



PIANO DEGLI INTERVENTI

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Articolo 18
"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

VARIANTE N. 5

Elaborato 05 | **REGOLAMENTO URBANISTICO**

Documento relativo alle modifiche introdotte dalla Variante n. 5

Elaborato con indicazione delle modifiche intervenute successivamente all'adozione avvenuta con DCC n. 2 del 23/01/2023

Sindaco

Dott.ssa Valentina PILLON

Segretario Comunale

Dott.ssa Luisa GREGGIO

Settore Urbanistica

Geom. Renato FLORIO
Responsabile del Settore
Arch. Giulia GROBBO
Ufficio Urbanistica

Progettista incaricato









Dott. Michele SACCON
Pianificatore Territoriale



Studi specialistici

Dott.ssa Chiara NICHELE
Valutazioni Ambientali
Ing. Corrado VAZZOLER
Tosato Ingegneria S.r.l.
Studio di Compatibilità Idraulica

Dicembre 2023

<p>Regole per gli spazi aperti</p> <p> Area lastricata</p> <p> Area verde</p> <p> Albero <i>ad alto fusto / a medio fusto</i></p> <p> $\Delta \Delta$ Accesso <i>esistente / di progetto</i></p>	<p>Usi del suolo e dell'edificato</p> <p>PP Parcheggio pubblico</p> <p>VP Verde pubblico</p> <p>R Residenza</p>	<p>Regole per l'edificazione</p> <p> Perimetro Progetto Norma</p> <p> Sup. fondiaria</p> <p> Edificio da demolire</p> <p> Allineamento obbligatorio</p>
--	--	--

Progetto prescrittivo - legenda

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO

Il Progetto Norma (PN) è localizzato nella zona ovest del territorio comunale nella frazione di Olmi ed interessa un contesto in parte già edificato, nel quale gli insediamenti hanno nel tempo assunto una struttura piuttosto concentrata con orientamento parallelo a via Agozzo.

Il PN, originariamente introdotto con apposita Variante P.R.G. aveva l'obiettivo di correggere l'assetto delle zone residenziali senza prevedere aumento del carico antropico; piuttosto veniva prevista una riduzione dell'indice di edificabilità attraverso la variazione della superficie dell'intervento.

Tale Progetto Norma era strutturato attraverso diversi strumenti attuativi disegnati sulla base dell'assetto delle proprietà che prevedevano al proprio interno sia la realizzazione della viabilità che il reperimento degli standard, destinando una percentuale della cubatura a Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Con l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio e con il Piano degli Interventi è stato rideterminato il sedime della Circonvallazione di Olmi la cui previsione è indicata in Tavola 2 "Carta delle Zone Significative" del PI. Il progetto prevede la realizzazione di un ampio viale di collegamento tra via Agozzo e via Pordenone che devia il traffico dalla frazione di Olmi facilitandone l'immissione nella viabilità principale. La qualificazione urbana del PN si attua attraverso la strutturazione di una rete di spazi verdi e di una maglia di percorsi ciclo-pedonali collegati ad un percorso di frangia con con visuali sulla campagna di San Biagio.

Conseguentemente all'approvazione di taluni Accordi di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, le previsioni del PN sono state ricalcolate per le aree non interessate dai suddetti Accordi secondo le indicazioni riportate nella presente scheda, senza modificare le previsioni previgenti.

Negli ambiti oggetto di Accordi pubblico/privato ex art. 6 L.R. 11/2004, gli interventi si attuano nel rispetto delle previsioni contenute nell'elaborato R05 - Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.

NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO NORMA

Il PNC 1, così come ridefinito dagli Accordi di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 approvati, è finalizzato alla riorganizzazione dell'espansione residenziale di Olmi coerentemente con gli obiettivi del Piano degli Interventi.

Il PNC 1 è suddiviso in più Zone Territoriali Omogenee ed unita minime all'interno delle quali gli interventi consentiti sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo convenzionato.

Fatte salve le previsioni relative agli Accordi di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 riportate nell'elaborato R05 - Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, gli interventi di trasformazione urbana ed edilizia devono essere conformi alla Tavola "Progetto prescrittivo" e ai relativi parametri stereometrici. Planimetria e parametri assumono quindi valore prescrittivo rispetto al SUA. Gli interventi edificatori ammessi sono comunque subordinati alla realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e di mitigazione indicate nella Tavola "Progetto prescrittivo".

Il PN prevede anche l'edificazione di una percentuale di ERP da realizzarsi secondo le percentuali specificate nella tabella di cui alla presente scheda.

Le superfici, le altezze e le cubature indicate in planimetria sono da intendersi come valori massimi ammissibili.

Nel PNC 1 la grafia e i parametri stereometrici contenuti nella Tavola "Progetto prescrittivo" hanno valore vincolante per la progettazione, mentre il contenuto della Tavola "Progetto descrittivo" ha valore indicativo ed è da considerarsi come uno sviluppo possibile dell'area.

Il sedime della Circonvallazione di Olmi è indicato in Tavola 2 "Carta delle Zone Significative" del PI.

Il presente Progetto Norma, introdotto dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) previgente con apposita variante urbanistica, mantiene efficacia per le parti non in contrasto con le previsioni introdotte dal Piano degli Interventi e dalle sue successive Varianti.

In sede attuativa dei distinti ambiti oggetto di S.U.A., gli stessi dovranno adeguarsi alle disposizioni generali del P.I. nonché a quelle specifiche contenute negli Accordi pubblico/privato ex art. 6 L.R. 11/2004, per le cui previsioni viene fatto esplicito rimando all'elaborato R05 - Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.

Nella tabella sottostante viene riportata la volumetria ripartita per ciascun ambito di intervento del Progetto Norma, al netto delle previsioni contenute nei succitati Accordi pubblico/privato.

Volume Totale	PNC1.a al netto delle previsioni dell'Accordo n. 2022/20			PNC1.b al netto delle previsioni dell'Accordo n. 2022/19	PNC1.d al netto delle previsioni dell'Accordo n. 07-08 e dell'Accordo n. 2022/13		PNC1.e
	a/1 545 mc	a/2 774 mc	a/3 720 mc	2.589 mc 33.200 mc	d/1 1.537 mc	d/2 445 mc	
% ERP sul Volume Totale	40%			50%	50%		40%

Il documento di Convenzione che regola l'attuazione del SUA deve stabilire obbligatoriamente:

- la realizzazione e la cessione al Comune del tratto di viabilità all'interno del PN incluse le reti tecnologiche;
- la realizzazione e la cessione al Comune dell'area indicata nella planimetria come "PP";
- la realizzazione e la cessione al Comune del percorso ciclo-pedonale indicato nella planimetria come "Area lastricata";
- la realizzazione e la cessione al Comune dell'area indicata nella planimetria come "VP";
- la piantumazione delle alberature, nel rispetto dello schema indicato in planimetria, utilizzando essenze autoctone;
- la modalità di rilascio del certificato di agibilità e/o di abitabilità, comunque subordinati all'esito favorevole del collaudo (o al rilascio del certificato di regolare esecuzione) delle opere di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4 e 5 redatto da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale fermo restando che l'onere di tale prestazione professionale rimane a carico del privato;
- la produzione al Comune di un'adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'impegno a realizzare quanta stabilito ai precedenti punti 1, 2, 3, 4 e 5.

ZTO C2/PNC1a/1: in questa ZTO il PN prescrive specifici parametri stereometrici:

- Sup. minima a parcheggio pubblico (PP) : 16 mq - al netto dell'area di manovra;
- Sup. minima a verde pubblico (VP) : 8,00 mq/abitante teorico

ZTO C2/PNC1a/2: in questa ZTO il PN prescrive specifici parametri stereometrici:

- Sup. minima a parcheggio pubblico (PP) : 23 mq - al netto dell'area di manovra;
- Sup. minima a verde pubblico (VP) : 8,00 mq/abitante teorico

ZTO C2/PNC1a/3: in questa ZTO il PN prescrive specifici parametri stereometrici:

- Sup. minima a parcheggio pubblico (PP) : 21 mq - al netto dell'area di manovra;
- Sup. minima a verde pubblico (VP) : 8,00 mq/abitante teorico

ZTO C2/PNC1b: in questa ZTO il PN prescrive specifici parametri stereometrici:

- Sup. minima a parcheggio pubblico (PP) : 92 mq 1.180 mq - al netto dell'area di manovra;
- Sup. minima a verde pubblico (VP) : 8,00 mq/abitante teorico 4.350 mq

In particolare all'interno di questa ZTO:

a) per lo strumento attuativo nel quale insiste la zona a servizi contrassegnata con il codice "Fc/5" la trasformazione urbana ed edilizia è subordinata anche alla realizzazione delle opere previste dalla Tavola "Progetto prescrittivo" all'interno della ZTO Fc/5;

b) per lo strumento attuativo nel quale insiste l'attività contrassegnata con il cartiglio "attività da trasferire" la trasformazione urbana ed edilizia è subordinata anche alla demolizione dell'edificio produttivo, fermo restando che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti.

ZTO C2/PNC1d/1: in questa ZTO il PN prescrive specifici parametri stereometrici:

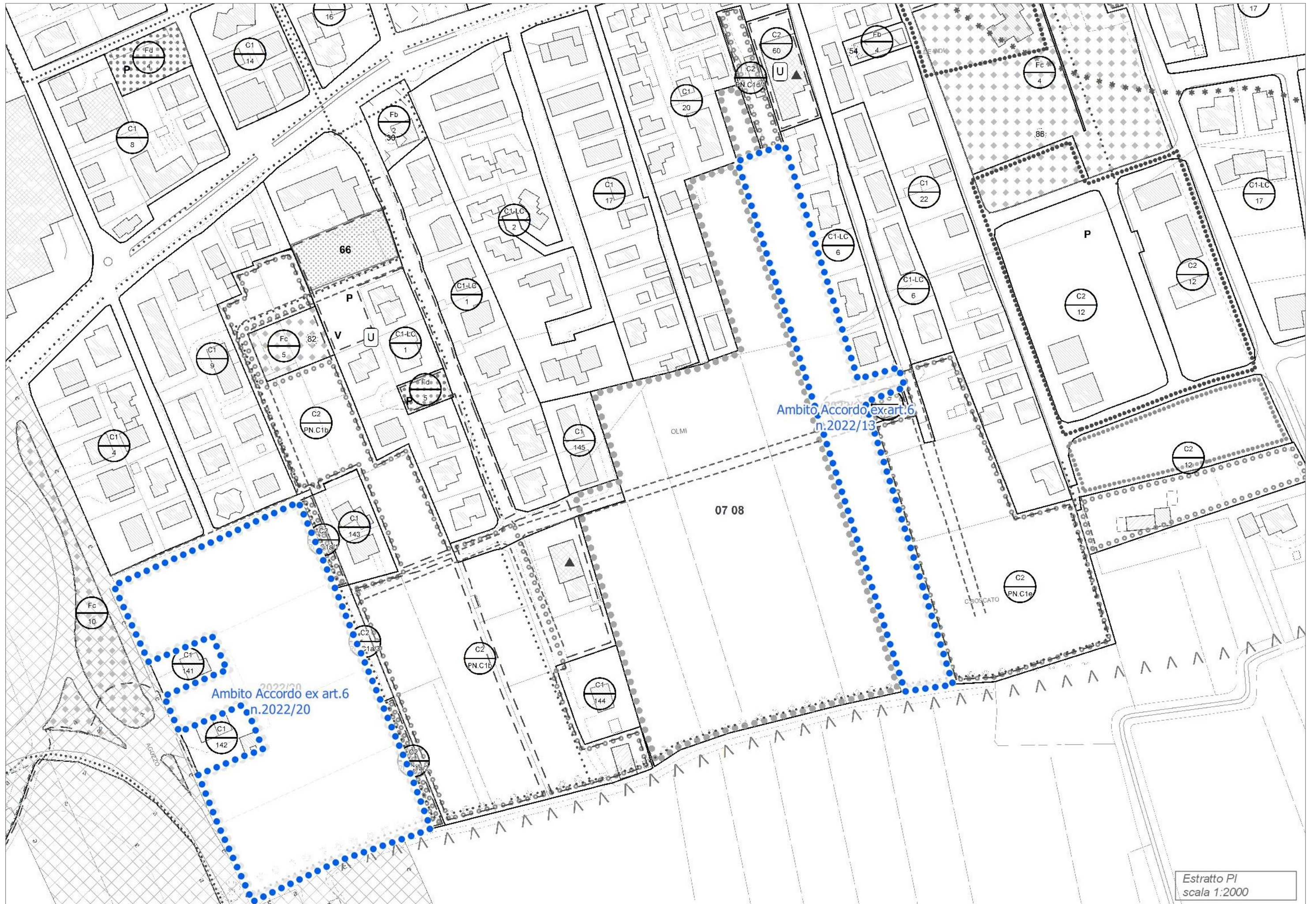
- Sup. minima a parcheggio pubblico (PP) : 54 mq - al netto dell'area di manovra;
- Sup. minima a verde pubblico (VP): 8,00 mq/abitante teorico

ZTO C2/PNC1d/2: in questa ZTO il PN prescrive specifici parametri stereometrici:

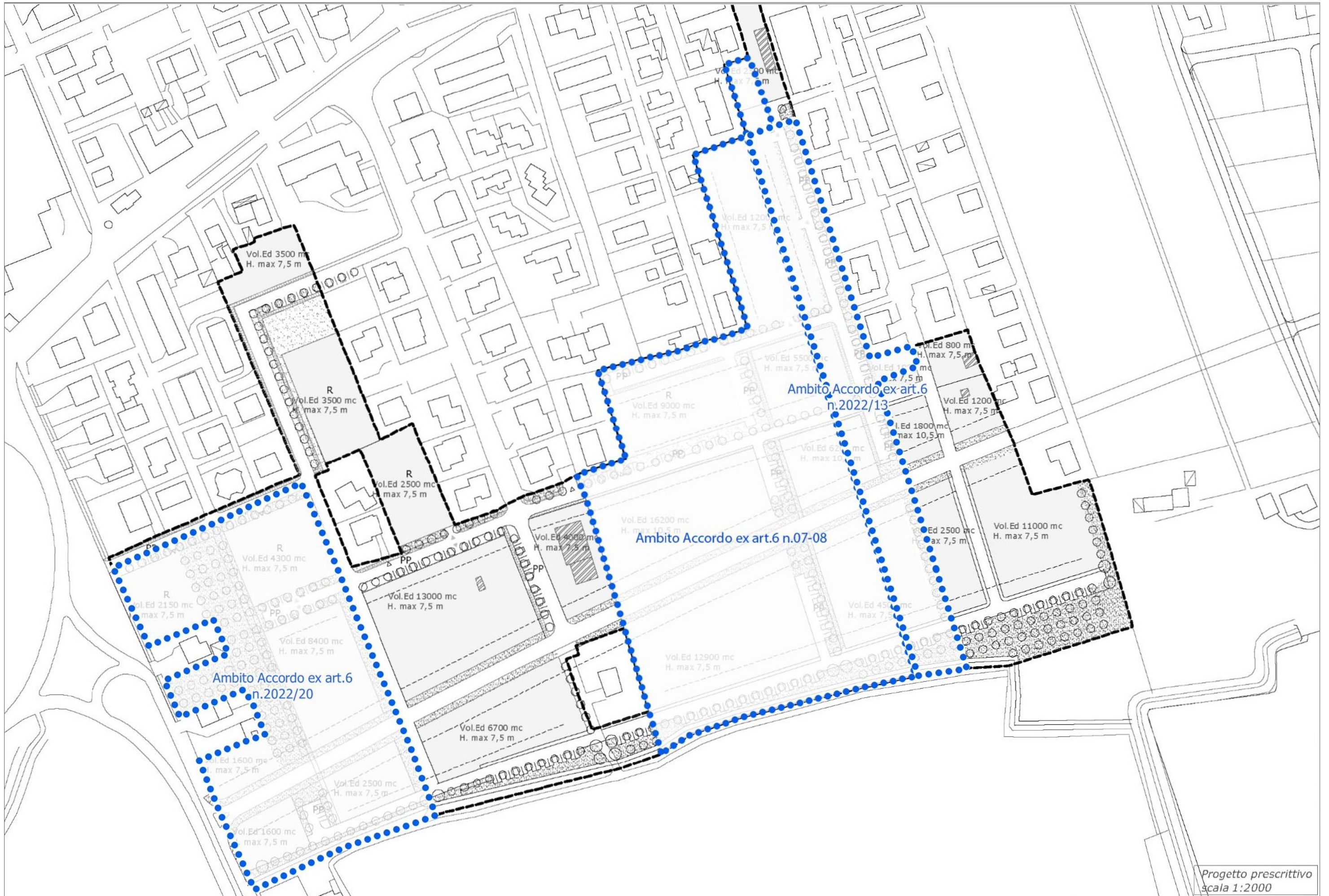
- Sup. minima a parcheggio pubblico (PP) : 16 mq - al netto dell'area di manovra;
- Sup. minima a verde pubblico (VP): 8,00 mq/abitante teorico

ZTO C2/PNC1e: in questa ZTO il PN prescrive specifici parametri stereometrici:

- Sup. minima a parcheggio pubblico (PP) : 330 mq - al netto dell'area di manovra;
- Sup. minima a verde pubblico (VP) : 3 600 mq



Comune di San Biagio di Callalta - Prot. arrivo N. 0025398 del 07-12-2023





Progetto descrittivo
scala 1:2000