

Ditta: Striano Giorgio e Federico Buffa

PUA in località Mur di Cadola (z.t.o. C Ram)

Variante al PUA approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 30 del 03/04/2007 e successive integrazioni del 14/09/2011

all. 1

Relazione Tecnica

21 .09.2021

02.2022

Arch. Andrea Botter

32021 Agordo-BI- Italia
viale Sommariva 38
info@studiobotter.it
www.studiobotter.it
M. +39 3387034647
c.f. BTTS DR51O15A083S
p.i. 00894070259

Arch. Sandro Botter

32021 Agordo-BI- Italia
viale Sommariva 38
info@studiobotter.it
www.studiobotter.it
M. +39 3387034647
c.f. BTTS DR51O15A083S
p.i. 00894070259

Arch. Emanuele Bressan

32044 Montebelluna-Tv- Italia
via Luigi Pastro 21
info@studiobressan.net
www.studiobressan.net
M. +39 3487417461
c.f. BRSM LN85D10A471R
p.i. 03750320131

Arch. Manlio Olivotto

32020 Limana-BI- Italia
via Valmorel 10
manlio.olivotto@gmail.com
www.manlioolivotto.it
M. +39 3292422366
c.f. LVTMNL65M14A757N
p.i. 00769700253

Il PUA si inserisce nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Belluno nella Variante alla città e centri frazionali approvata dalla Giunta Regionale Veneta in data 1.6.1999 con delibera n.1866.

Le modalità di intervento sono previste dall'articolo 4.1_4.5_4.10 delle norme di attuazione del vigente PRG.

La presente costituisce Variante al PUA approvato con delibere n. 30 del 03/04/2007 e successiva variante approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 18 del 07/02/2012, le cui opere di urbanizzazione e gli standard sono già stati eseguiti e collaudati con Certificato datato 30/04/2015, approvato con determinazione n. 278 del 25/05/2015.

La convenzione di lottizzazione è stata stipulata il 27 aprile 2007: il termine ordinario di scadenza era pertanto il 27 aprile 2017.

In virtù dell'art. 30 comma 3-bis del decreto legge 69/2013 il termine di scadenza è stato automaticamente prorogato di 3 anni e quindi al 27 aprile 2020.

In virtù dell'art. 103 comma 2-bis del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18 il termine è stato ulteriormente prorogato di 90 giorni e quindi al 26 luglio 2020.

Da ultimo, in virtù dell'art. 10 comma 4-bis del decreto legge 16 luglio 2020 n. 76 il termine è stato ulteriormente prorogato di 3 anni e quindi il PUA scade il 26 luglio 2023.

La cessione delle opere di urbanizzazione deve ancora essere completata.

La variante:

- per il completamento di un macrolotto residuale, prevede la modifica delle “sagome limite di edificazione” e la suddivisione in 3 lotti per l’edificazione di 4 edifici a destinazione residenziale, le cui carature urbanistiche sono:

superficie fondiaria da rilievo mq 8 468

superficie coperta massima mq 2 117

volume residuale mc 9 828 (secondo perizia CTU arch. Stefano Barbazza del 16.10.2020);

- non modifica le carature urbanistiche dell PUA vigente in calce elencate e il dimensionamento degli standard urbanistici già completati.

Motivazioni

In seguito al fallimento della Società Veneto Blu Srl, promotrice dell’originaria iniziativa immobiliare, le Ditte Striano Giorgio e Federico Buffa hanno acquistato all’asta fallimentare la macro area residua;

con la presentazione della Variante intendono edificare 2 residenze private e un’iniziativa immobiliare sul lotto 13 + 14.

Rispetto a quanto previsto dal PUA vigente si prevede una riduzione di unità abitative con conseguente minore impatto urbanistico, a vantaggio della vivibilità dell’intera lottizzazione.

Inoltre si prospetta entro tempi brevi il completamento dell’intero ambito e la definitiva conclusione dei lavori che al momento risultano allo stato di cantiere abbandonato sull’intero lotto residuale.

La variante al PUA viene presentata dalle ditte Striano e Buffa, proprietarie delle aree comprese nei lotti 13 – 14 – 15 – 16 oggetto di modifiche, ai sensi comma 14 art. 20 della L.R. 11/2004:

...” Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.

“...

Le ditte, come di seguito illustrato, hanno titolo in quanto il PRG vigente non definisce criteri informativi del PUA sui quali la variante incida nè il Comune di Belluno è dotato di Piano degli Interventi.

In particolare in merito all’osservazione sollevata in sede istruttoria dall’Area Urbanistica del Comune di Belluno (prot. n.° 6372/2022 del 08.02.2022) all’ultimo capoverso specifichiamo che:

- il PUA non contempla come “criteri informativi” sagome limite dei lotti, comparti o unità minime di intervento, tipi edilizi, né specifica una determinata quantità di superficie coperta per lotto;

a sostegno di tali oggettivi riscontri è opportuno rileggere i brani in calce estratti dalla relazione di progetto del PUA:

...”L’area di progetto, compresa in una più ampia enclave ineditata nella frazione di Cavarzano, e in senso più generale nel cuore della città contemporanea, è delimitata dalla ferrovia a valle e dalla nuova viabilità di PRG a monte.

È caratterizzata da infrastrutture esistenti e di progetto, da servizi pubblici come le scuole e l’asilo e dalla previsione della stazione della metropolitana di superficie.

Si presenta come un area strategica nel tessuto urbano di Belluno, nella quale il progetto si pone i temi della connessione e della densificazione e li affronta con un progetto di sistema nel quale le componenti sono la viabilità pedonale e automobilistica, il verde attrezzato, le aree di sosta, le infrastrutture territoriali ed infine le masse volumetriche.

I bordi dell’area progetto sono delimitati da percorsi pedonali e ciclabili di PRG e dalla ferrovia;

il progetto di sistema

prevede che i bordi pedonali e ciclabili siano attrezzati ed implementati di funzioni del verde (come per la Carpenada di via Barozzi che diventa un parco lineare ed un parcheggio pubblico), fino dentro all’area progetto con sezioni e trattamenti dell’elemento naturale sempre più minuti e funzionali alla scala residenziale; l’asilo viene qualificato con la cessione di un’area che implementa ed ingrandisce il giardino a disposizione dei bambini, dotato di parcheggio appoggiato alla viabilità di accesso e connessa all’impianto generale di lottizzazione con un percorso pedonale che lega la Carpenada con il sistema costituito da parcheggi, piazzola di attesa autobus e viabilità di accesso alla futura stazione metropolitana. Si delinea in questo modo un nuovo asse pedonale dedicato al collegamento Carpenada-”futura stazione” che rinforza il ruolo delle viabilità ciclopedonali dalla frazione di Cavarzano alla ferrovia;

prevede che la viabilità automobilistica si attorcigli su se stessa, fino a servire minuziosamente i parcheggi privati, con una chiara gerarchia delle sezioni.

Il progetto di sistema si può riassumere nell’immagine di una spirale lungo le cui spire, dall’interno verso l’esterno, si connettono le funzionalità della viabilità e del verde con un incremento della scala da privata a pubblica: i percorsi carrabili sono infatti pensati per consentire fluidità al traffico interno, privato, dei residenti nell’ambito della lottizzazione e per consentire fluidità di accesso ed uscita ai mezzi di trasporto pubblico che serviranno la stazione metropolitana, escludendo la possibilità dell’ingenerarsi di qual si voglia forma di traffico di attraversamento.

L’area che rimane a disposizione della stazione di superficie è servita da una viabilità adeguata che consentirà nel tempo il completamento della infrastruttura ferroviaria; il Piano prevede comunque una rotatoria e una piazzola per il servizio del traffico dei mezzi di trasporto pubblico.

La disposizione delle masse volumetriche e dei corpi di fabbrica è regolata dal progetto di sistema; una precisa scelta progettuale prevede che i fabbricati disposti lungo il bordo nord possano essere di 3 piani, con un carattere maggiormente urbano, mentre gli altri, raccolti nella parte più interna del tessuto residenziale, siano di 2 piani; per rafforzare il nodo centrale del progetto di lottizzazione, nel quale si intrecciano i percorsi pedonali, i viali alberati, le attrezzature di interscambio della futura metropolitana di superficie, sono collocati

tre corpi di fabbrica di 4 piani di altezza che si distinguono per una pianta compatta ed una proporzione verticale.

L'impianto urbanistico risulta chiaro, la viabilità automobilistica interna si collega alla viabilità comunale in un solo nodo; la mobilità pedonale è privilegiata con tipi di percorso di spessore e funzione diversa, dalla Carpenada di Via Barozzi al percorso pedonale che connette via Mondin con Tito Livio Burattini.

Le aree scoperte sono previste per la maggior parte come verde privato pertinenziale della residenza.”...

Dalla lettura della Relazione emerge come il PUA non contempli “criteri informativi” ma invece proponga, come la Variante coerentemente declina, corpi di fabbrica di diverse dimensioni ed altezze quale tema progettuale:

Inoltre sempre dalla lettura della relazione del PUA si comprende come il criterio informatore fondante sia il progetto della viabilità nelle sue specifiche modalità:

la Variante non incide e non prevede modifiche della viabilità a nessun livello, né della disposizione degli standard urbanistici peraltro già collaudati.

D'altra parte è la stessa trama del tessuto urbanistico esistente che ha prudentemente suggerito, in tutti i livelli di pianificazione, di non introdurre il tipo edilizio quale elemento prescrittivo in un tessuto molto vario, escludendo la previsione di produrre un rigido disegno del suolo, estraneo alle logiche di edificazione della frazione, più vocata ai principi del “mixed use”, che, nel bene e nel male, hanno prodotto un'immagine riconoscibile e misurata.

La stessa normativa di PRG, che in altri casi è entrata nello specifico con “criteri” stringenti, è asciutta e sintetica come si evince nell'estratto seguente:

...”4.11 - ZONE C. RAm (area di espansione a Mur di Cadola)

L'area è assoggettata a piano attuativo unitario che dovrà essere obbligatoriamente esteso all'intero ambito indicato nelle tavole.

L'approvazione del piano è comunque condizionata alla previsione da parte dell'Amministrazione Comunale della realizzazione all'interno del Programma Triennale delle OO.PP., della strada che collega Via Pellegrini con via Andrea di Foro o via Mameli, ritenuta arteria fondamentale per l'attuazione delle previsioni di piano.

Il piano dovrà prevedere la cessione al Comune delle aree con destinazione pubblica o d'interesse generale indicate nel P.R.G. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice territoriale: mc/mq 0,80

indice di copertura: mq/mq 0,25

altezza: ml 10,50.”...

Si possono trarre le stesse conclusioni anche dalla lettura delle NTA del PUA approvato nel 2007 e successive varianti, nelle quali sono previste specificazioni per le aree a standard che comunque non sono interessate

dalla Variante,

e per la disciplina delle altezze: a tale proposito infatti la Variante conferma e specifica che gli edifici di nuova previsione debbano essere di massimo 2 piani (in conformità alla tipologia A del PUA vigente), con una extra altezza pari a m. 1,10 introdotta in seguito alle nuove norme per il calcolo degli extra spessori di isolamento, per consentire la previsione progettuale di piani mansardati abitabili con falde a bassa pendenza e piani terra con maggiore altezza "vitale" interpiano.

..."art. 1 - assetto planimetrico

Le costruzioni dovranno essere contenute all'interno della sagoma limite di edificazione come riportato nella tavola 200 "assetto morfologico" e dovranno rispettare i seguenti parametri:

Volume Urbanistico massimo (art. 54 REC):	mc 31.403,11
Superficie Coperta massima (art. 46 REC):	mq 6.829,35
Altezza del Fabricato (art. 55 REC):	
tipologia A	ml 5,40
tipologia B	ml 8,25
tipologia C	ml 10,50

corrispondenti a quelle indicate nella tavola 200 "assetto morfologico"..."

In merito alla superficie coperta precisiamo che:

il PUA vigente consente una superficie coperta massima di mq 27 317,34 x 0,25= mq 6 829,35, nelle sagome limite rappresentate ne alloca mq 4 668 di cui già edificati mq 2 985.

La Variante prevede un incremento di superficie coperta fino a mq 2 117 ;

Si segnala che la quantità di superficie coperta non è stata assegnata in sede progettuale di PUA ai diversi lotti,

ma deriva dal dimensionamento dell'indice per la superficie fondiaria mq 8 468 x 0,25 mq/mq = mq 2 117, diversamente dal caso del volume urbanistico che per il lotto di progetto è il risultato del residuo dagli interventi edificatori fino ad ora eseguiti.

Per riassumere con una considerazione fondamentale per il giudizio complessivo sulla Variante:

rispetto a quanto consentito oggi con un semplice permesso di costruire, cioè costruire 9 edifici con una più pesante dotazioni di aree pavimentate destinate a parcheggi e viabilità privata, proponiamo una previsione progettuale indiscutibilmente migliorativa dal punto di vista insediativo: costruire solo 4 edifici con una ridotta quantità di aree pavimentate destinate a parcheggi e viabilità privata, con altezza massima compreso eventuale sottotetto a m 6,50;

tutto a parità di volume urbanistico.

La tavola n.° 200 A riassume le quantità a standard della Variante vigente approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 18 del 07/02/2012 .

Superficie complessiva: mq 35115,00 (rilevata dalle tavole di PRG)

Superficie fondiaria: mq 35115,00-7797,26= mq 27317,34

Volume massimo edificabile: mc 28092,00

Volume oggetto di trasferimento di cui ai mappali n. 1417-1418-1419-1420-1416 fg 59 mc 2951,11

Volume totale mc 28092,00+2951,11= 31043,11

Superficie coperta massima: mq 27317,34x0.25= mq 6829,35

Il numero degli abitanti teorici è calcolato sull'intero ambito

Mq 35.370x0.8= mc 28.296+2951,11= mc 31.247,11

N° abitanti insediabili 31247,11 / 150 = 208,30 abitanti arrotondati a 208 abitanti

standard primario di parcheggio: 208 X 3.5 = 728,00 mq

standard primario di verde: 208 X 5 = 1040 mq

standard secondario di verde: 208 X (10+3) = 2704 mq

Dimensionamenti di progetto

~~N.° lotti 20~~ n.° lotti 16

Aree in cessione: mq 7919,43

Parcheggi pubblici: mq 963,03

Viabilità pubblica: mq 2498,42

Verde pubblico: mq 2934,96

Verde pubblico in viale alberato: mq 733,88

Percorsi pedonali pubblici: mq 1736,44

Isola ecologica mq 26,24

Percorso pedonale pubblico del lotto oggetto di trasferimento del volume mq 313,00

Assetto proprietario

La ditte titolari della Variante al PUA, Sig.ri STRIANO Giorgio e BUFFA Federico Gianluigi, sono proprietarie per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno:

Foglio 59 Mapp. n. 9 Mapp. n. 1823 Mapp. n. 1825 Mapp. n. 1837 Mapp. n. 1845 Mapp. n. 1976 Mapp. n. 1977 Mapp. n. 1978 Mapp. n. 1979

con atto in data con atto in data 05 maggio 2021 stipulato presso il notaio Alberta Corsi, notaio in San Zenone degli Ezzelini,

registrato a Treviso il 11/05/2021 al n. 15983/1T , trascritto a BELLUNO il 12/05/2021 al n. 5599 R.G. al n. 4618 R.P.

elaborati della variante al PUA

NUM.	TITOLO	
100	Inquadramento, estratti	
200	ASSETTO MORFOLOGICO	SDF
201	PLANIMETRIA QUOTATA	SDF
202	PLANIMETRIA RECINZIONI	SDF
300	PROFILI	SDF
101	RILIEVO STATO DI FATTO	
102	RETI STATO DI FATTO: INFRASTRUTTURE, ALLACCIAMENTI	
200 A	ASSETTO MORFOLOGICO	SDP
201 A	PLANIMETRIA QUOTATA	SDP
202 A	PLANIMETRIA RECINZIONI	SDP
203 A	PLANIMETRIA COMPARATIVA	COMP
300 A	PROFILI	SDP
301 A	PROFILI COMPARATIVA	COMP
302	PLANIVOLUMETRICO	SDP
ALL 1	RELAZIONE TECNICA	
ALL 3	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
ALL 5	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALL 6	ELENCO PROPRIETA' E ESTRATTO CATASTALE	
API 2178	- VCI – valutazione compatibilità idraulica	
	- VCI- valutazione compatibilità idraulica NOTA/RISPOSTA OSS. COMUNE	
000122 LO	MUR DI CADOLA SISMICA LIVELLO 2	
	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	
	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO	
	VFSA	

	VINCA	