



**PI 2012**  **COMUNE DI POVEGLIANO**

Variante n. 1 al P.I. "Lottizzazione Rossi Sirena"

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**Relazione illustrativa**

# Gruppo di lavoro

## PROGETTISTI

Urbanista Raffaele Gerometta  
Urbanista Daniele Rallo

## CONSULENTI SPECIALISTICI

Ingegnere Chiara Luciani  
Ingegnere Lino Pollastri  
Urbanista Fabio Vanin



**COMUNE DI POVEGLIANO**



**PI 2012**

Arch. Sergio Zappalorto  
Il Sindaco

Paolo Vidotto  
Il Vicesindaco

Arch. Stefano Anzanello  
Il Responsabile Ufficio Urbanistica

Dott. Giovanni Alvino  
Il Segretario Comunale

# Indice

Pag. 1	<b>1 PREMESSA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>1.1 Dal P.A.T. al P.I.</li><li>1.2 La variante n. 1 al P.I.</li><li>1.3 Le fasi amministrative</li></ul>
Pag. 2	<b>2 STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>2.1 L'ambito di intervento</li><li>2.2 Il P.R.G.</li><li>2.3 Il P.A.T.</li><li>2.4 Il P.U.A.</li></ul>
Pag. 4	<b>3 OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>3.1 Perché una variante?</li><li>3.2 Obiettivi</li><li>3.3 Le modifiche introdotte dalla variante</li></ul>

La Variante n. 1 al Piano degli Interventi riguarda la modifica dei parametri stereometrici (altezza, numero piani) di un ambito urbanizzato (e urbanizzabile dal P.R.G. e dal P.A.T.) situato nel capoluogo comunale e denominato "Lottizzazione Rossi Sirena".

# 1 Premessa

## 1.1 Dal P.A.T. al P.I.

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 "Norme per il Governo del Territorio" articola il Piano Regolatore Comunale in:

- disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);
- disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

In questa logica il P.I. è lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta le scelte del P.A.T. e/o riconfermate quelle del P.R.G..

## 1.2 La variante n. 1 al P.I.

Il P.I. ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il "Piano del Sindaco" e può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nella visione generale del P.A.T.. In quest'ottica, le scelte del PAT non si esauriscono con il primo P.I., ma avverranno selettivamente in più fasi, attraverso più Piani degli Interventi.

La scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quella di trattare la modifica normativa dei parametri stereometrici di un ambito di riconversione già previsto dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e denominato "Lottizzazione Rossi Sirena" e localizzato a Povegliano (Borgo San Daniele).

## 1.3 Le fasi amministrative

Gli aspetti procedurali del Piano degli Inter-

venti sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispose il Documento del Sindaco e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
2. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
3. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
4. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
5. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
6. il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Non sono state attivate forme di partecipazione e concertazione poiché la Variante al P.I. riguarda la modifica normativa (altezza e numero di piani) di un ambito di riconversione "puntuale", peraltro già previsto dalla strumentazione urbanistica comunale. Data l'esiguità della variante, si è ritenuto avviare il coinvolgimento della popolazione solamente in seguito all'adozione della variante in Consiglio Comunale, mediante la tradizionale fase di presentazione delle osservazioni a cui seguiranno le controdeduzioni.

La Variante n. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) "Lottizzazione Rossi Sirena" riguarda la modifica normativa dei parametri stereometrici (altezza e numero di piani) della zona B/3, ubicata nel capoluogo comunale.

## 2 Strumentazione urbanistica vigente

### 2.1 L'ambito di intervento

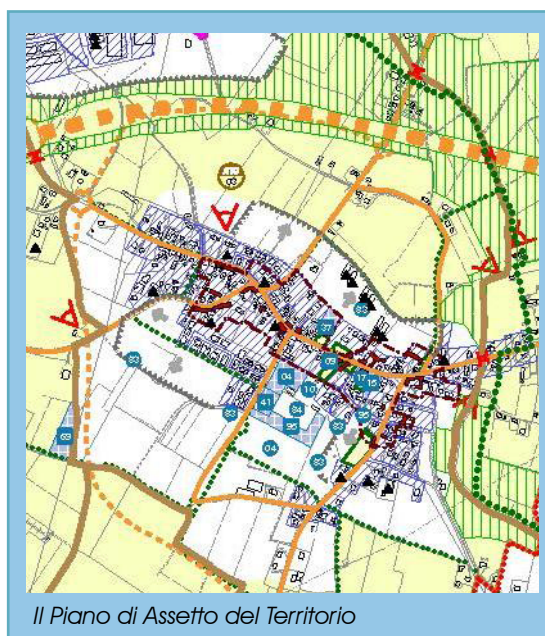
La presente Variante n. 1 al Piano Regolatore Generale (P.R.G.), diventato primo Piano degli Interventi (P.I.) in seguito all'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), riguarda un **ambito di riconversione** localizzato nel capoluogo comunale, rispettivamente a Nord di Borgo San Daniele e compreso a Ovest da Via Arcade e a Est dall'area di espansione residenziale che si attesta su Via Conca.

Allo stato attuale l'ambito, che in passato era interessato dalla presenza di annessi rurali non più compatibili rispetto al tessuto urbano circostante, è in fase di trasformazione. L'area, già individuata come di espansione residenziale dal P.R.G., è stata recentemente urbanizzata e ora è in fase di cantiere la realizzazione dei fabbricati residenziali.

### 2.2 Il P.R.G.

L'ambito oggetto della presente variante è già riconosciuto dal P.R.G. come urbanizzabile e classificato dallo strumento urbanistico:

- in parte come **zona residenziale di completamento di tipo B/3**, di superficie pari a mq 27.162;
- in parte come **zone a servizi** di tipo Fb1 bis, Fc1, Fc1 bis, Fc1 ter, Fc1 quater, di superficie pari a mq 10.714);
- in parte come **viabilità di progetto**, di superficie pari a mq 4.647.



### 2.3 Il P.A.T.

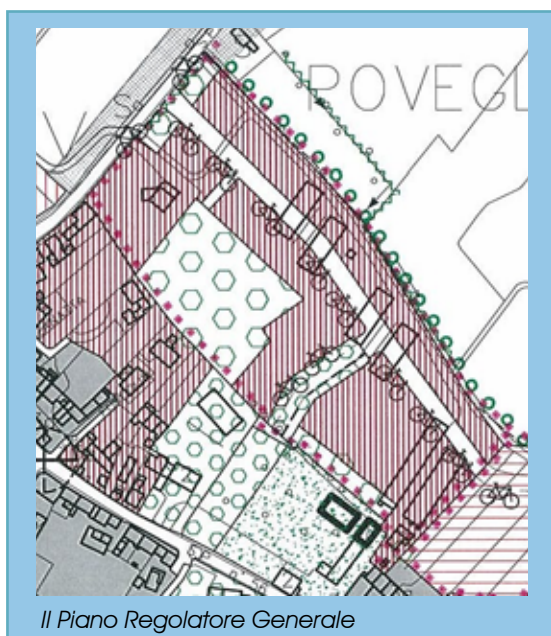
Il Comune di Povegliano ha adottato il P.A.T. con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 28.09.2009. Lo strumento urbanistico è stato successivamente approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 21.09.2011. L'approvazione è stata ratificata con D.G.P. n. 302 del 21/11/2011 ai sensi dell'Art. 15, comma 6 L.R. 11/2004.

La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale è stata pubblicata sul B.U.R., e conseguentemente il P.A.T., 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.

La zona oggetto di variante è denominata dallo



Estratto carta tecnica regionale



Il Piano Regolatore Generale

strumento **“linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale”**, che il P.A.T. stesso definisce come caratterizzata dal completamento e dalla ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata (a Sud), non adeguatamente strutturate, e finalizzata a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l’inserimento degli adeguati servizi e dei luoghi centrali.

## 2.4 II P.U.A.

L’area di trasformazione “Rossi Sirena” è inoltre interessata da un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 22.04.2009, che ne preve-

de la riqualificazione e riconversione a funzioni residenziali e commerciali.

Di seguito si riportano i principali parametri urbanistico edilizi dei lotti edificatori del Piano di Lottizzazione:

- Lotto n. 1: indice fondiario pari a 1,349 mc/mq, per un volume di mc 3.833;
- Lotto n. 2: indice fondiario pari a 1,349 mc/mq, per un volume di mc 6.631;
- Lotto n. 3: indice fondiario pari a 1,349 mc/mq, per un volume di mc 2.895;
- Lotto n. 4: indice fondiario pari a 1,250 mc/mq, per un volume di mc 1.000;
- Lotto n. 5: indice fondiario pari a 1,349 mc/mq, per un volume di mc 1.404;
- Lotto n. 6: indice fondiario pari a 1,349 mc/mq, per un volume di mc 2.319;
- Lotto n. 7: indice fondiario pari a 2,000 mc/mq, per un volume di mc 4.370;
- Lotto n. 8: indice fondiario pari a 2,000 mc/mq, per un volume di mc 5.380;
- Lotto n. 9: indice fondiario pari a 1,349 mc/mq, per un volume di mc 4.668;

per una superficie complessiva di mq 24.992 e un volume pari a mc 32.500, di cui il 40% non residenziale.

La destinazione principale è quella residenziale, complementare ad altre destinazioni quali quelle direzionali (uffici pubblici e privati, attività turistico-ricettive, etc.), gli esercizi pubblici, il commercio di vicinato e l’artigianato di servizio.

La Variante n. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) modifica l'Art. 104 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., prescrivendo un'altezza massima degli edifici pari a m 9,00 e un numero massimo di piani pari a 3.

## 3 Obiettivi e contenuti della variante

### 3.1 Perché una variante?

Le ragioni principali che hanno spinto l'amministrazione comunale di avviare la procedura per l'approvazione della Variante n. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 11/2004 derivano da una richiesta della proprietà (nota prot. n. 2156 del 05.03.2012) di alzare l'altezza massima per i fabbricati compresi nei lotti n. 7 e n. 8 da 7,50 m a 9,00 m.

### 3.2 Obiettivi

La richiesta riguarda una modifica normativa delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione "Rossi Sirena", in particolare dell'altezza massima ammissibile nei lotti n. 7 e 8 (che prevedono fabbricati a destinazione residenziale e commerciale) del P.U.A. stesso, passando da 7,50 m ammessi dal vigente Piano Urbanistico Attuativo a 9,00 m proposti dalla variante.

La richiesta risulta coerente in particolare rispetto ai seguenti **obiettivi** di interesse pubblico:

- favorire l'integrazione degli impianti dei locali ad uso commerciale e/o direzionale;
- migliorare il comfort termo-acustico delle residenze.

e tecnicamente è compatibile rispetto alle altezze e alle densità del tessuto urbano circostante.

La richiesta così come formulata dalla ditta proprietaria dei terreni risulta in contrasto con la normativa del P.R.G., che ammette per la zona B/3 un'altezza massima di 7,50 m, pertanto la scelta

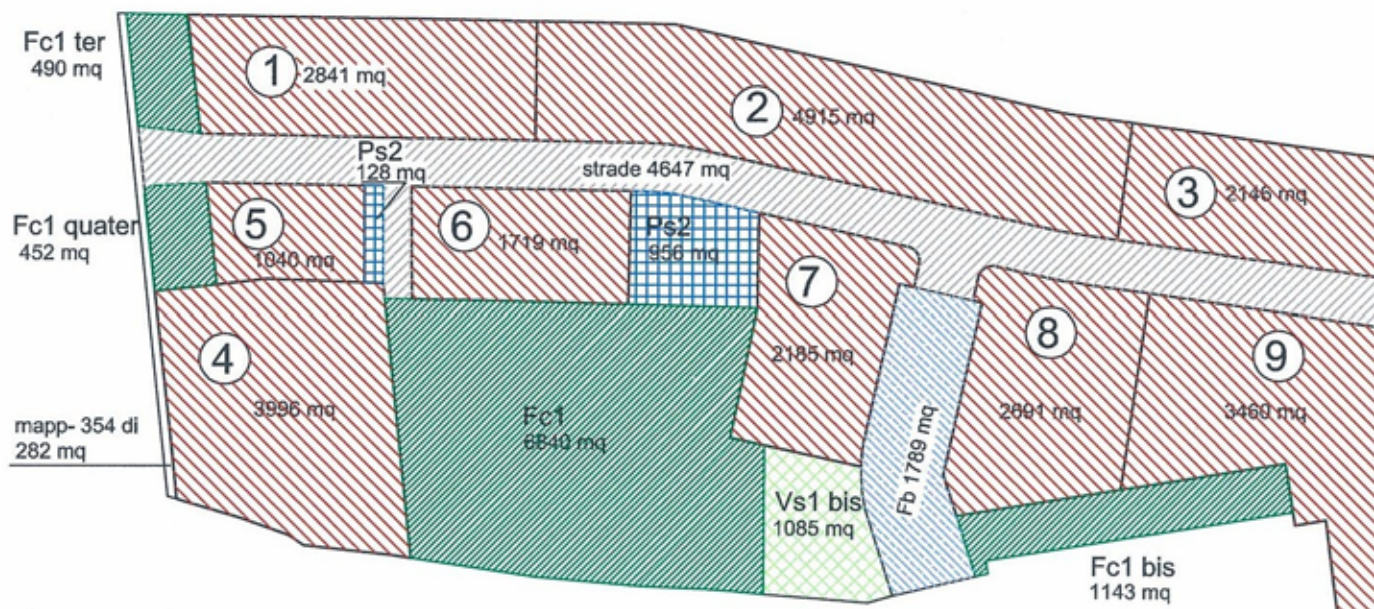


Ortofoto - lotti n. 7 e n. 8

dell'amministrazione comunale è stata di avviare la procedura di adozione e approvazione della presente variante "normativa" al P.I..

Si rammenta che le modifiche introdotte dalla variante non alterano:

- nè la localizzazione della zona residenziale di completamento (zona B/3);
- nè la localizzazione dei servizi (zone Fb1 bis, Fc1, Fc1 bis, Fc1 ter, Fc1 quater)
- nè la localizzazione della viabilità di progetto;
- nè il dimensionamento del P.R.G. ossia gli indici e i volumi previsti dallo strumento urbanistico comunale.



Estratto Piano di Lottizzazione - I lotti



Immagine del lotto n. 7

- H (altezza massima dell'edificio) si intende "l'altezza massima fra quelle dei vari fronti dell'edificio misurata dalla quota zero di riferimento, all'intradosso dell'ultimo solaio, per edifici con copertura piana, e per tetti a falde costituiti da impalcato poggiate su solaio orizzontale. Nel caso di copertura inclinata con pendenza fino al 35% per locali mansardati, l'altezza massima sarà misurata dalla quota zero al punto di intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura col parametro esterno del muro perimetrale di facciata."
- N (numero massimo di piani) si intende il numero massimo di piani fuori terra dell'edificio.

### 3.3 Le modifiche introdotte dalla variante

La variante modifica l'Art. 104 delle Norme Tecniche di Attuazione, che definisce una scheda normativa per ogni zona di tutela, riconversione o trasformazione del P.R.G..

In particolare le norme della variante sostituiscono le schede normative delle ex zone B/3 e B/5 del P.R.G., di fatto riproponendo la medesima scheda con le modifiche ai seguenti parametri stereometrici:

- **H: 9,00 ml;**
- **N: 3.**

dove per:



Immagine del lotto n. 8