



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

5.2 Scheda Normativa n°2 – ATO R1.4 – zto Dc/1-Dt/1-S/1 ex art. 64 delle NTO

Allegato A - Norme Attuative

ADOZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 05/07/2012
APPROVAZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 15/11/2012
Presca d'atto con Delibera di Consiglio Comunale n° del 31/07/2013

PROGETTAZIONE

Matteo Gobbo, pianificatore

SINDACO

Giuseppe Donadel

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Enos Baggio

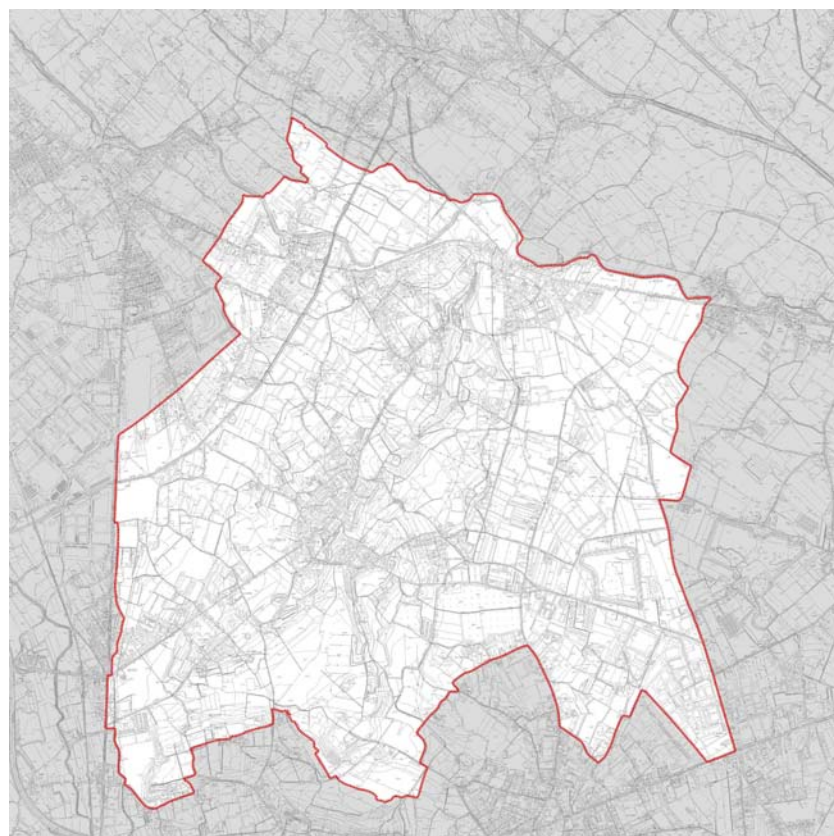
SETTORE TECNICO

arch. Mauro Gugel
dott. Lorenzo Zanin

SEGRETARIO

dott.ssa Attilia Melaia

luglio 2013



PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

PI - Piano degli Interventi

SCHEDA NORMATIVA N°2

Le presenti "Norme Attuative", costituiscono allegato integrante della "Scheda Normativa n° 2" del Piano degli Interventi. L'elaborato riguarda l'area "ex sede dell'Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura" nonché porzione di area a nord del canale "Castelletto Nervesa". L'intera area costituisce l'ambito della Scheda Normativa n° 2" del PI.

La scheda è costituita da n. 4 Unità Minime di Intervento (UMI) meglio rappresentate nella tavola n. 5.2 così distinte:

- UMI n. 1a: zto Dc/1 - Direzionale-commerciale per grandi strutture di vendita e parchi commerciali;
- UMI n. 1b: zto Dc/1 - Direzionale e commerciale ricettiva e servizi
- UMI n. 2: zto Dt/1 - Turistico-ricettivo per strutture alberghiere;
- UMI n. 3: zona S/1 - Impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione.

A) UMI n. 1a

| | |
|---|--|
| <i>Superficie totale dell'UMI.</i> | 67.971 mq. |
| <i>Destinazione urbanistica</i> | Ambito con classificazione Dc/1 destinato alla realizzazione di volumi a carattere direzionale – commerciale per grandi strutture di vendita e parchi commerciali. |
| <i>Destinazioni d'uso</i> | La zona è a specifica destinazione direzionale e commerciale per grandi strutture di vendita e parchi commerciali, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni: <ul style="list-style-type: none"> ▪ grandi strutture di vendita al dettaglio e centri commerciali, parchi commerciali ed attività complementari e di completamento della grande distribuzione; ▪ sale di esposizione, show room; ▪ direzionale, uffici pubblici e privati; ▪ ristoranti, bar, mense, attività di intrattenimento; ▪ artigianato di servizio; alloggi per custode per un volume complessivo massimo di mc. 1000. |
| <i>Inviluppo massimo nuova edificazione</i> | Sedime massimo individuato dalla lettera "A" nella Tavola n. 5.2 - "Scheda Normativa n° 2" salvo PUA, salvo quanto previsto nelle "modalità di intervento" della presente scheda normativa. |
| <i>Superficie massima coperta</i> | 19.000 mq. |
| <i>Modalità di intervento</i> | L'edificazione all'interno di quest'Unità Minima di Intervento può attuarsi mediante intervento edilizio diretto qualora rispetti le prescrizioni planivolumetriche e di inviluppo massimo del sedime della nuova edificazione. In alternativa e obbligatoriamente qualora l'edificazione avvenga in difformità dalle prescrizioni grafiche planivolumetriche e di inviluppo massimo della nuova edificazione, l'edificazione all'interno di questa Unità Minima di Intervento è obbligatoriamente assoggettata alla previa approvazione di strumento urbanistico attuativo (PUA). |

Comune di Colle Umberto - Piano degli Interventi

| | |
|--|---|
| <i>Altezza massima</i> | 10,00 ml. È consentito derogare all'altezza massima sopra indicata solo in corrispondenza di particolari architettonici che richiedano maggiori altezze per motivi estetici e/o ornamentali (ad esempio hall, gallerie, spazi di accesso e di collegamento tra gli esercizi, etc.), in misura comunque non eccedente i ml. 3,00 senza che tale deroga incida sul calcolo dell'altezza media sotto indicata. Il fronte dell'edificio dovrà rispettare l'altezza massima sopra indicata. L'altezza massima complessiva, comprendente le insegne pubblicitarie, non dovrà superare i 13,00 ml. |
| <i>Altezza media:</i> | 5,70 ml. |
| <i>Spazi di sosta e parcheggio a servizio della struttura commerciale, ad uso pubblico</i> | La superficie prevista dalla L.R. n. 15/2004 in relazione alla dimensione delle strutture commerciali. |
| <i>Spazi pertinenziali (aree a verde, a parcheggio e servizio)</i> | Gli spazi residui dovranno essere destinati a verde privato e parcheggi privati nella quantità richiesta ai sensi di legge. Il verde privato è compatibile con l'utilizzo per un miglioramento della viabilità privata interna e di collegamento. |
| <i>Prescrizioni</i> | Lungo il fronte prospiciente il canale "Castelletto-Nervesa" dovrà essere prevista idonea piantumazione con essenze arboree opportunamente concordate in sede di progettazione dell'intervento. Gli alberi piantati nel 1994 con l'iniziativa "un albero per ogni nato" dovranno essere piantati in pari numero in posizioni da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il rilascio dell'agibilità dell'edificio a destinazione commerciale-grande struttura di vendita potrà avvenire solo in seguito alla realizzazione, a carico del soggetto attuatore, delle seguenti infrastrutture viarie funzionali all'accesso all'UMI n. 1a: (allargamento di via Piave e via Calate, realizzazione della rotatoria di ingresso all'UMI 1a in via Calate e la realizzazione di una rotatoria tra la SS n. 51 di Alemagna e via Calate) Il rilascio dell'agibilità dell'edificio a destinazione commerciale-grande struttura di vendita potrà avvenire solo nel rispetto della vigente normativa in materia di scarichi. |

B) UMI n. 1b

| | |
|------------------------------------|--|
| <i>Superficie totale dell'UMI.</i> | 3.190 mq. All'interno dell'UMI n. 1b si trova un edificio di pregio di vecchio impianto identificato con lettera B nella Tavola n. 5.2 - "Scheda Normativa n° 2" denominato "edificio colonico ad archi", che per le sue peculiarità architettoniche e storiche deve essere recuperato. |
| <i>Destinazione urbanistica</i> | Ambito con classificazione Dc/1 destinato a fini direzionali-commerciali-ricettivi e servizi. |

Comune di Colle Umberto - Piano degli Interventi

| | |
|------------------------------------|--|
| <i>Destinazioni d'uso</i> | <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ commerciale al dettaglio (esercizi di vicinato); ▪ sale di esposizione; ▪ direzionale, uffici pubblici e privati; ▪ ristorante, bar e artigianato di servizio. |
| <i>Modalità di intervento</i> | <p>L'Unità Minima di Intervento n. 1b si attua mediante intervento edilizio diretto secondo le disposizioni contenute nella Tavola n. 5.2 - "Scheda Normativa n° 2". Per l'edificio "colonico ad archi", è consentito intervenire secondo gli interventi di cui all'art. 3 lettera a) b) c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.</p> |
| <i>Spazi di sosta e parcheggio</i> | <p>La superficie destinata a parcheggio potrà essere individuata all'interno dell'UMI o in aree immediatamente adiacenti</p> |
| <i>Prescrizioni</i> | <p>L'intervento dovrà garantire la buona conservazione di ogni singola parte dell'immobile previo consolidamento di tutte le parti dell'edificio e il ripristino dei caratteri distributivi e compositivi originari interni ed esterni. Dovrà essere eliminata la superfetazione posta sul retro costituita da un corpo accessorio sporgente rispetto alla sagoma originaria. È ammesso il recupero del volume delle superfetazioni demolite nel rispetto di quanto compatibili con il pregio dell'immobile.</p> |

C) UMI n. 2

| | |
|---|--|
| <i>Superficie totale dell'UMI</i> | 16.527 mq. |
| <i>Destinazione urbanistica</i> | Ambito classificato Dt/1 destinato alla realizzazione di strutture turistico-ricettive alberghiere |
| <i>Destinazioni d'uso</i> | Sono ammesse le seguenti destinazioni: attività turistico alberghiera, attività accessorie e complementari, strutture per lo sport ed attività ricreative, nonché attività di interesse pubblico in generale. |
| <i>Inviluppo massimo nuova edificazione</i> | Sedime massimo individuato dalla lettera "C" nella Tavola n. 5.2 - "Scheda Normativa n° 2", salvo PUA, salvo quanto previsto nelle "modalità di intervento" della presente scheda normativa. |
| <i>Modalità di attuazione</i> | L'edificazione all'interno di quest'Unità Minima di Intervento può attuarsi mediante intervento edilizio diretto qualora rispetti le prescrizioni planivolumetriche e di inviluppo massimo del sedime della nuova edificazione. In alternativa e obbligatoriamente qualora l'edificazione avvenga in difformità dalle prescrizioni grafiche planivolumetriche e di inviluppo massimo della nuova edificazione, l'edificazione all'interno di questa Unità Minima di Intervento è obbligatoriamente assoggettata alla previa approvazione di strumento urbanistico attuativo (PUA). |
| <i>Superficie massima coperta</i> | 3.460 mq. |
| <i>Volume massimo nuova edificazione</i> | 12.500 mc. |
| <i>Altezza massima</i> | 12,00 ml. Dovrà in ogni caso essere rispettata l'altezza massima consentita dalla fascia di rispetto del vincolo di volo (aereocampo di San Giacomo), computato secondo la legge n. 58/1963 e s.m.i. in quanto esistente ed applicabile. |
| <i>Oneri di urbanizzazione</i> | il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione dovuti per legge. |
| <i>Prescrizioni</i> | Lungo i fronti prospicienti l'area verde, e il canale "Castelletto-Nervesa" dovrà essere prevista idonea piantumazione con essenze arboree opportunamente concordate in sede di progettazione dell'intervento. Il rilascio dell'agibilità dell'edificio turistico-ricettivo potrà avvenire previa realizzazione dell'accesso viabilistico individuato nella Tavola n. 5.2 - "Scheda Normativa n° 2". |

D) UMI n. 3

| | |
|--|---|
| <i>Superficie totale dell'UMI</i> | 5.587 mq. |
| <i>Destinazione urbanistica</i> | Ambito classificato S/1 destinato alla realizzazione di attrezzature di supporto alle infrastrutture viarie, ivi compresi impianti di distribuzione di carburante e servizi annessi e complementari. |
| <i>Destinazioni d'uso</i> | Sono ammesse le attrezzature di supporto alle infrastrutture viarie, ivi compresi impianti di distribuzione di carburante e servizi annessi e complementari. |
| <i>Modalità di attuazione</i> | L'edificazione all'interno di questa Unità Minima di Intervento si attua mediante intervento edilizio. |
| <i>Superficie massima coperta</i> | 20% della superficie totale come previsto dall'art. 64 comma 5° delle NTO. |
| <i>Volume massimo nuova edificazione</i> | 800 mc. |
| <i>Altezza massima</i> | 6,00 ml. Dovrà in ogni caso essere rispettata l'altezza massima consentita dalla fascia di rispetto del vincolo di volo (aereocampo di San Giacomo), computato secondo la legge n. 58/1963 e s.m.i. in quanto esistente ed applicabile. |
| <i>Prescrizioni</i> | Dovranno essere osservate le misure di tutela previste dal D.P.R. 236/88 a protezione del pozzo acquedottistico del Comune di Vittorio Veneto, almeno fino all'abbandono formale dello stesso. Lungo i lati dell'ambito dovrà essere prevista idonea piantumazione con essenze arboree opportunamente concordate in sede di progettazione dell'intervento. |

PRESCRIZIONI GENERALI

I parcheggi ad uso pubblico dovranno essere facilmente accessibili ed avere stalli di sosta per autoveicoli di dimensioni 2,50 x 5,00 metri. La pavimentazione dovrà avere caratteristiche drenanti con tipologie da definire in fase di progettazione esecutiva. La gestione e manutenzione delle aree sarà a carico del titolare del permesso di costruire o degli eventuali successori.

L'altezza massima consentita per le insegne pubblicitarie è di 4,00 ml. Non sono consentite installazioni di sistemi luminosi che evidenzino i contorni e gli ingombri degli edifici.

Eventuali "totem" (cartelloni pubblicitari a pilastro) dovranno avere un'altezza massima di 13,00 ml.

Le aree con destinazione a verde e le alberature in genere dovranno rispettare le disposizioni del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale e saranno altresì oggetto di valutazione in sede di rilascio del titolo abilitativo.

In sede di progetto definitivo per il rilascio del permesso di costruire in diretta attuazione della scheda in oggetto sono consentiti modesti scostamenti delle linee di massimo inviluppo dell'edificazione e con riferimento ai perimetri delle aree a parcheggio o a verde, purché contenute nel limite del 2% delle linee o distanze modificate; è sempre ammessa un'edificazione delle nuove costruzioni che si svolga entro i limiti dell'inviluppo massimo con l'utilizzo delle superficie non coperta dal sedime dell'edificio a verde e/o parcheggi.

Nelle aree con destinazione a verde possono essere localizzate le opere di compensazione idraulica e altre opere di servizio (es. vasca antincendio).

La realizzazione delle previsioni urbanistiche previste all'interno delle UMI 1b dovrà avvenire antecedentemente o contestualmente all'attuazione degli interventi nelle UMI 2 o 3.

Per quanto non espressamente previsto valgono le Norme Tecniche Operative del PI, il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale e il Regolamento Edilizio.

La presente scheda contiene la disciplina speciale delle UMI 1a, 1b, 2 e 3. In aggiunta a quanto i specificamente disciplinato nella presente scheda, rimangono applicabili nelle suddette aree le sole norme di PI compatibili con la disciplina normativa e grafica, da ritenersi prevalente rispetto ad ogni norma del PI difforme.

Quale onere aggiuntivo connesso allo sviluppo edificatorio delle aree oggetto della Scheda Normativa n. 2 è prevista la realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore, delle seguenti opere di interesse generale: 1) riorganizzazione dell'intersezione tra la SS n. 51 "di Alemagna", via Baracca e gli accessi alla zona industriale del Comune di Vittorio Veneto (via Mattei) e Conegliano, mediante realizzazione di una rotatoria; 2) sistemazione dell'incrocio di Via Menarè mediante la realizzazione di ulteriori corsie di manovra ad integrazione e supporto dell'esistente incrocio semaforico. Prima del rilascio dei titoli edilizi o nel contesto della convenzione di PUA, il soggetto attuatore dovrà assumere l'onere di realizzare le opere suddette, nelle forme convenzionali di legge, definiti termini e modalità di realizzazione.

Definizione parametri urbanistici

Di seguito vengono descritti i parametri urbanistici in conformità con quanto definito dall'art. 3 delle NTO.

Altezza

è la distanza fra il Piano di Riferimento dell'edificio (PR) e la quota media dell'intradosso del solaio - orizzontale, inclinato, a volta o a botte - di copertura dell'ultimo piano o porzione di piano agibile; in ogni caso dovrà essere garantita l'altezza minima non inferiore a ml 1,80. Per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale, direzionale, ricettiva e agricola, l'altezza si considera all'intradosso delle strutture portanti di copertura, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti ed attrezzature che, per motivi tecnologici e di sicurezza, richiedono per il loro funzionamento una particolare altezza o configurazione o posizionamento in copertura.

In conformità al disposto dell'art. 11 del DLgs n. 115/2008 non viene computato nel calcolo dell'altezza, nel caso di edifici di nuova costruzione, la misura eccedente i cm 30 fino ad un massimo di cm 15 per gli elementi orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. Tale disposizione si applica anche agli edifici esistenti con gli stessi scopi e limiti quantitativi, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.

Altezza media

altezza definita dividendo il volume per la superficie coperta complessiva.

Volume

È il volume risultante dal computo, eseguito con criteri rigidamente geometrici, di tutte le parti di fabbrica emergenti dal terreno (Sc) riferite all'altezza (H).

Dal computo del volume V sono esclusi gli elementi di cui al punto 4 del presente articolo ed i portici ad uso pubblico.

Sono inoltre esclusi dal computo del volume:

a - i posti auto coperti, fino ad un massimo di mc 70,00;

b - le scale interne ed esterne;

c - i sottotetti non praticabili e quelli praticabili aventi un'altezza media inferiore a ml 1,80;

d - i volumi tecnici, come definiti al punto n. 21 del presente articolo;

e - i pergolati ed i gazebo privi di fondazione e di copertura, nei limiti e con le puntualizzazioni di cui alle presenti NTO;

f - gli scomparti definiti da apposita legislazione.