



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

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

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**Documento del Sindaco**



# 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>
	1.1 La struttura del documento
	1.2 Il P.A.T. e il P.I.
	1.3 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova LUR
Pag. 2	<b>2 I CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 1 AL P.I:</b>
	2.1 L'ambito di intervento
	2.2 I contenuti della variante
	2.3 Perché una variante?
	2.4 Il percorso del Piano

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi in coerenza con il P.A.T. La Variante n. 1 al Piano degli Interventi comprende un ambito situato nel capoluogo comunale e denominato "Lottizzazione Rossi Sirena".

# 1 Premessa

## 1.1 La struttura del Documento

Il Documento del Sindaco è lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione del Piano degli Interventi. Esso rappresenta il punto di partenza per la redazione della **Variante n. 1 al P.I.** denominata "Lottizzazione Rossi Sirena". I suoi contenuti principali riguardano:

- la descrizione dell'ambito di intervento;
- l'illustrazione degli obiettivi e dei contenuti della variante al Piano degli Interventi;
- la definizione dei principali passaggi amministrativi e procedurali.

## 1.2 Il P.A.T. ed il 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 (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

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.

### Articolo 12 della L.R. n. 11/2004

Commi 1, 3

*1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).*

*3. Il piano degli interventi (PI) [...], in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.*

nuto efficace.

## 1.3 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova LUR

La L.R. 11/2004 introduce l'obbligo da parte del Comune nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale, definito Piano degli Interventi, di produrre un **Documento del Sindaco** che fissi gli obiettivi da raggiungere con la nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco della Variante n. 1 al P.I. "Lottizzazione Rossi Sirena" diventa pertanto il punto di partenza per la redazione della presente Variante.



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 I contenuti della Variante n. 1 al P.I.

### 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;
- caratterizzato in passato dalla presenza di edifici agricoli non più compatibili con il contesto urbano e ora in fase di riconversione formale e funzionale;
- già riconosciuto dal P.R.G. come urbanizzabile e classificato dallo strumento urbanistico in parte come zona residenziale di completamento di tipo B/3 (mq 27.162), e in parte come zone a servizi di tipo Fb1 bis, Fc1, Fc1 bis, Fc1ter, Fc1 quater (mq 10.714), in parte come viabilità di progetto (mq 4.647);
- individuato dal P.A.T. come "linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale", caratterizzato dal completamento e dalla ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata (a Sud), non adeguatamente strutturate, e finalizzato a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e dei luoghi centrali;
- interessato da un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), approvato con deliberazione di Con-

#### Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]
4. Nei sessanta giorni successivi alla

*(segue a lato)*

siglio Comunale n. 21 del 22.04.2009, che ne prevede la riqualificazione e riconversione a funzioni residenziali e commerciali.

### 2.2 I contenuti della 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, formulata con nota prot. n. 2156 del 05.03.2012, ritenuta di interesse pubblico e pertanto meritevole di accoglimento.

La richiesta riguarda una modifica normativa

*scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*

*5. [...]*

*6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*

*7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]*

*8 e 9. [...]*

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 altez-

ze e alle densità del tessuto urbano circostante.

### **2.3 Perché una variante?**

Considerando l'incompatibilità della richiesta rispetto alle Norme di Attuazione del P.R.G., che ammettono per la zona B/3 altezze massime di 7,50 m, la scelta dell'amministrazione comunale è stata di redigere la presente variante al P.I..

### **2.4 Il percorso del Piano**

Gli aspetti procedurali della variante n. 1 al Piano degli Interventi "Lottizzazione Rossi Sirena" sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

1. illustrazione del Documento del Sindaco in Consiglio Comunale;
2. adozione della variante al P.I. in Consiglio Comunale;
3. deposito e pubblicazione per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
4. formulazione osservazioni nei successivi trenta giorni;
5. approvazione del PI in Consiglio Comunale.

Non sono previste forme di partecipazione 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 ritiene avviare forme di partecipazione con il meccanismo delle osservazioni in seguito all'adozione del piano.