



COMUNE DI BELLUNO

DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 146 del 03/11/2011

OGGETTO: MASTERPLAN DEL QUARTIERE RESIDENZIALE DI CAVARZANO - AREA ESPANSIONE C.RA C - ADOZIONE SECONDO LE PROCEDURE PREVISTE PER I P.U.A. DALL'ART. 20, COMMA 1, DELLA L.R. 23/04/2004 N.11.

L'anno **2011**, addì **TRE**, del mese di **NOVEMBRE**, alle ore **17:15**, nella Residenza Comunale, convocata nei modi di Legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione della presente deliberazione, risultano presenti:

PRADE ANTONIO	Sindaco	Presente
COLLE LEONARDO	Assessore	Assente
DA RE FABIO	Assessore	Presente
DA RIN ZANCO MARCO	Assessore	Presente
GAMBA PAOLO	Assessore	Presente
MARTIRE TIZIANA	Assessore	Presente
PAGANIN ANGELO	Assessore	Presente
PASSUELLO MARIA GRAZIA	Assessore	Assente
REOLON LUCIANO	Assessore	Assente

Totale presenti: 6 Totale assenti: 3.

Partecipa il Segretario Generale Reggente a Scavalco **dott. OTELLO PARALUPPI** il quale procede a redigere il presente estratto del verbale.

Riconosciuta valida l'adunanza, essendo legale il numero degli intervenuti, l'**Avv. ANTONIO PRADE** in qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'Ordine del Giorno.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- l'art. 48, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- gli artt. 11, 25 e 26 della L.R. 27/06/1985 n. 61 e successive modificazioni;
- gli artt. 19 e 20 della L.R. Urbanistica 23/04/2004 n. 11, "Norme per il Governo del Territorio" e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 21/10/2004 n. 20
- la L.R. 25/02/2005 n. 8;
- la L.R. 02/12/2005 n. 23;
- la L.R. 10/08/2007 n. 18;
- la L.R. 26/06/2008 n. 4;
- la L.R. 09/10/2009 n. 26;
- la L.R. 16/02/2010 n. 11;
- la L.R. 08/07/2011 n. 13;
- l'art. 5 comma 13 lett.b) della L. 12/07/2011 n. 106;
- l'art. 4 Zona Territoriale Omogenea "C", l'art. 4.1 - Prescrizioni di carattere generale, l'art. 4.1.1 Ambito piani attuativi, l'art. 4.10 Zone C.RAC - area di espansione e riqualificazione del centro di Cavarzano, delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G;

VISTI:

- la Variante generale al P.R.G approvata dalla Giunta Regionale con provvedimento 01/06/1999 n. 1866, che classifica l'area in oggetto sita tra le vie A. di Foro a nord, Mur di Cadola a sud, Barozzi a est e l'inizio delle vie Dei Fossi, Dolabella a ovest, zona C.RAC -area di espansione e riqualificazione del centro di Cavarzano;
- l'art. 4.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. che nel disciplinare puntualmente l'area la sottopone a Piano Particolareggiato al fine di consentire la più coerente realizzazione delle previsioni di Piano Regolatore;
- la Variante Urbanistica parziale al P.R.G. approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione 01/02/2005 n. 5, con la quale è stato reiterato il "vincolo" che subordinava l'edificazione dell'area alla previa approvazione di un Piano Particolareggiato (vincolo in actualità decaduto per il decorso quinquennio dalla sua approvazione);
- le richieste di alcuni Soggetti Proprietari o aventi titolo, delle aree ricomprese nell'azonato C.R.A.C, di definizione nell'ambito della normativa di riferimento, dell'assetto planivolumetrico, dell'area, delle destinazioni d'uso e delle modalità attuative degli interventi, anche con la suddivisione dell'ambito in comparti edificatori;
- le proposte di Master Plan (Piano Guida) redatte nel corso del 2009 e 2010 dal Servizio Ufficio di Piano e Programmazione Urbanistica, esaminate dalla Commissione Consiliare 2[^], ma non definite con un formale provvedimento in quanto su taluni rilevanti aspetti, quali la viabilità, non vi è stata la condivisione;

PREMESSO CHE:

- Cavarzano si è sviluppato nell'ultimo secolo non quale "naturale" allargamento del suo nucleo storico come avvenuto negli altri centri frazionali, ma come preconstituita previsione urbanistica di formazione della "città contemporanea" rispetto al Centro Storico di Belluno;
- la sua vasta piana ben si prestava alla realizzazione di nuovi quartieri residenziali, il primo risalente ai primi decenni sviluppato davanti la "Villa Gaggia" con l'iniziativa della "Società dei Villini" che attorno alla via Pagani Cesa ha sviluppato un nucleo di "moderni" edifici aventi la

tipologia edilizia dei villini a due e tre piani con ampi giardini; alcuni ancora visibili (o comunque individuabili) nella loro struttura architettonica;

- nella seconda metà del secolo scorso, Cavarzano ha subito una massiccia edificazione con l'introduzione delle più diverse tipologie edilizie, soprattutto caratterizzate dai quartieri di edilizia economica popolare, sviluppando nel contempo una moderna rete viaria che in parte ha assorbito o cancellato i tracciati storici, ma che ha dato una chiara indicazione sull'assetto e sulle funzioni della varie zone (originale centro storico, zone prettamente residenziali, commerciali/residenziali, servizi, infrastrutture scolastiche e sportive);
- Cavarzano pur essendo stato nei vari decenni sempre disciplinato da strumenti urbanistici (il primo Piano Regolatore di Cavarzano risale al 1921) presenta il tessuto infrastrutturale ed edilizio privo di qualità, mancando una connotazione propria del quartiere che da un lato esalti la storicità non solo rappresentata dalle preesistenze storiche e architettoniche ma ne valuti, in progress, le possibili dinamiche di sviluppo territoriale basate su modelli di espansione che fungano da collante tra la città storica e la nuova espansione;
- il suo articolato e complesso tessuto infrastrutturale ed edilizio, derivante dalla (parziale) attuazione di Piani Esecutivi – Piani di Zona previsti dai precedenti P.R.G., risulta fortemente e positivamente caratterizzato dalla presenza di rilevanti servizi pubblici (complesso scolastico, campo sportivo e parco Arcobaleno, che già oggi costituiscono importanti centri di attrazione ma che risulteranno fondamentali nel futuro processo di trasformazione del territorio;
- pur riconoscendo la decadenza formale del vincolo di P.R.G. che subordinava (fino all'aprile 2010) gli interventi alla redazione di un formale Piano Particolareggiato, è evidente e riconosciuto anche dagli stessi proprietari delle aree, che l'esteso azzonato C.RA C - espansione e riqualificazione del centro di Cavarzano - necessita di una unitaria pianificazione di coordinamento e attuativa, che individui e definisca, il corretto assetto infrastrutturale ed edilizio dell'area e soprattutto la sua funzione in correlazione all'esistente articolata e complessa area di Cavarzano;

VALUTATO CHE:

- risulta di importanza fondamentale ricercare una soluzione di assetto per l'intero ambito a destinazione C.RA C - espansione e riqualificazione del centro di Cavarzano, che sia in grado di valutare tutti gli aspetti della pianificazione, soprattutto la funzione e conseguentemente le infrastrutture viarie veicolare e ciclopedonale, attraverso un processo che collochi l'Amministrazione, soggetto attivo nelle pratiche territoriali, al centro di un processo di trasformazione urbana condivisa;
- per dare attuabilità alla previsione del P.R.G., il Servizio Ufficio di Piano Programmazione Urbanistica ha redatto – su indicazione dell'Amministrazione Comunale - il Master Plan quale valido e corretto strumento urbanistico di programmazione e coordinamento, in grado di elaborare strategie di indirizzo delineando azioni di trasformazione territoriale, dettando le basi per le successive fasi di progettazione attuativa (Progetti di Opere Pubbliche e/o Piani Urbanistici Attuativi);
- pur non essendo lo specifico strumento del Master Plan tra le tipologie espressamente citate nell'elenco dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) previsti dall'art. 19 della L.R. 23/04/2004 n. 11, la complessità e rilevanza degli aspetti urbanistici coinvolti fa ritenere opportuno che le fasi di progettazione attuativa siano puntualmente predisposte ed individuate nell'ambito di uno strumento di previsione e coordinamento generale di iniziativa pubblica, da adottare, pubblicizzare ed approvare secondo le procedure già previste per i P.U.A. tipizzati dall'art. 20 della suddetta L.R. 11/2004, a garanzia della massima trasparenza e partecipazione pubblica nel processo di urbanizzazione e di edificazione di tale contesto territoriale;

CONSIDERATO CHE:

- il tema urbanistico per la piana di Cavarzano risulta incentrato non solo nella rappresentazione di una struttura urbana per la nuova espansione, ma altresì nello sviluppo di un concetto del vivere

- che sappia valutare e coinvolgere tutto il quartiere in un processo di trasformazione con forte caratterizzazione sotto il profilo della sostenibilità ambientale e della qualità della vita;
- il progetto di Master Plan allarga la sua visione di coordinamento a tutto il quartiere attraverso strategie di sviluppo incentrate sul benessere dell'individuo in un scenario di città sostenibile partendo dai punti focali dei servizi esistenti ritenuti fondamentali nella creazione di una nuova comunità urbana;
 - i punti fondanti del progetto riguardano:
 - la sostenibilità: un quartiere a misura d'uomo con forte caratterizzazione sotto il profilo della sostenibilità ambientale e della qualità della vita;
 - la centralità: la piazza rappresenta ancora oggi luogo di aggregazione pur abbandonando la sua funzione pubblica storicamente rappresentata dalla concentrazione di funzioni istituzionali e attività commerciali nell'intorno di edifici notevoli, continua ad avere un ruolo fondamentale nel contesto sociale odierno. Per il quartiere di Cavarzano il progetto conferma la sua centralità nell'attuale piazza Vittime di via Fani e Monte Schiara che opportunamente riqualficata si ritiene, pur nella modesta struttura urbanistica, debba confermarsi luogo centrale di aggregazione e punto nevralgico per le attività in essa concentrate;
 - la pedonalità: realizzata in progress, la creazione di collegamenti ciclabili e pedonali in grado di interconnettere i servizi urbani primari rappresentati dalla piazza con le attrezzature sportive, scolastiche, religiose e di svago poste al limite dell'ambito di espansione. L'adozione di strategie per il trasporto pubblico efficienti ed efficaci allo scopo di limitare l'uso delle auto anche con l'attivazione, per i percorsi più lunghi, di una auspicata metropolitana di superficie;
 - l'infrastruttura verde urbana: realizzata in progress, asse di collegamento verso la nuova espansione rappresentata da un percorso perpendicolare allo storico Viale Giovanni Paolo con origine dalla sponda sinistra dell'Ardo e sviluppato quasi interamente lungo le vie esistenti strutturato sul modello di quartiere zona 30 e sul concetto di Woonerf;
 - l'ambito della nuova espansione è stato suddiviso in quattro comparti edificatori ciascuno autonomamente organizzato nel contesto di una filosofia comune di sviluppo condiviso;
 - la viabilità principale di attraversamento ricalca la previsione di P.R.G. e costituisce la prosecuzione del tracciato in parte già realizzato fino all'incrocio di via Burattini – via dei Fossi; anche se di fatto il tracciato costituisce una barriera marcatamente rilevabile sul territorio, dall'altro risulta necessario per sgravare il traffico proveniente e diretto verso la zona produttiva della Veneggia;
 - per il tratto di collegamento alla rotatoria di via Mameli, il Master Plan conferma il collegamento con sottopasso ferroviario, prevedendo – nell'ipotesi della non immediata realizzazione della costosa infrastruttura – comunque la cessione contestuale alle altre aree ed opere pubbliche, della superficie interessata dall'attraversamento;
 - nell'ambito di progettazione, a seguito del dimensionamento del piano, sono state individuate tutte le opere di urbanizzazione necessarie alla migliore organizzazione del contesto urbano inserendone normativamente nel Master Plan le modalità di attuazione per ciascun comparto;
 - l'ambito territoriale del Master Plan risulta comprendere una superficie digitalizzata di mq. 140.625 con un capacità edificatoria data dall'indice territoriale dello 0,80 mc./mq. previsto dall'art. 4.10 delle N.T.A. del P.R.G., complessiva di mc. 112.500, compresa pertanto quella generata dalle superfici di proprietà comunale (circa mc. 27.500) già occupate da opere di urbanizzazione secondaria quali scuole, verde pubblico e verde sportivo, che caratterizzano il contesto ma ne riducono le superfici realmente utilizzabili all'insediamento delle nuove infrastrutture e volumetrie in progetto;
 - il Comune di Belluno risulta avere tale disponibilità volumetrica (circa mc. 27.500), che tuttavia non potranno essere direttamente utilizzate in quanto generate dalle aree già edificate (Scuole) o urbanizzate (campo sportivo e verde pubblico), il Master Plan prevede la cessione onerosa del

volume ai Soggetti Attuatori, attribuendo a ciascun comparto un incremento (quale valore massimo) di cubatura proporzionale con la superficie del comparto stesso;

- in particolare il volume “Comunale” assegnato dal Master Plan a ciascun comparto, innalzerà il loro indice edificatorio per un massimo di 0,25 mc./mq. passando dal succitato indice territoriale di 0.80 mc/mq all'indice di 1,05 mc./mq., indice che risulta coerente con i principi di sostenibilità e di qualità che si intendono perseguire;
- l'Amministrazione Comunale intende – come prima ipotesi - realizzare direttamente le infrastrutture pubbliche previste dal Master Plan (viabilità, verde e parcheggi, reti tecnologiche) anche per stralci funzionali, assumendo anche le varie fasi di progettazione mediante le professionalità interne al Settore Pianificazione Urbana e Servizi alla Città;
- il finanziamento potrebbe derivare interamente dalla alienazione della volumetria spettante al Comune (mc. 27.500) ai Soggetti Attuatori i comparti, che - a fronte di un loro considerevole impegno finanziario - avrebbero un definitivo e soprattutto funzionale assetto infrastrutturale che valorizzerebbe le loro aree edificabili;
- il tutto dovrà essere regolato da una idonea convenzione che preveda, la cessione delle aree (per i S.A. interessati dalle opere) i termini e le modalità di pagamento per l'esecuzione delle opere pubbliche nonché la garanzia che i successivi interventi edilizi dovranno rispettare i principi e la filosofia del Master Plan, tesi a costituire un quartiere a misura d'uomo con alta qualità della vita;
- questa prima e auspicata soluzione permetterebbe inoltre – completate le opere pubbliche e quindi urbanizzata l'area – ai Soggetti Attuatori di richiedere direttamente (e semplicemente) i titoli abilitativi per l'edificabilità diretta nei comparti, senza dover presentare un Piano Urbanistico Attuativo;
- quale seconda ipotesi, il Master Plan prevede la sua attuazione anche disgiunta per i singoli quattro comparti da parte di diversi Soggetti Attuatori (o meglio di un Consorzio), mediante la presentazione e l'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 23/04/2004 n. 11, fermi restando i principi e la filosofia generale del progetto, (privilegiare negli spazi scoperti la vita di relazione e svago, nonché la qualità architettonica), che costituiscono l'ossatura su cui si fonda l'intero Master Plan;
- la Commissione Consiliare seconda – urbanistica, nella seduta del 20/10/2011, ha esaminato il Master Plan, illustrato dettagliatamente dall'Assessore all'Urbanistica, dal Dirigente e dai Funzionari che lo hanno redatto, come da verbale agli atti del Servizio Ufficio di Piano Programmazione Urbanistica;

RITENUTO DI:

- condividere i principi e la filosofia del Master Plan (Piano Guida) dell'ambito a destinazione C.RAC - area di espansione e riqualificazione del centro di Cavarzano - come redatto dal Servizio Ufficio di Piano Programmazione Urbanistica nel settembre 2011, tesi alla formazione un quartiere a misura d'uomo con alta qualità della vita, urbanizzando e valorizzandone le attuali infrastrutture pubbliche (scuole, aree sportive e verde) di tale vasta e complessa che riveste per tutti gli aspetti pubblici e privati coinvolti, una estrema rilevanza;
- prendere atto che con la redazione, approvazione ed attuazione del Master Plan l'Amministrazione Comunale diventa un soggetto attivo nelle pratiche territoriali, ponendosi correttamente al centro di un virtuoso processo di trasformazione urbana condivisa;
- adottare il Master Plan - redatto dal Servizio Ufficio di Piano Programmazione Urbanistica come rappresentato nell'elaborato progettuale datato settembre 2011, depositato agli atti dell'Ufficio Delibere - quale strumento urbanistico di iniziativa pubblica, di coordinamento, puntuale previsione e disciplina di una complessa attività urbanistico/edilizia, che troverà la propria attuazione con gli interventi delle opere pubbliche da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'edificazione diretta da parte Soggetti Privati, o in subordine con singoli Piani Urbanistici Attuativi, secondo le procedure già previste per i P.U.A. tipizzati dall'art. 20 della L.R. 23/04/2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, a garanzia della massima trasparenza e

partecipazione pubblica nel processo di urbanizzazione e di edificazione di tale rilevante contesto territoriale;

- dare atto che il Master Plan, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della L.R. 23/04/2004 n. 11, verrà depositato per dieci giorni presso il S.I.R.P. del Comune di Belluno e data la prescritta pubblicità, e nei successivi venti giorni chiunque potrà presentare opposizioni e osservazioni;

Acquisiti sulla proposta di deliberazione i seguenti pareri espressi ai sensi e per gli effetti dell'art.49, comma 1° ed T.U.E.L.:

- il parere favorevole del Dirigente del Settore Pianificazione Urbana e Servizi alla Città in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale Reggente a Scavalco; allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

A voti unanimi resi nei modi di Legge,

DELIBERA

1. **di condividere** i principi e la filosofia del Master Plan (piano guida) dell'azonato c.rac - area di espansione e riqualificazione del centro di Cavarzano - redatto dal Servizio Ufficio di Piano Programmazione Urbanistica nel settembre 2011, tesi alla formazione un quartiere a misura d'uomo con alta qualità della vita, urbanizzando e valorizzandone le attuali infrastrutture pubbliche (scuole, aree sportive e verde) di tale vasta e complessa che riveste per tutti gli aspetti pubblici e privati coinvolti, una estrema rilevanza;

2. **di prendere atto** che con la redazione, approvazione ed attuazione del Master Plan l'Amministrazione Comunale diventa un soggetto attivo nelle pratiche territoriali, ponendosi correttamente al centro di un virtuoso processo di trasformazione urbana condivisa;

3. **di adottare** il Master Plan - redatto dal Servizio Ufficio di Piano Programmazione Urbanistica come rappresentato nell'elaborato progettuale datato settembre 2011, depositato agli atti dell'Ufficio delibere - quale strumento urbanistico di iniziativa pubblica, di coordinamento, puntuale previsione e disciplina di una complessa attività urbanistico/edilizia, che troverà la propria attuazione con gli interventi delle opere pubbliche da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'edificazione diretta da parte soggetti privati, o in subordine con singoli piani urbanistici attuativi, secondo le procedure già previste per i p.u.a. tipizzati dall'art. 20 della l.r. 23/04/2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, a garanzia della massima trasparenza e partecipazione pubblica nel processo di urbanizzazione ed edificazione di tale rilevante contesto territoriale;

4. **di dare atto** che il Master Plan, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della L.R. 23/04/2004 n. 11, verrà depositato per dieci giorni presso il S.I.R.P. del comune di Belluno e data la prescritta pubblicità, e nei successivi venti giorni chiunque potrà presentare opposizioni e osservazioni;

INDI

con distinta e separata votazione, la Giunta Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, all'unanimità dei presenti, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs 18/08/2000 n. 267.

Allegati:

- Foglio parere tecnico
- Foglio parere legittimità.

/mg

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale da:

Il Sindaco – Presidente
Avv. ANTONIO PRADE

Il Segretario Generale Reggente a s.
Dott. OTELLO PARALUPPI



COMUNE DI BELLUNO
(PROVINCIA DI BELLUNO)
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252



PARERE DI LEGITTIMITA'

IL SEGRETARIO GENERALE

Vista la proposta di deliberazione n. 1165/2011 ad oggetto: MASTERPLAN DEL QUARTIERE RESIDENZIALE DI CAVARZANO - AREA ESPANSIONE C.RA C - ADOZIONE SECONDO LE PROCEDURE PREVISTE PER I P.U.A. DALL'ART. 20, COMMA 1, DELLA L.R. 23/04/2004 N.11., esprime parere **favorevole** in ordine alla legittimità.

Belluno, li 03/11/2011

Sottoscritto dal Segretario Generale
Reggente a.s.
PARALUPPI OTELLO
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO
(PROVINCIA DI BELLUNO)
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO UFFICIO DI PIANO/PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Vista la proposta n. 1165/2011 ad oggetto: MASTERPLAN DEL QUARTIERE RESIDENZIALE DI CAVARZANO - AREA ESPANSIONE C.RA C - ADOZIONE SECONDO LE PROCEDURE PREVISTE PER I P.U.A. DALL'ART. 20, COMMA 1, DELLA L.R. 23/04/2004 N.11., ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, esprime parere **favorevole** in ordine alla regolarita' tecnica.

Belluno, li 28/10/2011

**Sottoscritto dal Dirigente
ERRANTI CARLO
con firma digitale**



COMUNE DI BELLUNO
(PROVINCIA DI BELLUNO)
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252

COMUNE DI BELLUNO
Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 146 del 03/11/2011

OGGETTO: MASTERPLAN DEL QUARTIERE RESIDENZIALE DI CAVARZANO - AREA
ESPANSIONE C.RA C - ADOZIONE SECONDO LE PROCEDURE PREVISTE
PER I P.U.A. DALL'ART. 20, COMMA 1, DELLA L.R. 23/04/2004 N.11..

D'ordine del Segretario Comunale, si attesta che della suesposta Deliberazione, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Belluno, li 10/11/2011

Sottoscritta
dal Funzionario del
Servizio Segreteria Generale
POL BARBARA
con firma digitale