

Comune di **BELLUNO**

Provincia di **BELLUNO**

Committente

BELLUNO 2 S.R.L.

VARIANTE AGGIUNTIVA STRALCIO 1
AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN
ZONA RESIDENZIALE - TERZIARIA (C.RT)
IN VIA VITTORIO VENETO

approvato con delibera di Giunta Comunale n° 205 del 29.11.2012

Foglio n° 59

mappali: parte 234 - 291 - parte 25 - 1131 - 1127 - 257 - parte 21 - parte 24 - 465 - 14

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
VISURA CATASTALE DELLE PROPRIETA'

Progettista

Architetto Orlando Dal Farra

via J. Tasso n° 7 - 32100 - Belluno
tel. 0437/940596 - cell 335 7321323
e mail: dalfarra.orlando@gmail.com
mail pec: orlando.dalfarra@archiworldpec.it
c.f. DLF RND 53L20 A757D - p.IVA 00248490252

Scala

Data

30 giugno 2021

Allegato:

Aa

1. PREMESSA

La presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 3 del 28.01.2010 e successiva Variante approvata con delibera n. 205 del 29.11.2012 (all. 2), riguarda unicamente lo "Stralcio 1" la cui proprietà è identificata nella tabella dei sottoambiti come "Sottoambito D" con superficie in zona C.RT di mq 12.095 (all. 1 e 3).

Sullo "Stralcio 1" non grava alcun vincolo.

Nella presente relazione si farà riferimento alle tabelle facenti parte integrante della relazione del P.U.A. approvato.

Estrapolando i dati da tali tabelle per quanto riguarda il "Sottoambito D" si evidenziano i seguenti elementi e parametri:

Sotto ambito	Ditta	Foglio	Mappale	superficie
D	* BELLUNO 2 S.R.L.	59	234 sub. 6-9-19	mq 12.095

* si allega visura aggiornata

SOTTOAMBITO D

Superficie territoriale	mq. 12.095
Superficie copribile max.	mq. 4.570,57
Volume realizzabile max.	mc. 29.445,15
Volume residenziale max.	mc. 24.845,15
Volume extrasres. max.	mc. 4.600
Superficie utile max.	mq. 9.237,13
Superficie utile residenziale	mq. 7.857,13
Superficie utile extrasresidenziale	mq. 1.380

2. PROGETTO DI VARIANTE

La ditta proprietaria proponente il presente progetto, intende rivedere e riorganizzare le superfici e i volumi all'interno delle proprie aree prevedendo una notevole riduzione della quantità volumetrica a favore della qualità dell'intervento.

L'ipotesi di progetto è quella di:

- Demolire completamente tutti gli edifici di proprietà ricadenti all'interno dello "Stralcio 1" e prevedere nuove volumetrie sia residenziali che extrasresidenziali (commerciali, di servizio e accessori) nelle misure indicate in seguito rispettose di quanto previsto dall'art. 4.7 delle Norme di Attuazione vigenti
- Utilizzare solamente in parte la volumetria massima prevista dalla normativa, in modo tale da limitare la densità edificatoria e consentire una migliore organizzazione dell'area
- Individuare due lotti, uno residenziale e uno commerciale con locali di servizio ed accessori, aventi indipendenza realizzativa.

Di seguito si indicano sia i parametri relativi alla potenzialità di progetto del P.U.A. approvato (evidenziati in azzurro) che i nuovi parametri di Variante (evidenziati in rosa) con la precisazione che l'edificazione potrà svilupparsi su due piani fuori terra per gli edifici extrasresidenziali (commerciali con locali di servizio e accessori) e quattro fuori terra per quelli residenziali con la possibilità per entrambi di realizzare interrati per autorimesse, locali accessori e di servizio.

Tabella parametri progetto approvato								
Sotto Ambito di Proprietà	Superficie territoriale	Superficie coperta totale realizzabile	Superficie coperta utile realizzabile	Superficie utile extra residenziale	Superficie utile residenziale	Volume totale realizzabile	Volume totale extra residenziale	Volume totale residenziale
D	12.095	4.570,57	9.237,13	1.380	7.857,13	29.445,15	4.600	24.845,15

Tabella parametri progetto di Variante										
Sotto Ambito di Propr.	Superficie territoriale	Superficie coperta totale realizzabile	Superfici e coperta residenz.	Superficie coperta Commerc.	Superficie utile realizzabile	Superficie utile residenz.	Superficie utile commerc.	Volume totale realizzabile	Volume totale residenz.	Volume totale commerc
D	12.095	3.800	1.000	2.800*	5.600	2.900	2.700*	19.350	9.850	9.500*

* parametri urbanistici intesi come superfici e volumi destinati a spazi commerciali con locali di servizio e accessori, elementi indipendenti dalle norme commerciali in vigore

Le superfici utili di progetto indicate nella tabella dei parametri, sono riferite alla ipotesi di assetto planivolumetrico allegato (planimetria di azionamento di Variante). Tale assetto, vincolante relativamente ai parametri indicati, non è vincolante relativamente al planivolumetrico che potrà avere conformazione diversa entro i limiti di edificabilità evidenziati nella tavola di azionamento.

Tabella dimensionamento parcheggio pubblico progetto approvato							
Sotto ambito di proprietà	Volume Residenziale di progetto	Abitanti insediabili 150 mc/ab	Parcheggio pubblico 3,5 mq/ab	Parcheggio pubblico direzionale standard	Parcheggio pubblico commerciale standard	Parcheggio pubblico totale standard	Parcheggio pubblico progetto
D	24.845,15	166	581	690	690	1.961	2.374

Tabella dimensionamento parcheggio pubblico progetto di Variante						
Sotto ambito di proprietà	Volume Residenziale di progetto	Abitanti insediabili 150 mc/ab	Parcheggio pubblico residenziale Minimo L.R. 61/85 3,5 mq/ab	Superficie lorda commerciale di progetto	Parcheggio pubblico commerciale minimo L.R. 61/85 mq/mq 1	Parcheggio pubblico residenziale e commerciale totale previsto
D	9.850	66	231	2.800*	2.800	3.050

Il dimensionamento delle superfici a standard pubblici (parcheggio e verde) è stato eseguito secondo i parametri di legge ovvero: per il calcolo delle superfici di parcheggio pubblico riferito alle superfici extra residenziali sono state estrapolate le superfici a parcheggio secondo quanto indicato dall'art. 25 della L.R. 61/85, mentre il calcolo delle superfici di parcheggio pubblico e verde è riferito al numero di abitanti insediabili calcolati in base al volume residenziale.

Per quel che riguarda i parcheggi previsti dalla Legge 122/89 sono state individuate indicativamente delle aree all'interno delle aree di pertinenza dei singoli lotti.

Tabella dimensionamento verde pubblico progetto approvato				
Sotto ambito proprietà	Volume residenziale progetto	Abitanti insediabili 150 mc/ab	Verde pubblico minimo L.R. 61/85 5 mq/ab standard	Verde pubblico progetto
D	24.845,15	166	830	844

Tabella dimensionamento verde pubblico progetto di Variante					
Sotto ambito proprietà	Volume totale realizzabile	Abitanti insediabili 150 mc/ab	Verde pubblico minimo L.R. 61/85 5 mq/ab standard	Verde pubblico di progetto	Verde pubblico di arredo urbano
D	9.850	66	330	844	59

Si è ritenuto di mantenere l'area a verde, come da progetto approvato al fine di un possibile futuro collegamento viario.

Dalle soprastanti tabelle si evince che con le nuove previsioni di variante, le superfici a parcheggio e verde pubblico/di uso pubblico risultano in notevole esubero rispetto a quelle previste per Legge.

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

La Variante prevede la suddivisione in due lotti (uno residenziale e uno commerciale) che potranno essere realizzati anche singolarmente, con la precisazione che i Permessi a Costruire per la realizzazione degli standard pubblici/di uso pubblico previsti sia per la zona residenziale che per quella commerciale (parcheggi con aree di manovra, verde, marciapiedi, piazzola ecologica) e quelli relativi alla costruzione dei volumi residenziali e commerciali, potranno essere rilasciati contestualmente, a seguito del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio "0".

I parametri previsti per tali lotti sono i seguenti:

LOTTO 1.1 COMMERCIALE				
Superficie utile commerciale	Superficie coperta massima ammessa	Superficie lorda commerciale	Volume totale realizzabile	Altezza massima edifici
2.700	2.800	2.800	9.500	10,00

LOTTO 1.2 RESIDENZIALE			
Superficie utile residenziale	Superficie coperta massima ammessa	Volume totale realizzabile	Altezza massima edifici
2.900	1.000	9.850	13,00

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'assetto urbanistico dell'area oggetto di Variante rimane comunque subordinato e dipendente dall'asse stradale di penetrazione all'area "Stralcio 0" attualmente in fase di realizzazione giusto P.d.C. n. 16 del 07.03.2019.

I parcheggi pubblici di pertinenza dello Stralcio 1 sono localizzati e disposti ortogonalmente all'asse principale dello "Stralcio 0" in modo tale da consentire un'agevole accessibilità agli stessi ai due lotti.

Sono stati previsti degli slarghi (cul de sac) di adeguate dimensioni (diametro m. 12) al fine di consentire l'effettuazione in sicurezza di inversioni di marcia sia ai veicoli normali che ai mezzi di soccorso e di servizio nell'intera area.

Sono stati previsti inoltre dei percorsi pedonali della larghezza di ml. 1,50, un percorso ciclo pedonale della larghezza di m 2,50 e degli stalli per veicoli destinati a persone portatrici di handicap.

La localizzazione delle superfici urbanistiche e la suddivisione in lotti sono evidenziati nell'allegato 5 della presente relazione.

5. RETI TECNOLOGICHE

E' prevista la realizzazione delle seguenti reti tecnologiche interrato sotto le strade pubbliche/di uso pubblico e l'allacciamento alle reti in fase di realizzazione nello "Stralcio 0":

- Fognatura acque nere tramite posa in opera di tubazioni in p.v.c. ad alta resistenza con giunti a bicchiere dim. 200 mm.;
- pozzetti stradali in calcestruzzo tipo "Komplet", ispezionabili, con chiusino in ghisa, carrabile, h media cm. 150, diam. cm 120 tipo begù per confluenza acque nere;
- fognatura acque meteoriche con tubazioni in p.v.c. con dim. da 200/315 mm.;
- pozzetti stradali sifonati prefabbricati in cls con caditoia in ghisa dimensioni 50x50x75 per raccolta acque meteoriche;
- pozzi perdenti in cls aventi diametro interno di 150 cm altezza utile di 2,50 m (con ciascuno n. 5 anelli perdenti h cm 50) con idoneo drenaggio attorno e sotto gli anelli dello spessore di 50 cm preceduti da pozzetti di decantazione di dimensione minima interna pari a 80x80 cm, ispezionabile con fondo inferiore al piano di scorrimento della tubazione in modo da far sedimentare il materiale fine di drenaggio;
- acquedotto tramite posa di tubazione multistrato in polietilene PE 100 PN 16 del diametro di mm 90 esterno;
- pozzetto di ispezione e confluenza linea acquedotto comunale, in calcestruzzo, delle dimensioni interne minime di cm 100x120 con sovrastante chiusino in ghisa;
- linea di illuminazione interrata con cavi elettrici di alimentazione fatti passare in una condotta in pvc corrugato del diam. 75 mm, cavo conduttore di sezione opportuna, cavo di messa a terra in rame da 35 mm;
- pozzetti con plinto per sostegno pali illuminazione costituiti da blocco monolitico prefabbricato in calcestruzzo vibrocompresso, compreso il chiusino in ghisa;
- pali luce in acciaio saldato, conico, ricurvo, zincato a caldo di ml. 8,50 fuori terra con sbraccio minimo di ml. 2,00, verniciati di color verde abete tipo (RAL6009);
- armatura stradale del tipo " Alcatel AG3 " con corpo e copertura in alluminio di colore bianco, gruppo ottico " semi-cut-off" con coppa in vetro prismaticizzato e lampade ai vapori di sodio alta pressione da 100 W per illuminazione pubblica compreso l'allacciamento elettrico;
- corpi illuminanti per percorso pedonale aventi altezza fuori terra di ml 2,50;
- canalizzazione per linea ENEL interrata a norma ENEL, comprendente tubo in P.V.C. dim. 160 mm + messa a terra BT;
- cassetta di derivazione stradale + messa a terra del neutro;
- pozzetti in calcestruzzo prefabbricati con chiusino in c.a. per allacciamenti interni ai lotti di cm 40x40x50 compreso lo scavo e ritombamento;

- canalizzazione per linea Telecom e fibra ottica tubo in P.V.C. diam. 125 mm;
- scavo e reinterro per la realizzazione della rete principale del gas metano secondo le indicazioni e il tracciato previsti dell'Ente gestore della rete con parere espresso in data 10.02.2021 prot. n. BL 0000553, con canalizzazioni e relativa posa a carico dell'Ente gestore stesso.

6. ELABORATI DI P.U.A. INTEGRATO

Elaborati grafici

- | | |
|------------|---|
| 1. Tav. 5 | Planimetria di azionamento – scala 1/500 |
| 2. Tav. 5a | Planimetria di azionamento – scala 1/500 (variante aggiuntiva) |
| 3. Tav. 6. | Planimetria di dettaglio – scala 1/250 |
| 4. Tav. 7 | Planimetria reti tecnologiche – scala 1/500 |
| 5. Tav. 7a | Planimetria rete gas Metano - scala 1/500 (variante aggiuntiva) |
| 6. Tav. 8 | Aree e opere oggetto di convenzione e lotti – scala 1/500 |
| 7. Tav. 10 | Profili e sezioni stradali - ipotesi tipologia edilizia – scala 1/200 |
| 8. Tav. 13 | Render con fotoinserimento |
| 9. Tav. 14 | P.R.G. vigente e vincoli gravanti sull'area – scala 1 : 2000 |

Allegati

- | | |
|---------------|--|
| 10. all.to A | Relazione illustrativa – Visura catastale proprietà |
| 11. all.to Aa | Relazione illustrativa (con variante aggiuntiva) |
| 12. all.to C | Viste aeree |
| 13. all.to D | Computo metrico estimativo |
| 14. all.to Da | Computo metrico estimativo (con variante aggiuntiva) |
| 15. all.to E | Capitolato speciale |
| 16. all.to E | Capitolato speciale (con variante aggiuntiva) |
| 17. all.to F | Norme tecniche di attuazione |
| 18. all.to G | Schema di convenzione |
| 19. all.to Gg | Schema di convenzione (con variante aggiuntiva) |
| 20. all.to H1 | Relazione geologica-geotecnica |
| 21. all.to H2 | Relazione di microzonazione sismica |
| 22. all.to I1 | Prontuario per la mitigazione ambientale |
| 23. all.to L | Relazione eliminazione barriere architettoniche |
| 24. all.to M | Relazione di valutazione del clima acustico ai sensi della Legge n. 447/95 |
| 25. all.to N | Quote di urbanizzazione |
| 26. all.to O | Valutazione di compatibilità idraulica con piano di manutenzione |
| 27. | Rapporto Ambientale Preliminare per la verifica di non assoggettabilità alla VAS (variante aggiuntiva) |

Per tutti gli altri elaborati ed allegati si fa riferimento a quelli del Piano adottato integrato con quelli aggiuntivi contrassegnati dalla lettera "a".

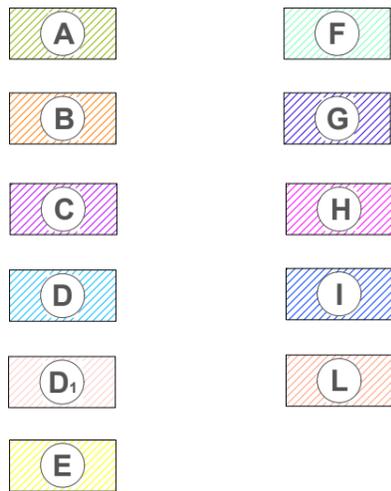
Belluno, 30 giugno 2021

il progettista

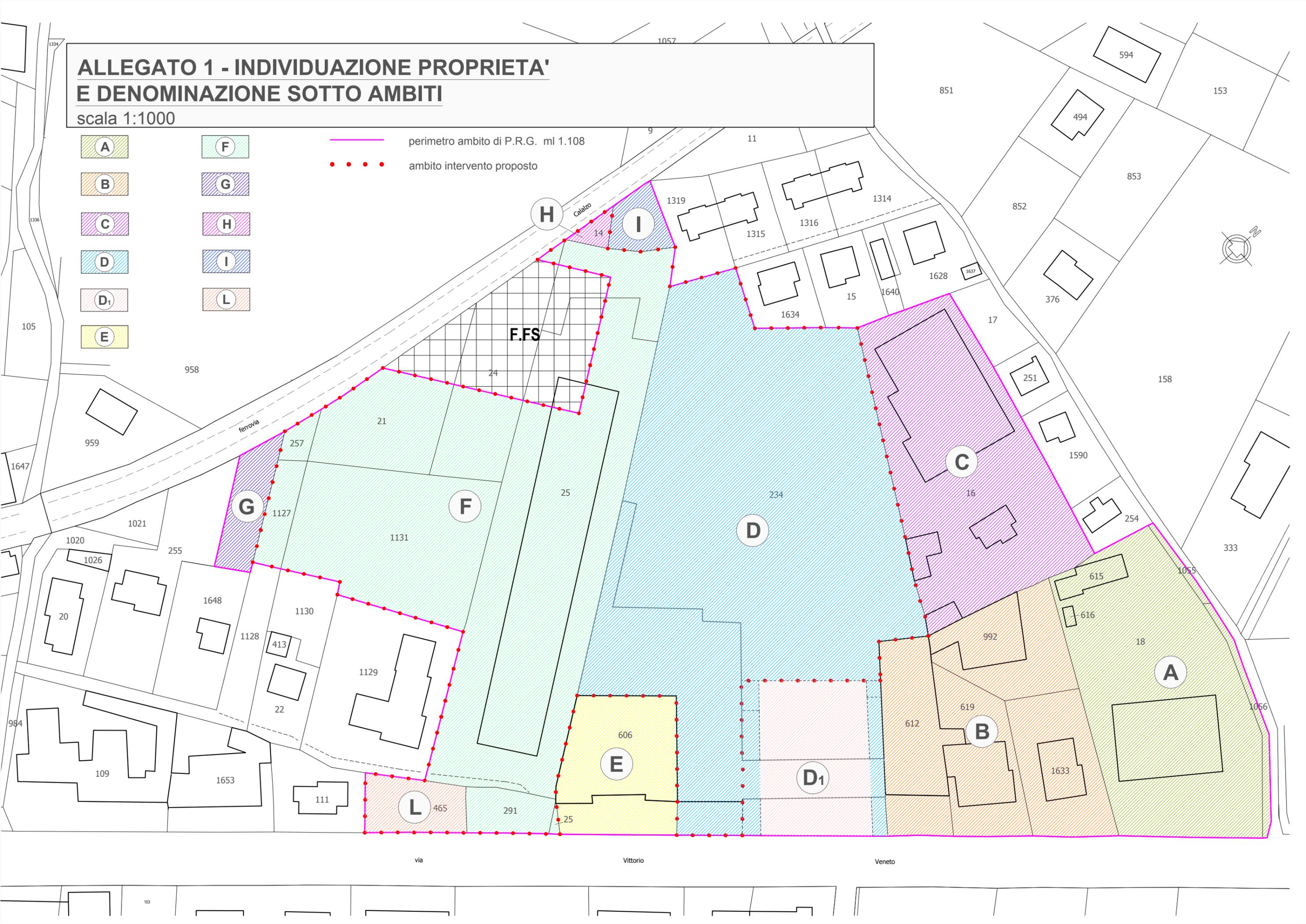
architetto Orlando Dal Farra

ALLEGATO 1 - INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' E DENOMINAZIONE SOTTO AMBITI

scala 1:1000



— perimetro ambito di P.R.G. ml 1.108
••••• ambito intervento proposto



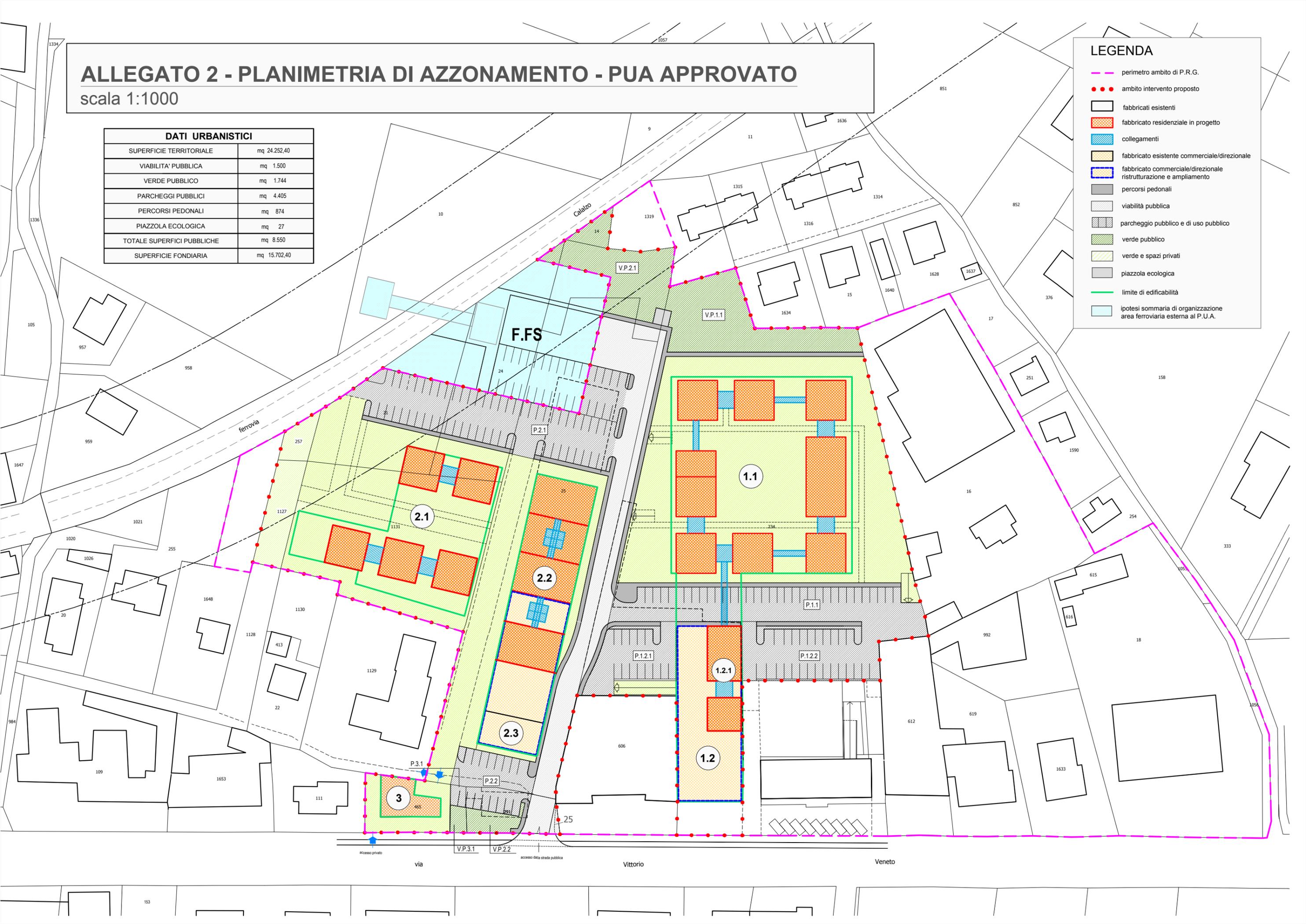
ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA DI AZZONAMENTO - PUA APPROVATO

scala 1:1000

DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 24.252,40
VIABILITA' PUBBLICA	mq 1.500
VERDE PUBBLICO	mq 1.744
PARCHEGGI PUBBLICI	mq 4.405
PERCORSI PEDONALI	mq 874
PIAZZOLA ECOLOGICA	mq 27
TOTALE SUPERFICI PUBBLICHE	mq 8.550
SUPERFICIE FONDIARIA	mq 15.702,40

LEGENDA

- perimetro ambito di P.R.G.
- ambito intervento proposto
- fabbricati esistenti
- fabbricato residenziale in progetto
- collegamenti
- fabbricato esistente commerciale/direzionale
- fabbricato commerciale/direzionale ristrutturazione e ampliamento
- percorsi pedonali
- viabilità pubblica
- parcheggio pubblico e di uso pubblico
- verde pubblico
- verde e spazi privati
- piazzola ecologica
- limite di edificabilità
- ipotesi sommaria di organizzazione area ferroviaria esterna al P.U.A.



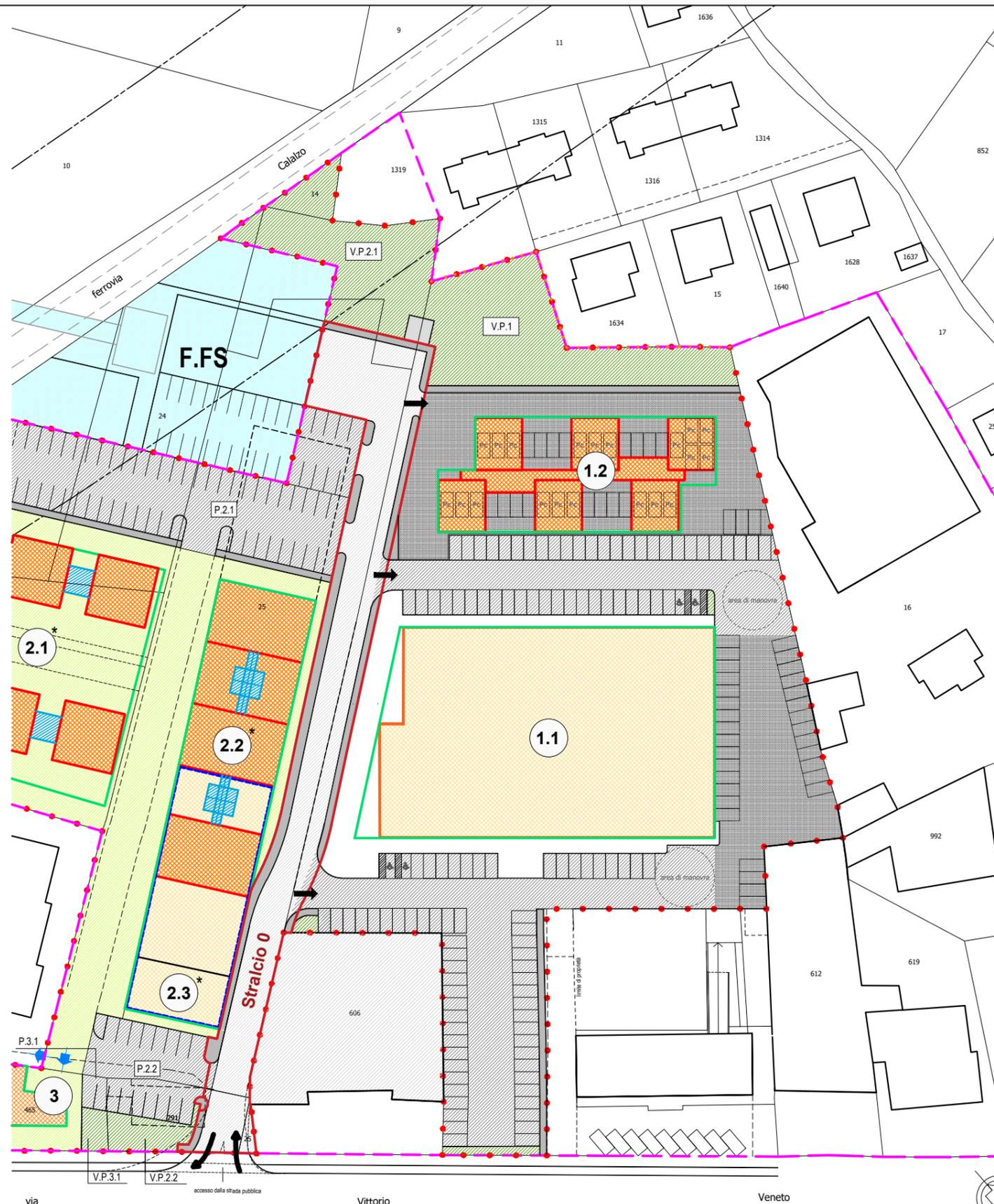
accesso privato
via
V.P.3.1
V.P.2.2
accesso della strada pubblica

Vittorio

Veneto

ALLEGATO 4 - PLANIMETRIA DI AZZONAMENTO - VARIANTE STRALCIO 1 ADOTTATA

scala 1:1000



LEGENDA

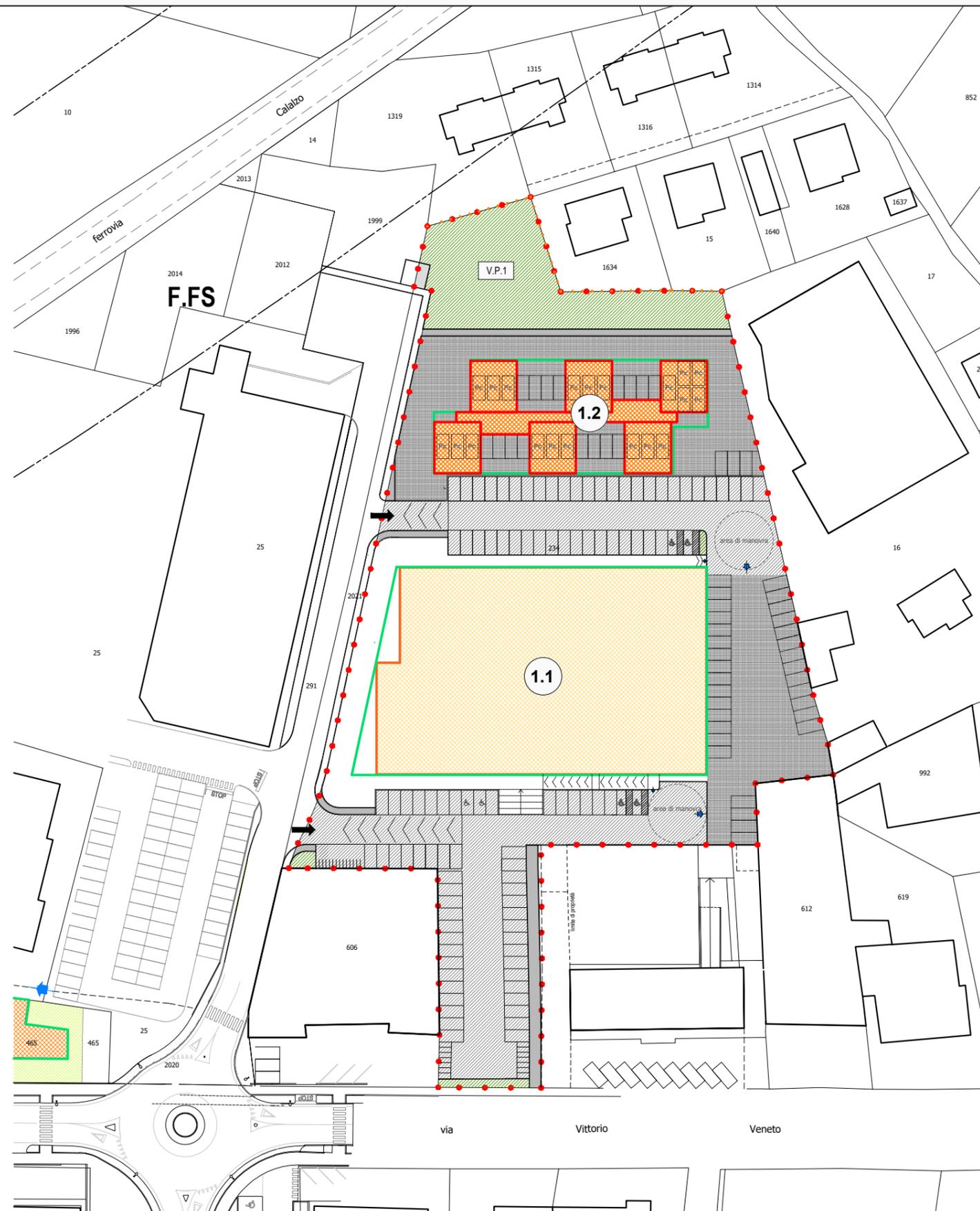
- perimetro ambito di P.R.G.
- ● ● ambito intervento proposto
- fabbricati esistenti
- fabbricato residenziale in progetto
- collegamenti
- fabbricato esistente commerciale/direzionale
- fabbricato commerciale/direzionale ristrutturazione e ampliamento
- fabbricato commerciale in progetto
- percorsi pedonali
- viabilità pubblica
- parcheggio pubblico e di uso pubblico
- parcheggio privato L.122/89
- verde pubblico
- verde e spazi privati
- piazzola ecologica
- limite di edificabilità
- ipotesi sommaria di organizzazione area ferroviaria esterna al P.U.A.

DATI URBANISTICI STRALCIO 1

SUPERFICIE TERRITORIALE sottoambito D	mq 12.095
VERDE	mq 903
PARCHEGGI E SPAZI DI MANOVRA	mq 3.142
PERCORSI PEDONALI	mq 219
PIAZZOLA ECOLOGICA	mq 13
TOTALE SUPERFICIE PUBBLICHE / USO PUBBLICO	mq 4.277

ALLEGATO 4a - PLANIMETRIA DI AZZONAMENTO - VARIANTE STRALCIO 1 AGGIORNATA CON I RECENTI INTERVENTI

scala 1:1000



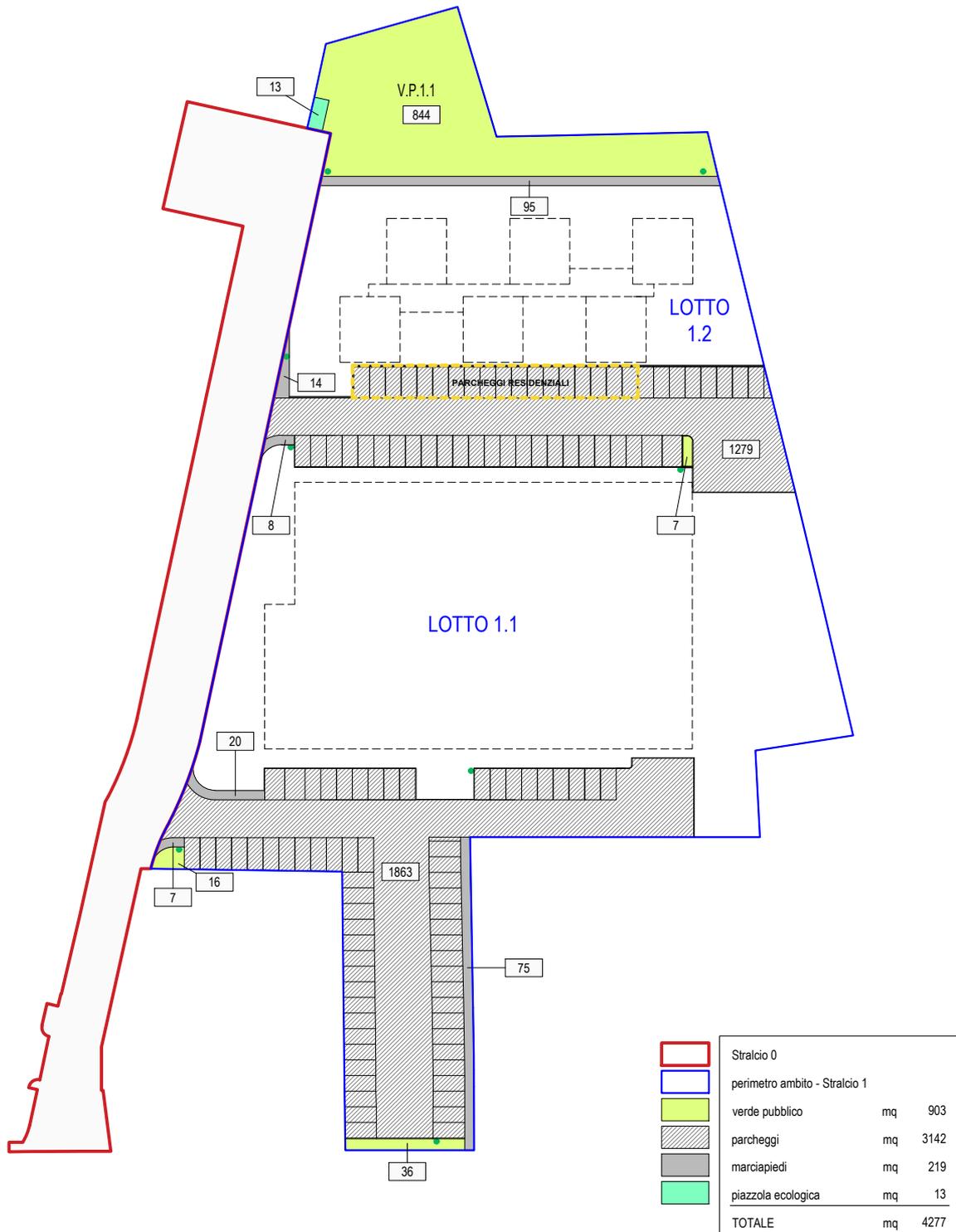
LEGENDA

- ● ● delimitazione ambito Stralcio 1
- ▭ fabbricati esistenti
- ▨ (rossa) fabbricato residenziale in progetto
- ▨ (arancina) fabbricato commerciale in progetto
- ▨ (grigia) percorsi pedonali
- ▨ (bianca) viabilità pubblica
- ▨ (a strisce) parcheggio pubblico
- ▨ (a strisce scure) parcheggio privato L.122/89
- ▨ (verde) verde pubblico
- ▨ (giallo) verde e spazi privati
- ▨ (grigia) piazzola ecologica
- (verde) limite di edificabilità

DATI URBANISTICI STRALCIO 1	
SUPERFICIE TERRITORIALE sottoambito D	mq 12.095
VERDE	mq 903
PARCHEGGI E SPAZI DI MANOVRA	mq 3.142
PERCORSI PEDONALI	mq 219
PIAZZOLA ECOLOGICA	mq 13
TOTALE SUPERFICIE PUBBLICHE / USO PUBBLICO	mq 4.277

ALLEGATO 5 - INDIVIDUAZIONE LOTTI E SUPERFICI PUBBLICHE - VARIANTE STRALCIO 1

scala 1:1000



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2021

Dati della richiesta	Denominazione: BELLUNO 2 S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BELLUNO BELLUNO 2 S.R.L. con sede in BELLUNO C.F.: 01103270250

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BELLUNO(Codice A757) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		59	234	6			A/2	2	7,5 vani	Totale: 225 m ² Totale escluse aree scoperte**: 213 m ²	Euro 639,12 L. 1.237.500	VIA VITTORIO VENETO n. 185 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: 2720/1997

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLUNO 2 S.R.L. con sede in BELLUNO	01103270250*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/12/2014 Repertorio n.: 36614 Rogante: PALUMBO MICHELE Sede: SEDICO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 9455.1/2014)	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2021

2. Unità Immobiliari site nel Comune di BELLUNO(Codice A757) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		59	234	19			D/8				Euro 12.559,24	VIA VITTORIO VENETO n. 183 piano: S1-T-1; DEMOLIZIONE PARZIALE del 11/03/2021 protocollo n. BL0015682 in atti dal 12/03/2021 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 10704.1/2021)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLUNO 2 S.R.L. con sede in BELLUNO	01103270250*	(1) Proprieta` per 1/1

3. Unità Immobiliari site nel Comune di BELLUNO(Codice A757) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		59	2021				area urbana		480 m ²			VIA VITTORIO VENETO SNC piano: T; (ALTRE) del 15/03/2021 protocollo n. BL0016005 in atti dal 16/03/2021 STRALCIO AREA URBANA DA MN234 SUB11 (n. 208.1/2021)	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2021

Infestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLUNO 2 S.R.L. con sede in BELLUNO	01103270250*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 15/03/2021 protocollo n. BL0016005 in atti dal 16/03/2021 Registrazione: STRALCIO AREA URBANA DA MN234 SUB11 (n. 208.1/2021)			

Totale Generale: vani 7,5 m² 480 Rendita: Euro 13.198,36

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).