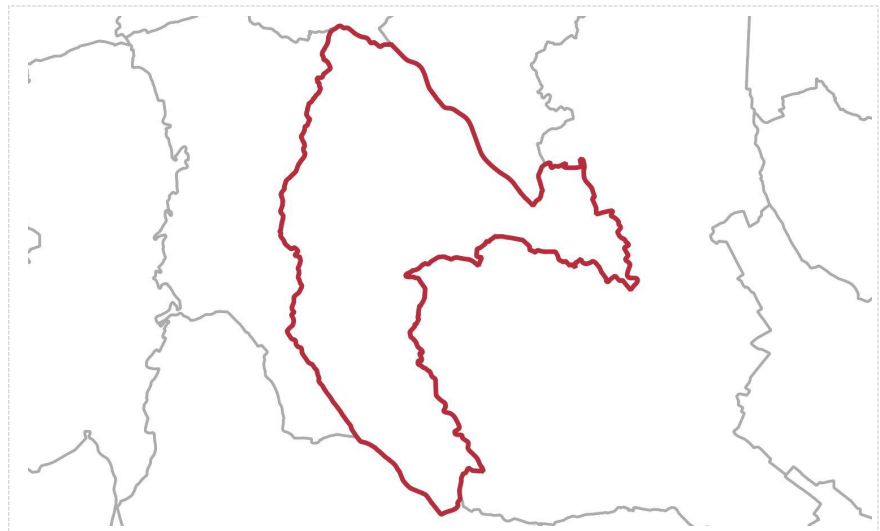


Comune di  
**San Pietro di Feletto**  
Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



# PI VARIANTE n° 8

Variante puntuale all'art. 24 delle N.T.A.



**RELAZIONE e N.T.A.**

**Aprile 2019**

**SINDACO**

**LORIS DALTO**

**RESP. SERVIZIO TECNICO**

**geom. LIVIO TONON**

**PROGETTISTI**

**geom. LIVIO TONON**  
Ufficio Urbanistica



<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. CONTENUTI DELLA VARIANTE .....</b>	<b>5</b>
<b>3. SCHEDA VARIANTE.....</b>	<b>7</b>
<b>4. NORME OPERATIVE.....</b>	<b>9</b>
4.1 Estratto Norme operative vigenti.....	9
4.2 Estratto Norme operative variante .....	11

# 1. PREMESSA

## LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il 23 marzo 2014 in sede di Conferenza di Servizi è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di San Pietro di Feletto, successivamente ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 126 del 7 Aprile 2014. La predetta deliberazione di Giunta Provinciale veniva pubblicata sul B.U.R.V. n. 49 del 9 maggio 2014, determinando quindi la vigenza del P.A.T. dal 23 maggio 2014.

Dalla data di entrata in vigore del P.A.T. il P.R.G. per le parti compatibile è diventato il primo Piano degli Interventi (P.I.).

Nel 2015 l'Amministrazione Comunale, per dar corso all'attuazione delle scelte e delle strategie previste dal PAT, ha proceduto con la stesura della prima variante al Piano degli Interventi (P.I.), con la quale si è provveduto ad adeguare da un punto di vista cartografico le non compatibilità definite dal P.A.T. con il P.R.G., nonché modificato in maniera dettagliata alcune zonizzazioni di piano oggetto di particolari osservazioni/istanze pervenute, che il P.A.T. per sua natura non ha potuto considerare. Tale variante, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 15.07.2015, è stata successivamente approvata con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 46 del 12.11.2015 e n. 7 del 10.03.2016.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha dato corso alle seguenti varianti:

- Variante n. 2 al P.I., inerente il tema delle Varianti Verdi di cui all'art. 7 della L.R. 4/22015, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 18.05.2017 e approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 29.09.2017;
- Variante n. 3 al P.I., adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 07.05.2018 e approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 21.01.2019, per modifiche puntuali alla zonizzazione e per il recepimento di un accordo pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- Variante n. 4 al P.I., adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 09.07.2018 e approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 18.09.2018, con cui è stata recepita l'esecuzione di un'opera pubblica che richiedeva l'apposizione del vincolo preordinato su alcune aree private interessate dai lavori;
- Variante n. 5 al P.I., adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 18.12.2018 e approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 28.02.2019, per il recepimento di un accordo pubblico - privato ai sensi ex art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- Variante n. 6 al Piano degli Interventi (P.I.), adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 28.02.2019, inerente una modifica all'art. 16 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) per il recepimento della normativa sull'installazione e l'esercizio del gioco d'azzardo;
- Variante n. 7 al Piano degli Interventi (P.I.) - Variante Verde anni 2018-2019 ( in fase di adozione).

**La presente variante n. 8** prevede esclusivamente una modifica/integrazione dell'art.24 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) introducendo una prescrizione particolare per l'area C2/397.

## 2. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante normativa in essere nasce a seguito di una specifica richiesta di parte, agli atti del 26.02.2019, prot. n. 2564, successivamente integrata in data 01.04.2019, prot. n. 4265, ove sulla base di una dettagliata ipotesi progettuale si chiede di poter realizzare all'interno della ZTO C2/397 porzioni di edifici con altezza maggiore rispetto a quanto attualmente ammesso dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. Tale ipotesi riguarda la progettazione unitaria dell'intervento lungo il fronte stradale di Via Pianale, coinvolgendo i lotti n. 1 e 3 del PUA denominato "Santa Maria Centro" e l'area contermina, esterna al PUA, ove insiste un fabbricato di cui interessa il mantenimento.

La proposta progettuale, sottoposta ad una valutazione preliminare da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Venezia, giusto parere preliminare del 06.02.2019, prot. 2388, sviluppa all'interno dell'ambito sopra indicato un complesso edilizio unitario che prevede il recupero di una porzione dell'attuale fabbricato presente sull'area esterna al PUA, del quale vengono conservate e valorizzate le due facciate "in stile", come puntualmente prescritto Soprintendenza.

Sulla base di quanto sopra riportato, emerge l'esigenza progettuale di coordinare le altezze dell'edificio esistente da preservare con l'altezza dei corpi di fabbrica di nuova edificazione all'interno del PUA, al fine di rendere armonico il profilo verticale delle diverse forme architettoniche che compongono l'intero complesso.

La modifica prevista interesserà l'art. 24 "Z.T.O. C2 - Residenziale di espansione" delle vigenti N.T.A. e consisterà in una deroga dell'altezza massima consentita di m. 8,50 a m. 9,50, nei soli n. 1 e 3 del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Santa Maria Centro", in particolare dei corpi di fabbrica a tre piani indicati nel planivolumetrico approvato in via preliminare dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio con propria nota del 06.02.2019, prot. 2388.

Verrà, pertanto, inserita una prescrizione particolare per la ZTO C2/397 per consentire tale deroga, fermi restando tutti gli altri parametri di carattere urbanistico - edilizio.

Si tratta di una variazione ammissibile in quanto contenuta in termini dimensionali e limitata ad alcuni corpi di fabbrica, anche in rapporto al contesto urbano e alla "compartimentazione" visiva del contesto rispetto al paesaggio circostante, essendo la stessa collocata nel centro della frazione di Santa Maria di Feletto.

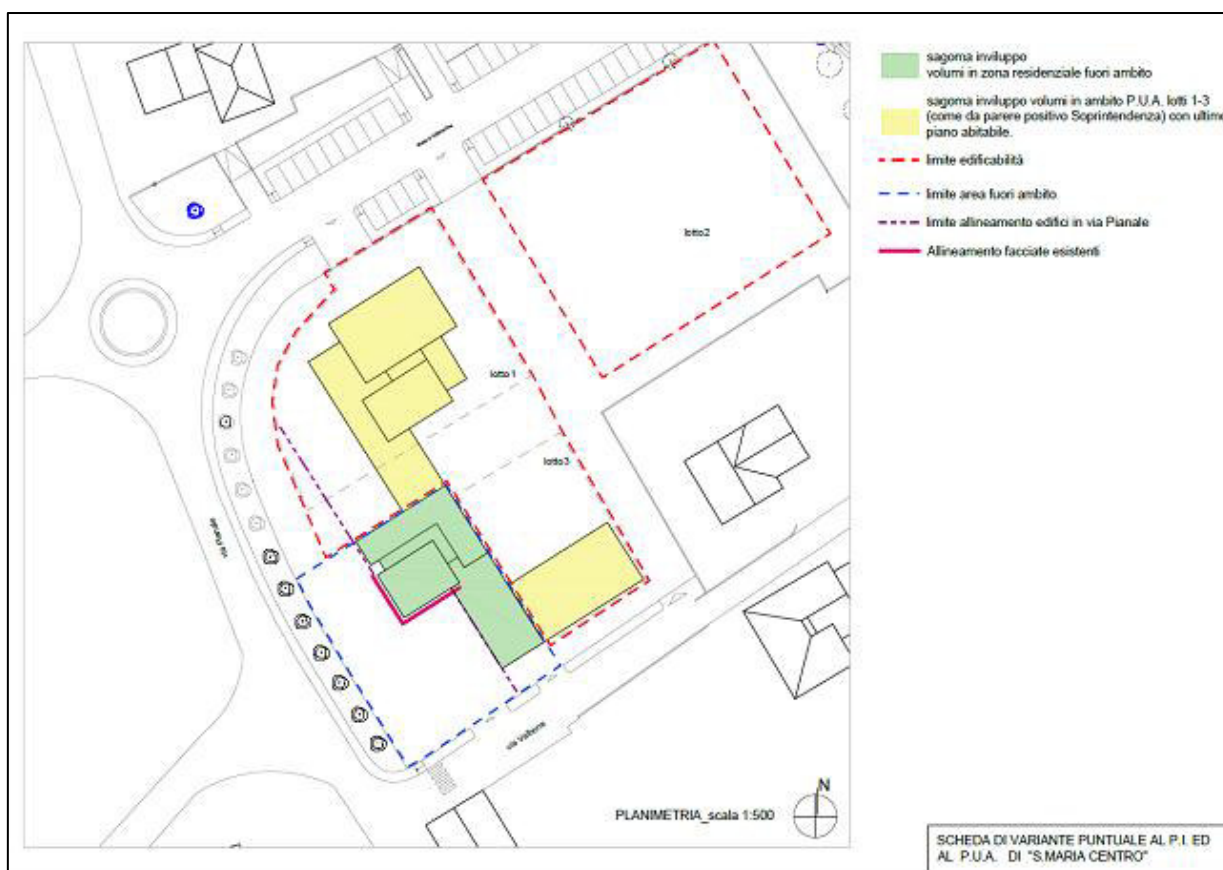
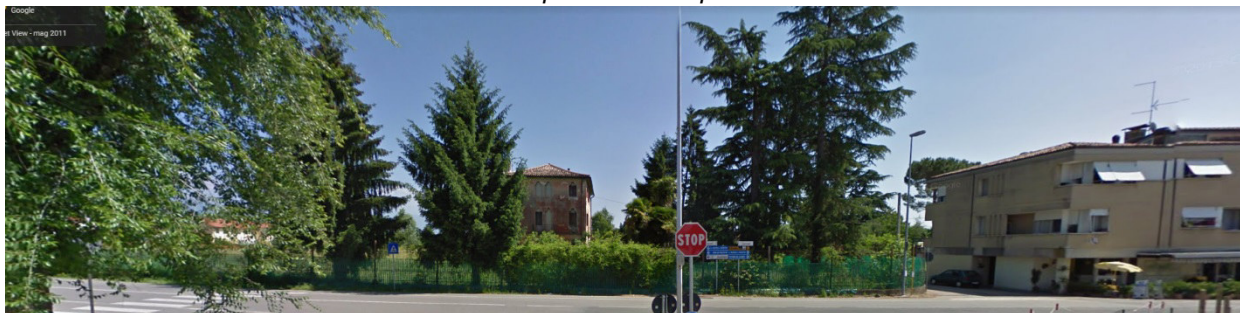
A scopo illustrativo si riportano di seguito:

- 1) Viste sull'area da Via Pianale;
- 2) Scheda planimetrica dell'intervento proposto, ove è evidenziato l'allineamento vincolante corrispondente alla due facciate "in stile" che la Soprintendenza chiede di conservare e altri allineamenti indicativi dei limiti entro i quali si svilupperà l'intervento edificatorio;
- 3) Estratto "Google Maps" dell'area di intervento e due viste dell'area.

*Vista da Via Pianale – sullo sfondo l'edificio esistente*



Vista profilo su via pianale

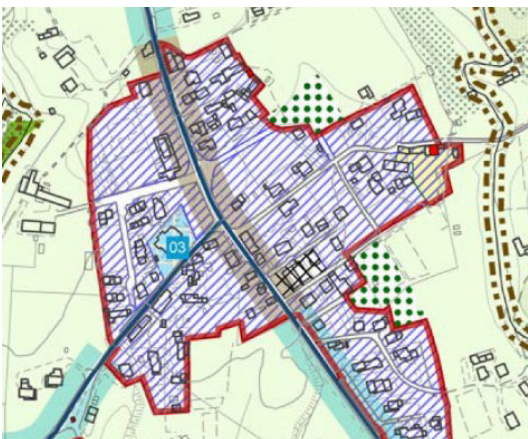
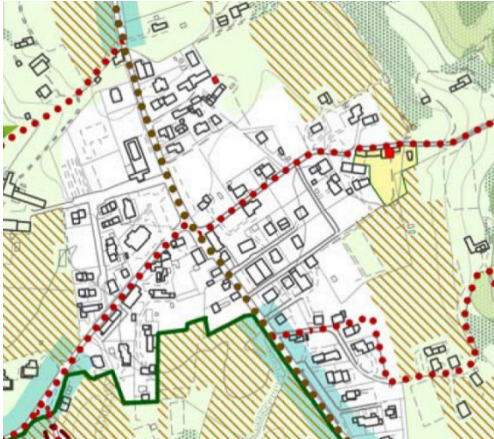


Scheda planimetrica intervento



Ambito di intervento

### 3. SCHEDA VARIANTE

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Località	Via
	Santa Maria di Feletto	Pianale e Valbona
<b>COMPATIBILITA' CON IL PAT</b>	 <p>Tav. 4 Trasformabilità</p>	 <p>Tav. 2 Invarianti</p>
	<b>TAV4:</b> Area di urbanizzazione consolidata collinare - Art.15, c.1, N.d.A.	
<b>OBIETTIVO</b>	Consentire una parziale deroga dell'altezza di m. 8,50 a ml.9.50 all'interno della Zona C2/397.	

AMMISSIBILITA'	<p>La variante è da ritenersi ammissibile per le seguenti motivazioni:</p> <p>a) l'edificazione all'interno della ZTO C2/397 potrà conformarsi in termini di altezza ed allineamento con l'edificio storico esistente localizzato in corrispondenza dell'angolo sud ovest, nel rispetto quindi delle indicazioni riportate nel parere preliminare della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e di un'ipotesi di progetto unitario di tutta l'area comprendente quindi sia la zona C2/397 che il lotto dove insiste l'edificio di cui è prescritto il mantenimento delle facciate;</p> <p>b) La deroga dell'altezza di m. 8,50 a m. 9,50 è limitata ad alcuni corpi di fabbrica;</p> <p>c) Si tratta di un'area localizzata nel centro del contesto urbano della frazione di Santa Maria di Feletto, caratterizzato da un'edificazione contemporanea e tipologicamente variegata (a ridosso dell'area è già presente un edificio di tre piani fronte strada).</p> <p>d) L'area è percettivamente compartimentata rispetto al paesaggio circostante e l'edificazione della stessa non interferisce con coni visuali o relazioni percettive di rilievo.</p>
DESCRIZIONE	<p>La variante prevede la sola modifica dell'art 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I., integrando una prescrizione particolare per la ZTO C2/397:</p> <p><i>Prescrizioni particolari per la ZTO C2/397</i>  <i>L'attuazione della Zona C2/397 dovrà avvenire secondo un disegno planivolumetrico armonico ed unitario comprendente la nuova edificazione all'interno del piano attuativo e l'edificio esistente posto in corrispondenza dell'intersezione tra via Pianale e via Valbona.</i>  <i>In particolare, nei soli lotti n. 1 e 3 del medesimo comparto l'altezza massima di m. 8,50 è derogabile a m. 9,50 solo nei corpi edilizi a 3 piani indicati nel piani-volumetrico approvato in via preliminare dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio con propria nota del 06.02.2019, prot. 2388.</i></p>
QUANTITA'	<p>La variante comporta una deroga dell'altezza massima consentita nella ZTO C2/397, fermi restando tutti gli altri parametri di carattere urbanistico – edilizio.</p>



## 4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### 4.1 Estratto Norme Tecniche di Attuazione vigenti

Art. 24 - Z.T.O. "C2" - Residenziale di espansione.

Destinazioni d'uso	Quelle previste all'Art. 16 punto 1 delle presenti norme. La destinazione commerciale massima assentibile, in termini di superficie lorda, è indicata nella Tabella di seguito allegata e solo limitatamente al piano terra delle costruzioni. È d'obbligo il trasferimento di attività incompatibili.
Indice di edificabilità territoriale	Variabile, come da repertorio ambiti sotto riportato. L'indice va calcolato sull'intero ambito così come perimetrato nelle tavole di PRG., senza distinzione di zona. Qualora all'interno dell'ambito soggetto a PUA vi siano viabilità e/o altre aree pubbliche esistenti queste non devono essere considerate ai fini del calcolo della cubatura massima realizzabile.
Rapporto di copertura	Max.40 % del lotto effettivo.
Modalità d'intervento	L'edificazione è subordinata all' esistenza di uno specifico Piano attuativo approvato.
Tipologie edilizie	Unifamiliari isolate, binate, a schiera, in linea, a corte, a cortina, piccoli condomini e a blocco, solo nelle zone in cui è ammessa porzione commerciale superiore al 10%.
Altezza	Max m. 6,50. Nelle sole zone ove è prevista la possibilità di volumi a destinazione commerciale in percentuale superiore al 10%, è consentita un'altezza ma di m. 8,50, con ultimo piano mansardato
Distanza dalle strade	Minimo m. 7,50.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00.
Standards Urbanistici minimi obbligatori	Nello strumento attuativo devono essere presenti le aree per servizi almeno nella quantità minima prevista dalla legislazione vigente. Le aree a servizi indicate dalle tavole del P.R.G. nei singoli ambiti, sono considerate standard minimo residenziale obbligatorio e prevalente nel caso in cui questo sia maggiore di quello previsto dalla legislazione vigente, per l'attuazione delle stesse. La loro posizione e dimensione, graficizzate nel PRG, sono ritenute vincolanti, salvo indicazioni diverse del piano attuativo, che saranno oggetto di valutazione da parte degli organi comunali preposti.
Finitura scoperti	Deve essere prevista una sistemazione definitiva degli scoperti a giardino con alberatura e/o cortile pavimentato. È data priorità alla sistemazione a verde inerbato ed arborato. Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6.

Edilizia pubblica e/o convenzionata	Giusta prescrizione di DGR n. 1159 del 18 marzo 2005, pubblicata sul BUR n.38 del 12.04.2005, per la disciplina dell'Edilizia Pubblica e/o convenzionata, si rinvia a specifico e apposito regolamento del Comune.
Prescrizioni particolari per la ZTO C2-208	Sul fronte est dell'ambito soggetto a P.d.L. dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree tipiche del luogo.
Prescrizioni particolari per la ZTO C2-375 e C2-423	L'accesso agli ambiti di Lottizzazione viene definito sulla base di uno schema di viabilità facente riferimento al protocollo di intesa n. 1194, rep. 1413, del 14/01/2002 tra il Comune di Conegliano ed il Comune di S. Pietro di Feletto. L'attuazione dei due Piani di Lottizzazione potrà avvenire solo dopo l'avvenuta esecuzione della nuova viabilità sovracomunale.
Prescrizioni particolari per la ZTO C2-292	In tale ambito, per esigenze di coordinamento con l'esistente, è ammessa anche la tipologia a blocco con una altezza max. di ml. 9,50.
Prescrizioni particolari per la ZTO C2-124	In sede di strumento urbanistico attuativo la volumetria della cantina vitivinicola esistente deve essere obbligatoriamente ricomposta e conseguentemente il suo volume va considerato all'interno del volume complessivo che viene espresso dall'ambito in forza dell'indice di edificabilità territoriale allo stesso riconosciuto.
Prescrizioni particolari per le ZTO C2-83 e C2-89	In sede di strumento urbanistico attuativo dovranno essere previste idonee mitigazioni arboree lungo tutto il confine est della nuova zona di espansione e adottate soluzioni tipologiche e compositive tali da armonizzare gli interventi al particolare contesto. L'attuazione delle due zone di espansione C2-83 e C2-89 dovrà avvenire secondo un disegno organico e funzionale in particolare per la sistemazione delle aree a servizi.

## 4.2 Estratto Norme Tecniche di Attuazione di variante

(Vengono evidenziate con campitura rossa le modifiche apportate dalla variante)

Art. 24 - Z.T.O. "C2" - Residenziale di espansione.

Destinazioni d'uso	<p>Quelle previste all'Art. 16 punto 1 delle presenti norme.</p> <p>La destinazione commerciale massima assentibile, in termini di superficie lorda, è indicata nella Tabella di seguito allegata e solo limitatamente al piano terra delle costruzioni.</p> <p>È d'obbligo il trasferimento di attività incompatibili.</p>
Indice di edificabilità territoriale	<p>Variabile, come da repertorio ambiti sotto riportato.</p> <p>L'indice va calcolato sull'intero ambito così come perimetrato nelle tavole di PRG., senza distinzione di zona. Qualora all'interno dell'ambito soggetto a PUA vi siano viabilità e/o altre aree pubbliche esistenti queste non devono essere considerate ai fini del calcolo della cubatura massima realizzabile.</p>
Rapporto di copertura	Max.40 % del lotto effettivo.
Modalità d'intervento	L'edificazione è subordinata all' esistenza di uno specifico Piano attuativo approvato.
Tipologie edilizie	Unifamiliari isolate, binate, a schiera, in linea, a corte, a cortina, piccoli condomini e a blocco, solo nelle zone in cui è ammessa porzione commerciale superiore al 10%.
Altezza	<p>Max m. 6,50.</p> <p>Nelle sole zone ove è prevista la possibilità di volumi a destinazione commerciale in percentuale superiore al 10%, è consentita un'altezza max di m. 8,50, con ultimo piano mansardato.</p>
Distanza dalle strade	Minimo m. 7,50.
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00.
Distanze dai fabbricati	Minimo m. 10,00.
Standards Urbanistici minimi obbligatori	<p>Nello strumento attuativo devono essere presenti le aree per servizi almeno nella quantità minima prevista dalla legislazione vigente.</p> <p>Le aree a servizi indicate dalle tavole del P.R.G. nei singoli ambiti, sono considerate standard minimo residenziale obbligatorio e prevalente nel caso in cui questo sia maggiore di quello previsto dalla legislazione vigente, per l'attuazione delle stesse.</p> <p>La loro posizione e dimensione, graficizzate nel PRG, sono ritenute vincolanti, salvo indicazioni diverse del piano attuativo, che saranno oggetto di valutazione da parte degli organi comunali preposti.</p>
Finitura scoperti	<p>Deve essere prevista una sistemazione definitiva degli scoperti a giardino con alberatura e/o cortile pavimentato. È data priorità alla sistemazione a verde inerbito ed arborato.</p> <p>Per le aree a parcheggio vale quanto disposto all'art. 6.</p>
Edilizia pubblica e/o convenzionata	Giusta prescrizione di DGR n. 1159 del 18 marzo 2005, pubblicata sul BUR n.38 del 12.04.2005, per la disciplina dell'Edilizia Pubblica e/o

	convenzionata, si rinvia a specifico e apposito regolamento del Comune.
Prescrizioni particolari per la ZTO C2-208	Sul fronte est dell'ambito soggetto a P.d.L. dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree tipiche del luogo.
Prescrizioni particolari per la ZTO C2-375 e C2-423	L'accesso agli ambiti di Lottizzazione viene definito sulla base di uno schema di viabilità facente riferimento al protocollo di intesa n. 1194, rep. 1413, del 14/01/2002 tra il Comune di Conegliano ed il Comune di S. Pietro di Feletto. L'attuazione dei due Piani di Lottizzazione potrà avvenire solo dopo l'avvenuta esecuzione della nuova viabilità sovracomunale.
Prescrizioni particolari per la ZTO C2-292	In tale ambito, per esigenze di coordinamento con l'esistente, è ammessa anche la tipologia a blocco con una altezza max di ml. 9,50.
Prescrizioni particolari per la ZTO C2-124	In sede di strumento urbanistico attuativo la volumetria della cantina vitivinicola esistente deve essere obbligatoriamente ricomposta e conseguentemente il suo volume va considerato all'interno del volume complessivo che viene espresso dall'ambito in forza dell'indice di edificabilità territoriale allo stesso riconosciuto.
Prescrizioni particolari per le ZTO C2-83 e C2-89	In sede di strumento urbanistico attuativo dovranno essere previste idonee mitigazioni arboree lungo tutto il confine est della nuova zona di espansione e adottate soluzioni tipologiche e compositive tali da armonizzare gli interventi al particolare contesto. L'attuazione delle due zone di espansione C2-83 e C2-89 dovrà avvenire secondo un disegno organico e funzionale in particolare per la sistemazione delle aree a servizi.
Prescrizioni particolari per la ZTO C2/397	L'attuazione della Zona C2/397 dovrà avvenire secondo un disegno planivolumetrico armonico ed unitario comprendente la nuova edificazione all'interno del piano attuativo e l'edificio esistente posto in corrispondenza dell'intersezione tra via Pianale e via Valbona. In particolare, nei soli lotti n. 1 e 3 del medesimo comparto l'altezza massima di m. 8,50 è derogabile a m. 9,50 solo nei corpi edilizi a 3 piani indicati nel piani-volumetrico approvato in via preliminare dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio con propria nota del 06.02.2019, prot. 2388.

