al Foglio 38 mappale 168;

Basso Giovanni, nato a Bulach (CH) il 18/09/1967, CF. BSSGNN67P18Z133T, residente a San Donà di Piave in Via Nardean n. 7/4, comproprietario del terreno censito al Foglio 38 mappale 168;

Orlando Teresa, nata a Noventa di Piave il 06/11/1938, CF. BSSTRS38S46F963E, residente a Legnano in Via Venezia n. 94, comproprietaria del terreno censito al Foglio 38 mappale 168;

Orlando Sabrina, nata a Legnano il 18/02/1967, CF. RLNSRN67B58E514V, residente a Legnano in Via De Amicis n n. 81, comproprietaria del terreno censito al Foglio 38 mappale 168;

Orlando Gian Giuseppe, nato a Legnano il 06/03/1960, CF. RLNGGS60C06E514K, residente a Legnano in Via De Amicis n n. 81, comproprietario del terreno censito al Foglio 38 mappale 168;

Orlando Fabrizio, nato a Legnano il 18/07/1969, CF. RLNFRZ69L18E514W, residente a Legnano in Via A. Robino n. 33, comproprietario del terreno censito al Foglio 38 mappale 168;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 27/11/2025 con cui è stata adottata la "Variante parziale n. 30 al Piano degli Interventi", ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale n. 11/2004, propongono la seguente osservazione:

Premesso che

1) la richiesta di variante depositata dagli istanti non è stata ritenuta coerente;

2) l'immobile al foglio 38 mappale 168 di proprietà dei richiedenti non è stato classificato come lotto libero nelle ZTO ma ancora rientra nella pianificazione prevista dal PN19a (estratto P.I.);

3) il PN19A prescrive che i mappali 271-716-326-162-139 del Foglio 38 posti all'interno, vengano serviti da viabilità pubblica con inserimento da Via Melidissa dal mappale 168 (Estratto PN19a);

4) come evidenziato dall'ortofoto allegata, il terreno mappale 168 ha accesso diretto da Via Melidissa mentre i rimanenti terreni all'interno del PN19a sono scoperti esclusivi di immobili aventi accesso dalla viabilità pubblica, in dettaglio (Ortofoto - documentazione fotografica):

a) il mappale 162 è lo scoperto esclusivo dell'immobile del mappale 156 con accesso da via Melidissa;

b) il mappale 326 è lo scoperto esclusivo dell'immobile del mappale 161 con accesso da via Melidissa;

c) i mappali 716 e parte del 271 sono lo scoperto esclusivo dell'immobile del mappale 271 con accesso da via Melidissa;

d) la porzione del mappale 139 posta all'interno del PN19a e' lo scoperto esclusivo dell'immobile con accesso da via Mussetta di Sotto.

5) la Variante n. 30 del PI ha accolto la richiesta di variante cartografica individuata come C1 presentata dalla proprietà dell'immobile mappale 166, avente accesso da Via Mussetta di Sotto di riclassificare i terreni dei mappali 393-394, posti sul retro dell'immobile da verde agricolo a ZTO C1, assegnando una potenzialità edificatorio allo scoperto esclusivo privo di accesso diretto da viabilità pubblica. A pag. 22 della Relazione Tecnica della Variante n. 30 si riporta: " La Variante n. C1 consiste nella riclassificazione in ZTO C1/13 di un lotto di circa 1.025 mq, sito in Via Mussetta di Sotto, precedentemente privo di edificabilità in quanto classificato come Zona a verde agricolo periurbano. La Variante comporta un incremento di 411 mq di SC nel carico insediativo (8 abitanti teorici) ma non comporta consumo di suolo" (estratto variante C1).

Considerato che:

- i terreni oggetto di riclassificazione descritti dalla variante C1 sopra riportati al comma 5, presentano le medesime caratteristiche morfologiche e urbanistiche delle porzioni di scoperto descritte al comma 4;
- il PN19a ex PN19 che prescrive l'attuazione di uno strumento urbanistico per rendere edificabili gli scoperti esclusivi di terreni edificati rappresenta una anomalia unica contenuta nella pianificazione del P.I.;
- l'analisi della pianificazione urbanistica del P.I. suddivisa tra SUA, UMI, PN, COMPARTI evidenzia la incontestabile errata previsione urbanistica rappresentata dal PN19a;
- il PN19a prescrive che la sua attuazione sia preordinata alla realizzazione di una viabilità parallela a Via Melidissa per la suddivisione dei lotti a partire da un inserimento dalla medesima Via Melidissa;
- il PN19a impone che gli scoperti esclusivi, coltivati, piantumati adiacenti a terreni edificati e serviti da viabilità pubblica vengano trasformati in lotti edificabili a seguito della realizzazione di mq 1500 di strade urbanizzate e parcheggi e mq 1000 di verde e servizi che comporta inutile consumo di suolo;
- gli istanti sono proprietari dell'unico terreno del Comune di San Donà Di piave, servito dalle reti tecnologiche privo di edificabilità diretta;
- gli istanti sono proprietari dell'unico terreno con accesso da Via Melidissa privo di edificabilità diretta;
- gli istanti da 35 anni chiedono l'edificabilità diretta del terreno in Proprietà;

Chiedono

- lo stralcio del PN19a per errata pianificazione urbanistica legata a formali errori di caratterizzazione morfologica dell'ambito di intervento;
- riclassificazione dei terreni al foglio 35 mappali 162-326-716-271-139 da C/2 a C/1 in analogia a quanto concesso con la variante cartografica individuata come C1 della Variante n. 30;
- che il mappale 168 venga riclassificato come Lotto libero ad SC assegnata.

Distinti saluti

Allegati:

estratto catastale;

estratto PI;

Ortofoto (documentazione fotografica);

Allegati Variante C1;

estratto PN19a

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

1-estratto_catastale.pdf ()

2-ESTRATTO_P.I.pdf ()

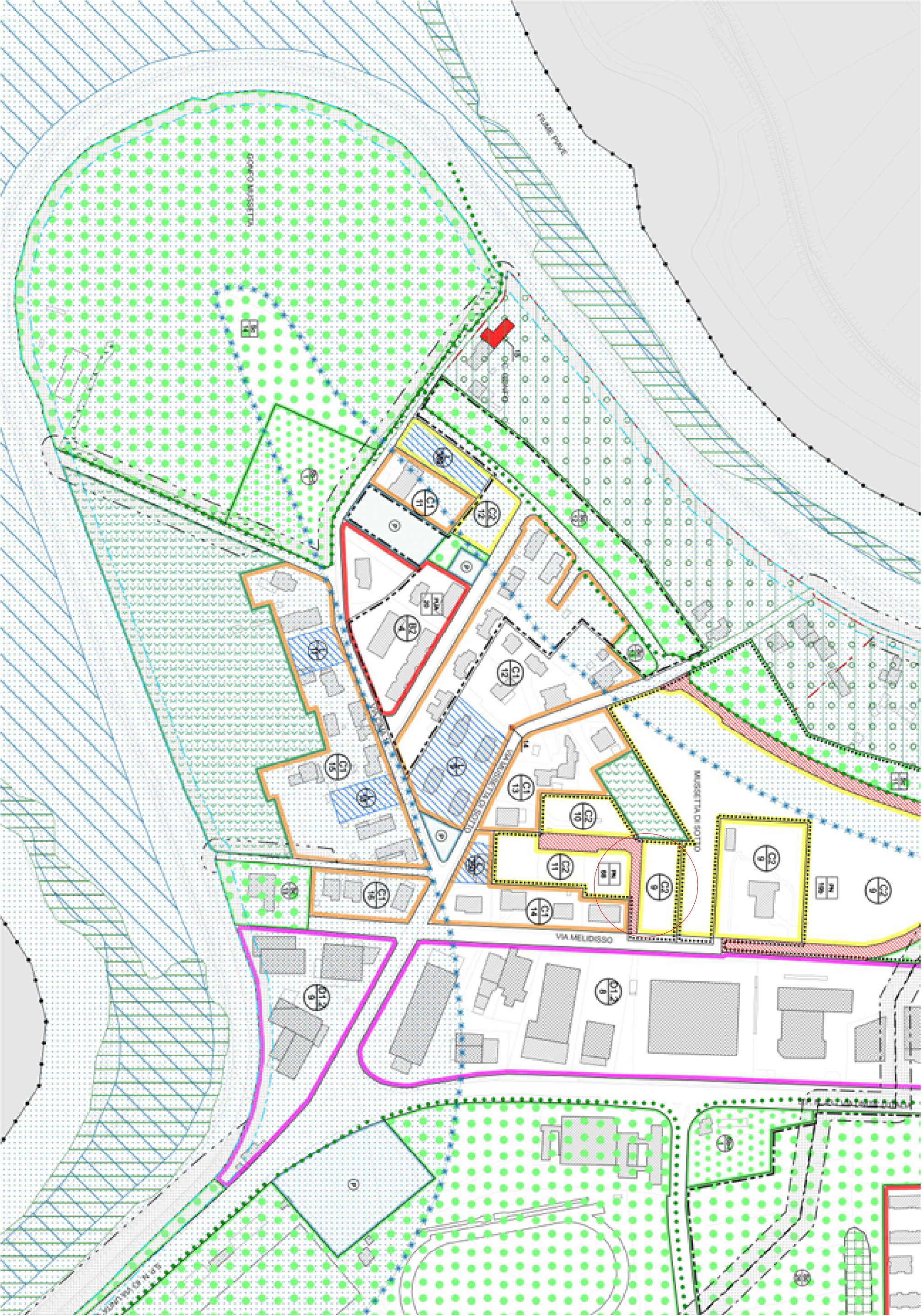
3-ESTRATTO_PN19a.pdf ()

Allegato variante C1.jpeg ()

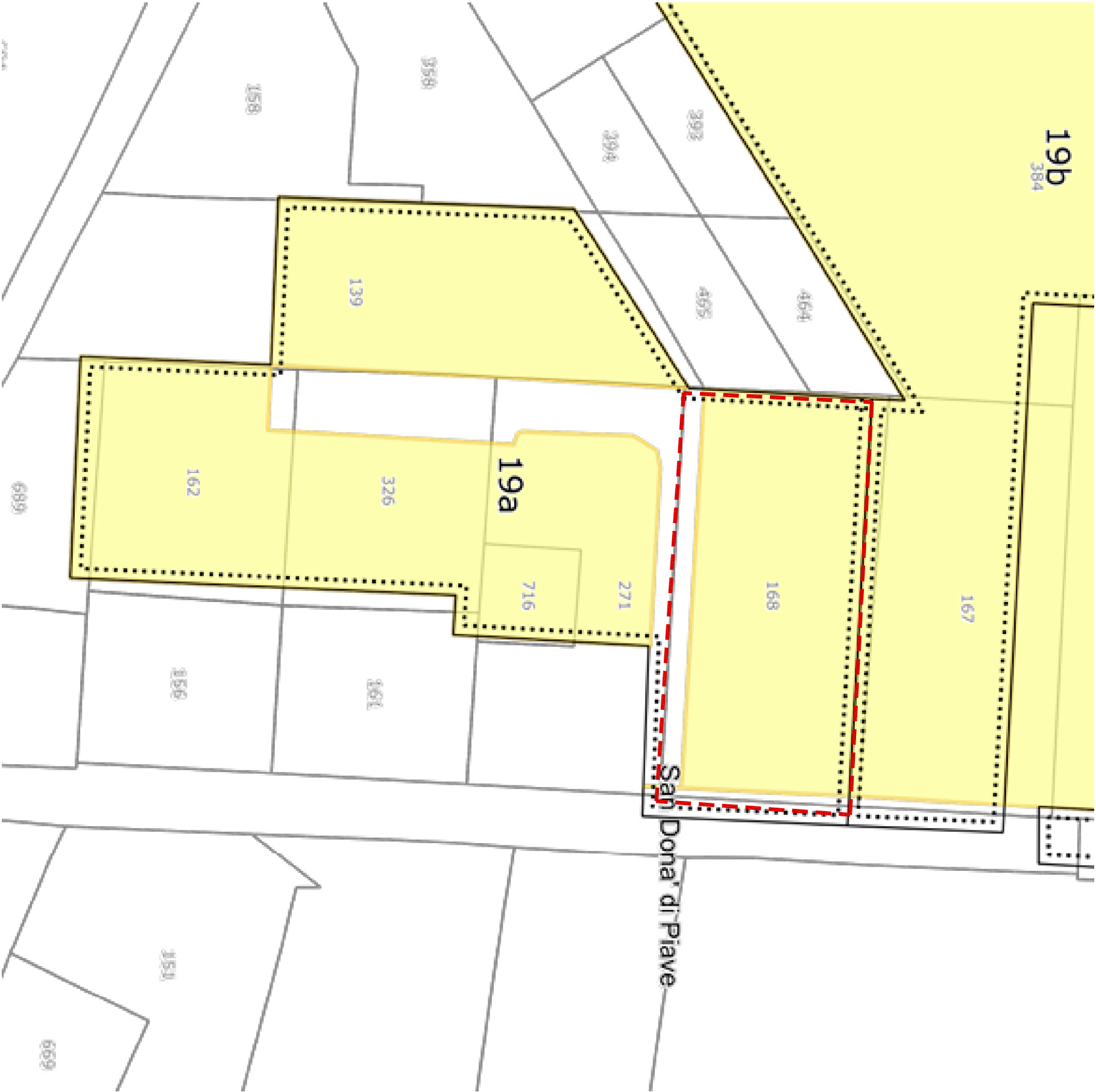
ALLEGATO_VARIANTE_C1.jpeg ()

documentazione fotografica.pdf ()





ESTRATTO TAV 13_3_1 P.I.



ESTRATTO PN19a

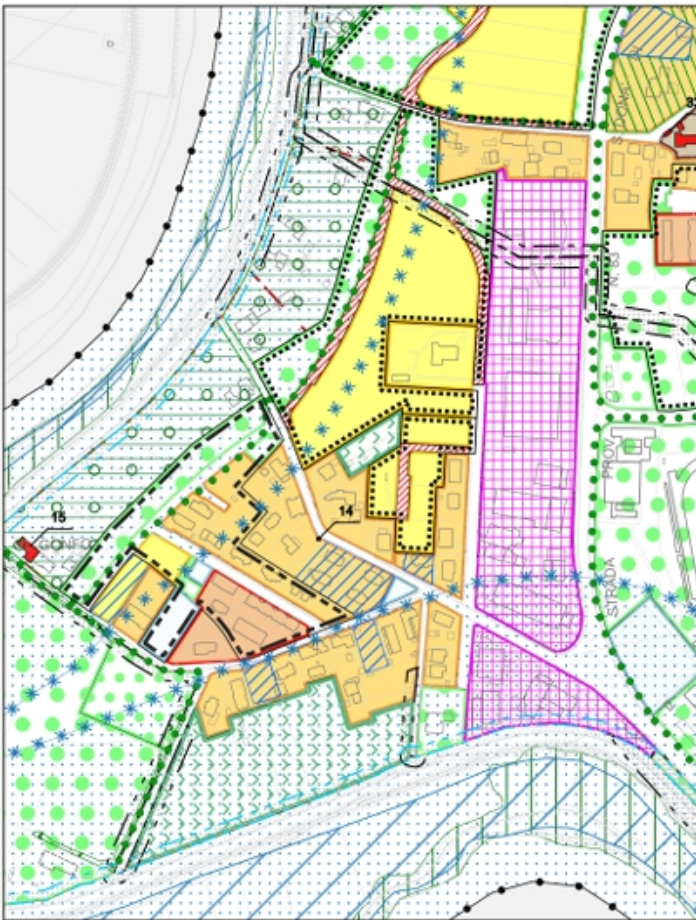
PROPRIETA' BASSO ORLANDO



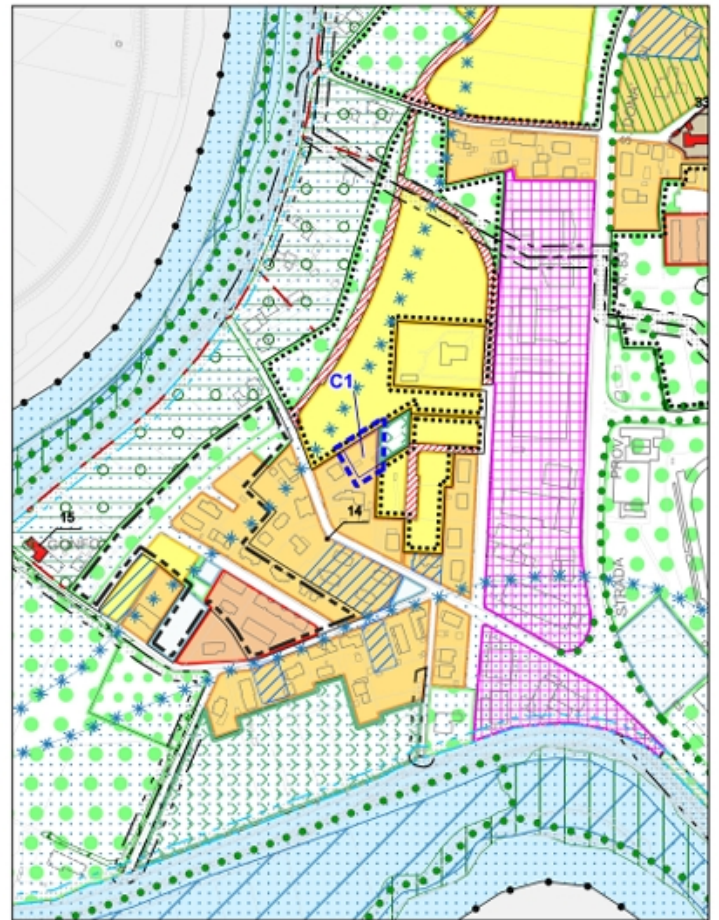
Variante n. C1



La Variante n. C1 consiste nella riclassificazione in ZTO C1/13 di un lotto di circa 1.025 mq, sito in Via Mussetta di Sotto, precedentemente privo di edificabilità in quanto classificato come Zona a verde agricolo periurbano. La Variante comporta un incremento di 411 mq di SC nel carico insediativo (8 abitanti teorici) ma non comporta consumo di suolo.



PI VIGENTE



PI VARIANTE

C - Riclassificazioni



Ambito di Variante

1:5.000



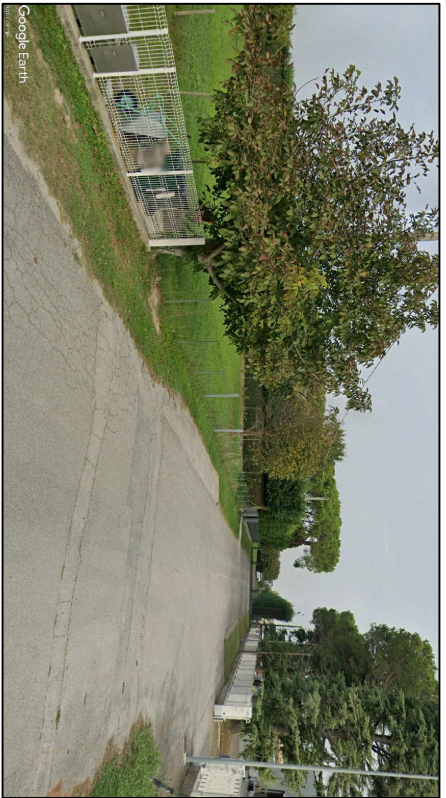
ORTO FOTO CON CONI FOTOGRAFICI



PROPRIETA' BASSO ORLANDO



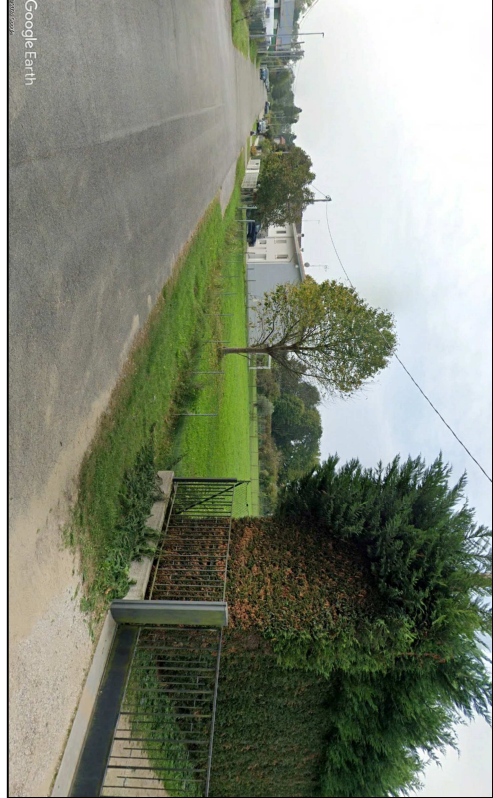
PERIMETRO PN19a



3



2



1