

Comune di Belluno

Provincia di Belluno

Variante al Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 3 comma 3° L.R. 14/2009  
e S.M.I. *IN LOC. COL CAVALIER*

LO STATO DI PROGETTO DEL PUA APPROVATO E VIGENTE NELLA PRESENTE VARIANTE DIVENTA LO STATO DI FATTO

R 01 Relazione tecnica urbanistica

Belluno, 15 giugno 2020

15 febbraio 2021

In riferimento alla vostra richiesta di integrazioni in data 23.12.2020 si precisa quanto segue:

- tutta la variante, per esempio numerazione delle tavole, contenuti, ecc. è stata impostata ricalcando base e tavole del PUA vigente;

- del Pua Vigente restano valide le seguenti tavole ed allegati:

all. I03 planivolumetrico stato di fatto

all. I 04 relazione stato di fatto e calcolo dei volumi

all. G 00 relazione giuridica di sintesi

- la variante in esame prevede una riduzione d'ambito rispetto allo stato di fatto approvato con DGC n. 38 del 12/03/2014, sarà pertanto necessario presentare una tavola comparativa che indichi l'ambito del PUA vigente, il nuovo perimetro d'ambito richiesto ed evidenzi con il colore giallo gli edifici esistenti previsti in demolizione; **ad integrazione tavola A 07.1**

- gli elaborati del PUA risultano carenti di un adeguato piano quotato, sia per quanto riguarda lo stato reale dei luoghi, sia per quanto riguarda lo stato di progetto completo di quote planimetriche e altimetriche riferite alla quota s.l.m. esteso anche oltre il perimetro dell'intervento. Si chiede pertanto la redazione di una nuova planimetria completa di quanto sopra e redatta utilizzando una scala idonea (1:500 o 1:000); **ad integrazione tavola A 07.1**

- tutti gli elaborati planimetrici dovranno contenere le linee di sezione longitudinali e trasversali posizionate negli stessi punti sia per lo stato esistente che per il progetto per dimostrare l'andamento lineare del terreno, prima e dopo l'intervento; **eseguito**

- la tavola delle sezioni longitudinali e trasversali dello stato di progetto, dovrà definire le quote d'imposta e di urbanizzazione dei nuovi edifici, comprendendo l'involuppo massimo degli stessi, dovranno essere estese alle aree contermini al fine di dimostrare le trasformazioni di progetto in rapporto al contesto esterno all'ambito; **eseguito**

- al fine di comprendere la distribuzione funzionale degli spazi dell'urbanizzazione prevista, la planimetria di progetto dovrà essere integrata con le informazioni relative a: a) verde privato e verde pubblico, pavimentazioni e scoperti in genere; b) posti auto privati e posti auto pubblici, segnaletica stradale orizzontale e verticale; c) planivolumetrico dei singoli lotti. Si ricorda che il volume assegnato ai lotti n. 1, 2 e 3 derivante dalla demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio residenziale, dovrà essere al massimo pari a 1.212 mc come garantito con il PUA vigente. (si rileva infatti una discordanza nella planimetria agli atti che indica un volume assegnato ai lotti 1, 2 e 3 nel complesso pari a 1299 mc); **eseguito con dovuti aggiornamenti**

- dovranno essere rappresentati graficamente nelle planimetrie di progetto e raccolti in una tabella esplicativa tutti gli standard urbanistici necessari, ai sensi dell'art.25 della L.R. n. 61/85, che di seguito si riassumono: urbanizzazione primaria: ◦ verde pubblico: 5 mq/ab ◦ parcheggio pubblico: 3,5 mq/ab urbanizzazione secondaria: ◦ istruzione: 4,5 mq/ab ◦ attrezzature: 4,5 mq/ab ◦ verde pubblico: 10 mq/ab; **eseguito con dovuti aggiornamenti**

dovrà essere indicato in planimetria lo spazio a parcheggio privato ai sensi del comm.2 art.2 della L. 122/1989; *eseguito con dovuti aggiornamenti*

- con riferimento alla rete di smaltimento delle acque meteoriche del piano dovrà esserci corrispondenza tra quanto indicato all'interno della relazione di compatibilità idraulica e la planimetria delle reti; *eseguito con dovuti aggiornamenti in all. I 10 A+B VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA, GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA*

*si allega inoltre parere GSP in data 04/02/2014, favorevole con prescrizioni, in cui è richiesta la realizzazione di nuovi tronchi di allacciamento per le condotte fognarie nera ed acque meteoriche lungo Via Sanfor, conformemente a quanto previsto dal progetto di Variante;*

- non risulta prevista alcuna rete del metano, pertanto, dovranno essere indicati i metodi di approvvigionamento per il funzionamento termo/idraulico ed eventuale raffreddamento o qualsiasi altro metodo si intenda realizzare nel nuovo complesso residenziale, che vadano ad incontrare i principi e la ratio della norma L.R.14/2009, in attuazione della quale il PUA vigente consente di procedere all'aumento del 40% della volumetria esistente e legittimata previa demolizione degli edifici vetusti e ricostruzione dei volumi rinnovando il patrimonio edilizio con l'adozione di tecniche innovative e sempre più ecosostenibili, fino al massimo dell'autosufficienza; *precisazioni in all. R 02 NTA*

- le N.T.A. di PUA dovranno essere integrate di nuovi articoli che richiamino le prescrizioni dettate per la corretta edificazione dei futuri edifici a seguito della avvenuta urbanizzazione, contenute nella relazione di verifica di compatibilità idraulica, geologica, geomorfologica ed idrogeologica dell'intervento e nella relazione di verifica di compatibilità geomorfologica e indagine sismica di secondo livello, quali elaborati allegati e concorrenti e alla richiesta di variante al PUA in oggetto, dovranno inoltre riportare nel dettaglio le volumetrie ammesse per i singoli lotti e la tabella degli standard urbanistici; *eseguito con dovuti aggiornamenti*

- la Convenzione urbanistica all'articolo "Titolo abilitativo per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione", dovrà contenere la clausola secondo la quale il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere rilasciato solo a seguito di avvenuta demolizione degli edifici esistenti; all'art. "Titoli abilitativi edilizi relativi ai fabbricati" non potrà essere indicata alcuna eccezione che non rispetti la consequenzialità del rilascio del collaudo delle opere ai fini di poter richiedere il Permesso di Costruire degli edifici, dovranno inoltre essere indicate le superfici a standard e i relativi costi; *eseguito con dovuti aggiornamenti*

- la cartografia del piano riguardante, la planimetria dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento, la planimetria delle infrastrutture tecnologiche a rete esistenti, l'elaborato planivolumetrico, la planimetria complessiva di progetto, l'individuazione delle aree da cedere o vincolare, lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete di progetto, così come indicato anche all'art.3 dell'elaborato "Modalità di Presentazione" e gestione dei PUA,

*dovranno essere georeferenziati nel sistema cartografico Gauss-Boaga fuso Ovest e trasmessa anche in formato SHP (esri shapefile) o DXF (Drawing Exchange Format) contenuti in un archivio in formato compresso ZIP; **eseguito con dovuti aggiornamenti***

*Si precisa inoltre che il progetto della piazzola di sosta autobus è stato aggiornato in accordo con la Polizia Municipale, in conformità alla normativa vigente.*

La presente **variante** al PUA approvato in data 12.03.2014 con delibera di Giunta n.° 38, convenzionato in data 29.01.2016 rep. N.° 97,

viene redatta in seguito al diniego del progetto delle opere di urbanizzazione da parte della Soprintendenza in data 05.05.2017,

per recepire le indicazioni progettuali della stessa in un concept presentato il 29.01.2019 le cui le linee guida sono state condivise dall'Architetto Silvana Rotondo del Ministero dei Beni Culturali;

in data 20.11.2019 La Soprintendenza si esprime su proposta formalizzata "per richiesta parere preliminare per la nuova soluzione planimetrica della variante al PUA" prendendo atto della proposta che recepisce le precedenti indicazioni impartite."

Il PUA è stato redatto ai sensi art. 20 L.R. 11/04 ed art. 3 comma 3 L.R. 14/09 e s.m.i..

L'edificazione è prevista ad oltre 24 metri dalla fascia di prima approssimazione dell'elettrodotto Soverzene - Vellai (come si evince dalla tavola n. I 13), per cui non è richiesto ulteriore parere di Terna.

Si tratta di un intervento di riqualificazione di un bordo urbanizzato del territorio agricolo del Col Cavalier; sull'area infatti insistono alcuni immobili in assoluto stato di degrado per una volumetria complessiva di mc 5 125.00, in stato di abbandono dagli anni '90; lo stato di conservazione degli stessi nuoce significativamente all'immagine dei luoghi e porta una sensazione di degrado generale anche alle aree contermini.

La procedura amministrativa di approvazione ha avuto un iter lungo e complesso, fino al recepimento da parte della proprietà delle definitive risultanze dell'iter istruttorio condotto dal Comune che fissa la volumetria residenziale edificabile in mc 2 112.

In senso generale il progetto di variante propone la demolizione degli edifici esistenti e un'opera di bonifica e rinaturalizzazione dell'area, prevedendo l'edificazione di 6 unità residenziali collocate in lotti ampi e trattati a prato, con rampe carrabili e pedonali di ingresso. Le superfici erbose dei lotti si fondono con il pendio prativo

della rimanente porzione di area in proprietà: infatti l'edificazione e le opere di urbanizzazione sono concentrati lungo via Sanfor su una superficie di circa mq 7 571,75, parte dei mq 22 200 dell'intera tenuta.

Il tessuto edificato circostante è costituito da impianti rurali a corte e da più recente edificazione residenziale appoggiata alla viabilità pubblica; non mancano case sparse e condomini.

Il progetto interpreta lo spirito dei principi introdotti dalla recente legislazione in materia di riordino e riqualificazione del territorio; prevede l'abbattimento di edifici fatiscenti ed incongrui, la riduzione dei volumi ed la valorizzazione di territorio agricolo già "consumato" e compromesso.

Ispirato ad un principio insediativo semplice e diffuso, uniformante il territorio, prevede l'edificazione distesa parallelamente ai tracciati delle vie Col Cavalier e Sanfor, come per altro suggerito da parere della Soprintendenza del 05.05.2017 laddove, in conclusione, suggerisce "...si potrà prendere in considerazione una eventuale nuova edificazione nella stessa area dei fabbricati da demolire, intervenendo cioè solo nella parte bassa del colle già servita dalla strada comunale, al fine di evitare ulteriore consumo del territorio tutelato, nonché una dispersione e frammentazione edilizia, che risulta anche eccessiva ed impattante, salvaguardando le rimanenti pendici e l'altura del colle."

Lo stesso Piano Casa prevede che gli ampliamenti volumetrici generati debbano essere collocati a contatto con i sedimi esistenti, e nello specifico i lotti 1 – 2 – 3 di maggiore cubatura si dislocano parzialmente sull'involuppo dell'edificato esistente; i rimanenti lotti 4 – 5 – 6, di una minore caratura generata dall'applicazione dell'art 48 comma 7 ter lett. D) L.R. 11/2004, sono dispiegati lungo la via Sanfor.

### **Progetto architettonico**

Il tema della qualità architettonica dei fabbricati è dirimente per il corretto inserimento paesaggistico: durante un approfondito incontro con i funzionari della Soprintendenza in data 29.01.2019 si sono tratteggiate verbalmente le linee guida della qualità architettonica degli edifici e delle pertinenze, sono emerse le opportunità di mettere in campo soluzioni tecnologiche costruttive innovative, quali le tecniche della bioedilizia con un pregnante uso del legno, anche per i rivestimenti esterni, e dei materiali naturali, declinati con segni contemporanei; particolare cura verrà prestata al trattamento parietale delle membrature di contenimento del terreno per le quali si prevede il rivestimento in parete verde.

Gli stessi corpi di fabbrica, di massimo 2 piani fuori terra sono calibrati sulle esigenze di inserimento paesaggistico, prevedendo anche una soluzione mono piano per i lotti 4 – 5 – 6, quelli posti più in alto: tutto quanto si evince alla tavola "P 501 tipi edilizi" e viene specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione.

I 6 lotti digradano dal 6 all'1 dalle quote +405,50 a +403,50, interpretando l'andamento della linea di livello, con un profilo complessivo dinamico; l'andamento planimetrico, nell'approssimarsi alla via Sanfor, da una maggiore distanza dalla strada in corrispondenza di via Col Cavalier, conferisce variazione sul tema

insediativo.

## Quantità

	esistente		progetto	
	mq	mc	mq	mc
Superficie del compresa nell'ambito di PUA	22 200			
Superficie lotti ed opere urbanizzazione			7 571,75	
Volume urbanistico		5 125		2 112
Numero immobili	7		6	
Numero edifici residenziali	1		6	
Parcheggio pubblico			105,54	
Verde pubblico			78,23	

## Opere di urbanizzazione

Tutte le opere sono previste in ambito e consistono in:

- 1- Allargamento della viabilità esistente, di larghezza media 3.80 m, per ottenere una carreggiata di larghezza 5.50 m e un marciapiede di larghezza 1.50 m e nuovi tronchi fognari: la carreggiata stradale sarà asfaltata mentre il marciapiede sarà pavimentato in masselli di cemento con cordone in ca di contenimento, per complessivi 518,07 mq, di cui in cessione mq 490,67, per complessivi € 148 548,34.
- 2- In prossimità dell'incrocio tra le vie Col Cavaliere e Sanfor è prevista la realizzazione: marciapiede attesa autobus mq 92,10 pavimentato in masselli di cemento con cordone in ca di contenimento, verde pubblico e ricollocamento della fontana esistente mq 78,23, area sosta autobus in asfalto mq 72,66, parcheggio pubblico con pavimentazione ecologica in binder e sabbiatura per complessivi mq 105,54, tutti in cessione, per complessivi € 32 959,87.
- 3- Infrastrutture a rete e sottoservizi: sono previsti solo gli allacciamenti dei lotti alle reti esistenti.

## Cessione delle aree

E' prevista la cessione delle superfici corrispondenti all'allargamento della viabilità esistente, del parcheggio pubblico, del verde pubblico e dell'area sosta autobus per complessivi mq 839,23.

## Elenco degli allegati di Variante

NUM.	TITOLO	
	DOMANDA DI APPROVAZIONE DI PUA IN VARIANTE	
I 01	INQUADRAMENTO	
I 06	PLANIMETRIA SOTTO SERVIZI A RETE, ACQUEDOTTO, ...	SDF
I 07	PLANIMETRIA SOTTO SERVIZI A RETE, TELEFONIA, ...	SDF
I 10	RELAZIONE GEOLOGICA SISMICA E ANALISI AMBIENTALI	
I 10 A+B	VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA, GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA	
I 12	ELENCO DELLE PROPRIETA'	
I 13	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	
I 14	DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (Direttiva 92/43/CE e DGR n. 1400 del 29/08/2017)	
I 15	REGIME DI UTILIZZO DELLE AREE, SEGNALETICA, ...	
I 16	DOCUMENTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO	
A 02	TRACCIAMENTO LOTTI	SDF
A 03	SPAZIO DELL'URBANIZZAZIONE	SDF
A 04	ISOLE ABITATE	SDF
A 05	ELEMENTI DI PROGETTO E REGOLE	SDF
A 07	STATO COMPARATIVO	COMP
A 07.1	RILIEVO/COMPARATIVA stato di fatto /variante riduzione d'ambito	COMP
P03	PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE	SDF
P 301	Assetto morfologico	SDP
P 302	Assetto patrimoniale	SDP
P 401	Sezioni	SDP
P 501	Tipo edilizio	SDP
P 601	Regime utilizzo aree, segnaletica, particolari	SDP
P 701	Fotomontaggi	SDP
R 01	RELAZIONE TECNICO URBANISTICA	
R 02	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
R 03	COMPUTO METRICO	
R 04	CONVENZIONE	
R 05	PARERE SOPRINTENDENZA IN DATA 20.11.2019	
R 06	VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ PROCEDURA DI VAS - RELAZIONE PRELIMINARE AMBIENTALE	