

02	19.07.2019	Recepimento indicazioni Comune ricevute con lettera del 20.06.2019 a seguito esito Conferenza di Servizi	AZA	ALA
00	28.02.2019	Revisione della forma e della posizione del parcheggio pubblico e modifiche conseguenti	AZA	ALA
00	01.10.2018	Prima emissione	ALA	ALA
Rev.	Data	Descrizione	Red.	Contr.

## P.U.A. (PIANO URBANISTICO ATTUATIVO)

Comune di Belluno

Provincia di Belluno

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO INTERESSANTE AREE  
DENOMINATE Z.T.O. D-PT E D-VP IN LOCALITA' "LE VENGHE" A  
BELLUNO.**

Fg. 31 mapp 717, 719, 711, 824, 826, 828, 830, 832, 685, 688, 714, 822, 109, 686,  
687, 834, 836, 823, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837.

Parti dei seguenti: Fg. 31 mapp. 712, 713, 612, 616, 622.

Fg. 47 mapp 1203, 1200.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L15009\_A2A relazione illustrativa\_00

Il progettista arch. Alberto LAZZARETTI

il committente

Consorzio "Rio le Venghe"

L15009

ns. riferimento

A<sub>2</sub>A

n° elaborato

-

scala

TIMBRO e firma progettista

**L P R O G E T T I**  
architettura urbanistica  
di LAZZARETTI arch. Alberto  
Piazzale della Resistenza, 62 - 32100 BELLUNO

t. 0437.27116 www.lprogetti.it info@lprogetti.it

## INDICE

1. DATI GENERALI DEL P.U.A.....	3
2. PREVISIONI E PARAMETRI DI P.R.G.....	7
3. ZONIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E STANDARDS .....	8
4. STANDARDS URBANISTICI.....	19
5. OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	20
6. FASI E TEMPI DI ATTUAZIONE P.D.L.....	21

## 1. DATI GENERALI DEL P.U.A.

La zona interessata dal presente Piano Urbanistico Attuativo si trova a Belluno in località Le Venghe nello spazio compreso tra la linea ferroviaria Belluno - Ponte nelle Alpi e la nuova strada comunale interna alla Veneggia parallela alla statale, in un punto poco distante dal centro commerciale "la Veneggia", ed è classificata dal vigente P.R.G. come "Zona D-PT Produttivo Terziaria".

L'area comprende superfici di proprietà privata ed interessa in minima parte (e solo per ragioni di convenienza del disegno e dell'ordine progettuale della proposta) come si avrà modo di spiegare nello svolgimento della relazione, piccoli mappali di proprietà comunale derivanti dall'attività di esproprio portata avanti per la realizzazione della strada interna della Veneggia, oltre che una porzione del sedime stradale della stessa strada sul quale si prevede, con l'occasione, di realizzare a scomputo le opere di urbanizzazione che andrebbero a completare il progetto della strada interna come previsto ed illustrato anche nelle sezioni rappresentate nello strumento urbanistico generale (e qui si comprende in parte la convenienza di cui si anticipava la portata).

L'area comprende solo una parte della più ampia porzione di terreno perimetrata nelle tavole di P.R.G. con un segno che indica l'assoggettamento all'obbligo di redazione di Piano Attuativo e per questa ragione la presentazione del presente Piano si accompagna ad una richiesta di riduzione d'ambito che è stata oggetto di numerosi incontri con l'Amministrazione e con gli Uffici ai quali sono state anticipate in tali occasioni le ragioni che hanno portato i proprietari ad interessare una porzione ridotta di quella che l'urbanista estensore del piano urbanistico generale aveva in animo di proporre.

Qui per il momento sarà sufficiente chiarire al lettore che il Consorzio interessa solo i proprietari di una porzione di tale più ampio territorio per i quali si sono create le condizioni di una intesa circa la possibilità di porre le singole proprietà all'interno di un ambito da assoggettare a progettazione urbanistica avendo taluni la necessità di realizzare un lotto produttivo e talaltri il desiderio di mettere sul mercato un lotto a destinazione produttivo-terziaria financo commerciale nei limiti e secondo le condizioni fotografate da apposito elaborato che si cura di verificare le condizioni "praticabili" in tale direzione.

È altresì importante chiarire a chi legge che il piano proposto, pur interessando una porzione ridotta della più ampia area disegnata dall'urbanista, non compromette in alcun modo lo sviluppo ed il completamento della parte rimanente come si evidenzia negli schemi riportati in coda a questo capitolo all'interno dei quali sono tratteggiate delle proposte di completamento che, ovviamente, non vogliono avere alcun valore prescrittivo di direzione progettuale da seguire, ma vogliono solo dare evidenza di una attenzione alla progettualità urbanistica di maggiore respiro di quanto non possa essere (e necessariamente sia) la

progettazione di un ambito ridotto e che invece si allarghi a valutare anche il singolo intervento che si propone di realizzare dentro una prospettiva più ampia.

I dati catastali che contraddistinguono l'ambito indicato sono quelli della tabella seguente, esiste una differenza talora marcata tra le superfici riportate nella visura catastale e quelle riportate nella colonna dei valori indicati dal Comune, una verifica grafica dà ragione dei valori indicati nell'ultima colonna, non è cosa nuova rilevare che i valori indicati dal catasto non trovino corrispondenza con la realtà:

Proprietario	Foglio	Particelle	Superfici da visure catastali	Superfici fornite dagli Uffici del Comune
	n.	n.	mq	mq
De Gasperin Roberto & C. S.N.C.	31	717	710	558
	31	719	330	502
	31	711	345	393
	31	824	472	474
	31	826	25	18
	31	828	2965	2762
	31	830	407	400
	31	832	1330	1294
	47	1200	12	14
			<b>6596</b>	<b>6415</b>
Soluco Costruzioni S.R.L.	31	685	700	661
	31	688	1858	1925
	31	714	1160	1085
	47	1203	1483	1430
	31	822	495	539
			<b>5696</b>	<b>5640</b>
Savaris Elisabetta	31	109	<b>5490</b>	<b>5480</b>
Savaris Maria Elisa				
Savaris Riccardo				
Bristot Daniele	31	686	720	760
Zampieri Renzo	31	687	3600	3512
			<b>4320</b>	<b>4272</b>
Zampolli Michele	31	834	2328	2336
Casal Daniela	31	836	4	7
			<b>2332</b>	<b>2343</b>
		TOTALE	<b>24434</b>	<b>24150</b>

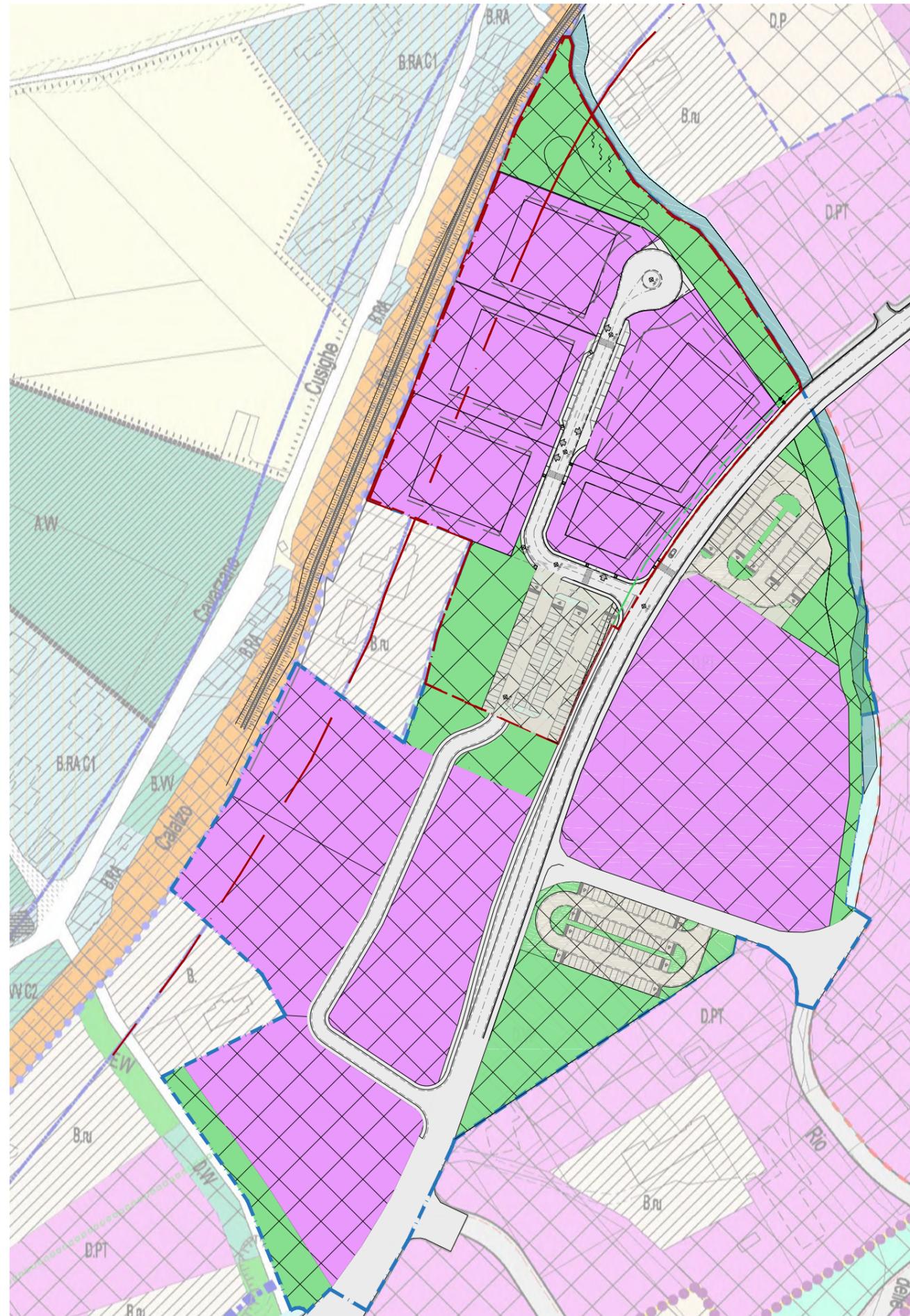
La superficie dell'ambito di intervento considerata è cionondimeno di **24.150 mq**, come indicato dagli Uffici del Comune.

IPOTESI DI DISEGNO n. 1 DELLE AREE SOGGETTE A P.U.A. PER LA PARTE RIMANENTE NON COMPRESA IN QUESTO AMBITO

Scala 1:2000

VERIFICA DEL RISPETTO DELLE SUPERFICI DI D.VP E D.P DISEGNATE DALL'URBANISTA ALL'INTERNO DI QUEST'AREA RIMANENTE

PRG		progetto		
D.P	4.990 mq	<	P	4.998 mq
D.VP	7.050 mq	<	VP	7.177 mq
D.P+D.VP	12.040 mq	<	P+VP	12.175 mq



LEGENDA

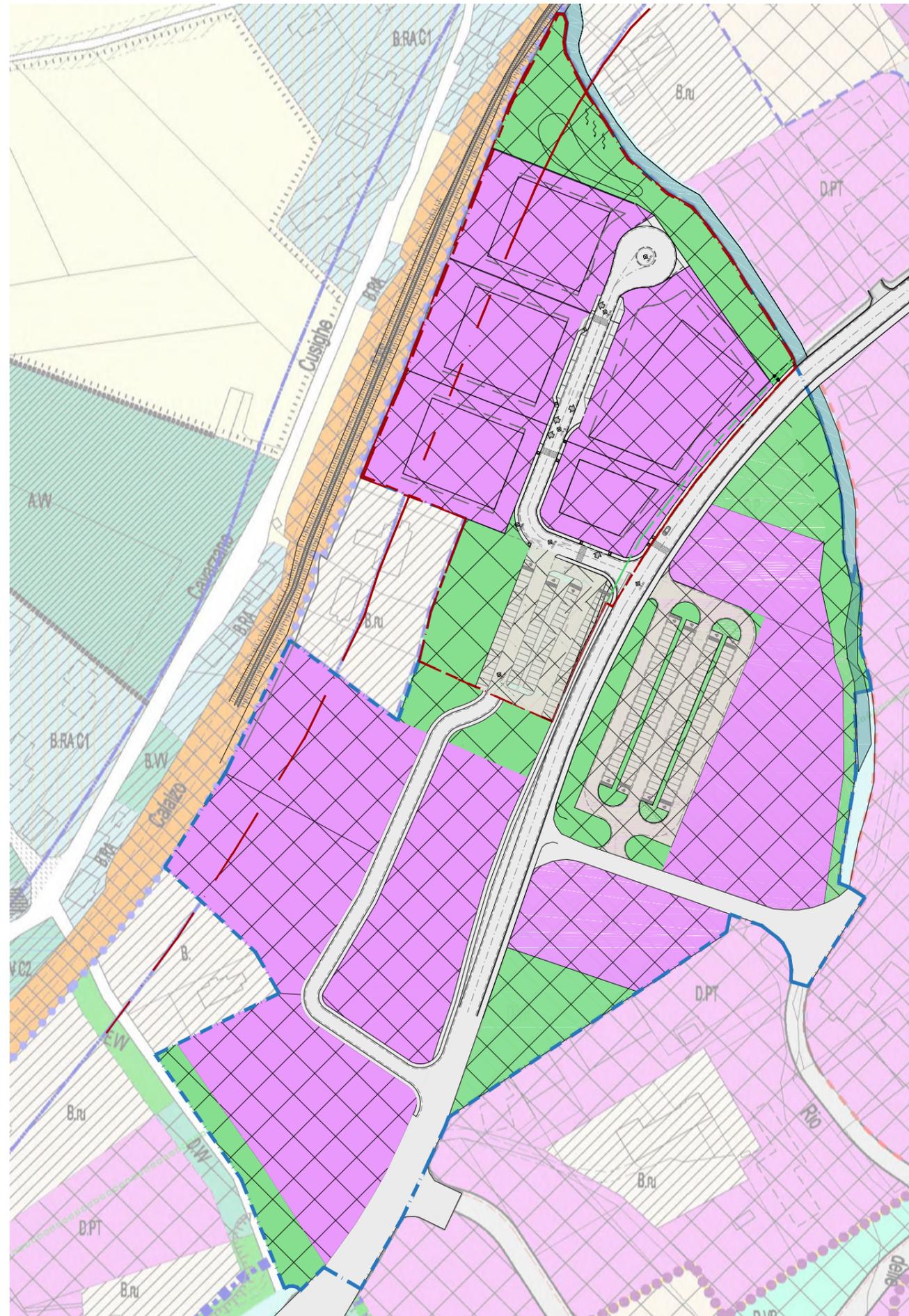
-  Superficie fondiaria (lotti)
-  Verde Pubblico
-  Parcheggi
-  Delimitazione ambito P.U.A.
-  Area soggetta a P.U.A.

**IPOTESI DI DISEGNO n. 2 DELLE AREE SOGGETTE A P.U.A. PER LA PARTE RIMANENTE NON COMPRESA IN QUESTO AMBITO**

Scala 1:2000

**VERIFICA DEL RISPETTO DELLE SUPERFICI DI D.VP E D.P DISEGNATE DALL'URBANISTA ALL'INTERNO DI QUEST'AREA RIMANENTE**

PRG			progetto	
D.P	4.990 mq	<	P	4.995 mq
D.VP	7.050 mq	<	VP	7.785 mq
D.P+D.VP	12.040 mq	<	P+VP	12.780 mq



**LEGENDA**

-  Superficie fondiaria (lotti)
-  Verde Pubblico
-  Parcheggi
-  Delimitazione ambito P.U.A.
-  Area soggetta a P.U.A.

Emerge chiaramente che anche il completamento del comparto sottoposto ad obbligo di redazione di P.U.A. potrebbe facilmente garantire il rispetto delle superfici disegnate dall'urbanista, integrandosi con le opere realizzate in questo primo ambito.

## 2. PREVISIONI E PARAMETRI DI P.R.G.

Il Piano Attuativo tiene conto delle norme di P.R.G. come articolate nel capitolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione e più specificamente con gli artt. 5.2 e 5.2 bis "ZONE D.PT (attività produttive e terziarie) e "Ambito Variante Veneggia – D.PT (attività produttive e terziarie)" all'interno dei quali si stabilisce per questa zona il rispetto dei seguenti indici (con riferimento alla superficie territoriale) e valori:

• Superficie lorda di pavimento	1,0	mq/mq
• Indice massimo di copertura	0,4	mq/mq
• Altezza massima	12,50	m
• Distanza minima dai confini fondiari	5,00	m
• Distanza dalle strade esistenti o previste fino a 7 m di larghezza	5,00	m
• Distanza dalle strade esistenti o previste fino a 15 m di larghezza	7,50	m
• Distanza dalle strade esistenti o previste oltre 15 m di larghezza	10,00	m
• Distanza dagli spazi pubblici esistenti o previsti	5,00	m
• Distanza dagli altri fabbricati	10,00	m
		o in aderenza

il rispetto di tali indici e di tali valori è evidenziato nelle tavole di progetto. Le destinazioni d'uso consentite per i fabbricati da realizzare all'interno dell'area da pianificare sono:

- attività industriali
- attività artigianali
- attività commerciali
- attività terziarie
- attività ricettive
- pubblici esercizi
- magazzini e depositi

Il Piano prevede che si disegnino cinque lotti uno dei quali destinato ad attività di commercio di tubazioni in acciaio, acciaio inox, ghisa, PVC e polietilene per acquedotti, gasdotti, fognature oltre che di accessori collegati all'elenco dei materiali riportato, orientato quindi alla frequentazione di una tipologia di clienti che si ritrovano nel campo artigianale-industriale o comunque delle imprese. Gli altri quattro lotti non hanno al momento una destinazione precisa intendendo le proprietà promuoverne la vendita. Il Piano, volendo valutare la rispondenza dello stesso alla normativa, cautelativamente, considera l'impiego commerciale nella sua massima espressione che viene giudicata essere quella di una media struttura di vendita con una superficie non superiore ai 1500 mq. Ci sembra infatti la misura più coerente con le caratteristiche morfologiche e di estensione dei lotti ma soprattutto in relazione con la loro collocazione.

### 3. ZONIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E STANDARDS

Alla trattazione del presente punto è necessario premettere alcune considerazioni circa lo stato reale delle superfici nella zona interessata dalla proposta progettuale.

#### Dati forniti dagli Uffici del Comune di Belluno

Il Comune di Belluno fornisce i seguenti valori per le superfici dei mappali di proprietà privata inclusi nella proposta d'ambito.

• Superficie territoriale (D.PT.)	16.755	mq
• Superficie a verde pubblico (D.VP.)	7.395	mq
Per un totale di: SUPERFICIE TOTALE	<b>24.150</b>	<b>mq</b>

Il perimetro che circonda l'area per la quale è proposto l'ambito misura m. 736,90.

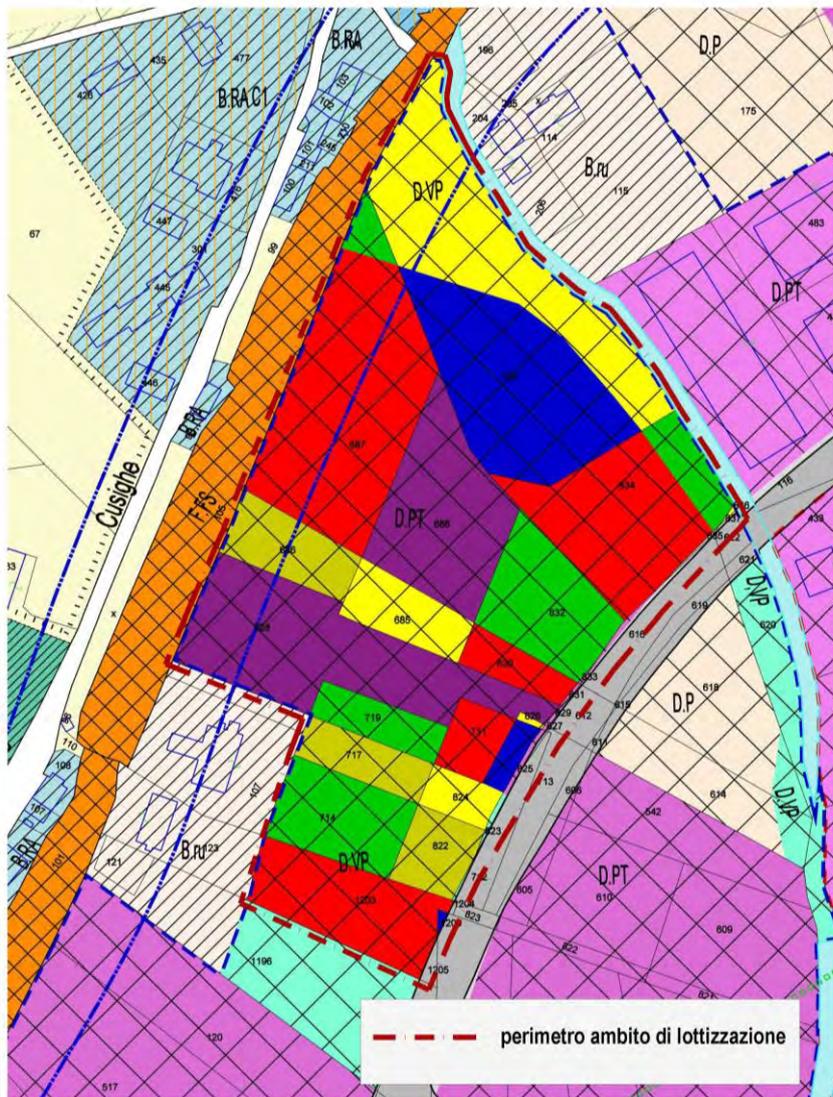
#### Definizione ambito di intervento

In fase di definizione dell'ambito di intervento (ridotto rispetto al disegno proposto con perimetrazione dall'urbanista) si è ritenuto di poter proporre un allargamento dell'area per poter andare in appoggio al bordo della strada interna della Veneggia andando ad interessare la proprietà comunale estesa tra il limite della proprietà privata e il ciglio della strada realizzata, proprietà comunale in parte ricadente in area stradale sotto il profilo grafico-urbanistico ed in parte ricadente in z.t.o. D.PT, ma anche in z.t.o. D.VP e attualmente occupata in buona parte dalla scarpata che raccorda la quota della strada alla quota dei prati adiacenti anche in ragione di un precedente disegno della strada in minima parte diverso da quella realizzata che ha comportato l'esproprio a monte di una fascia non successivamente interessata dalle opere stradali.

Queste aree (del Comune) non intervengono in nessun modo nei conteggi della superficie D.PT che "produce" superficie coperta e quindi la loro inclusione non dà nessun vantaggio per il privato che invece si assume l'onere di intervenire su queste aree per riempire il buco (diversamente disegnato tra questo e il limite della proprietà privata allorché questa si portasse - come da elaborati di piano - in quota per raccordarsi visivamente e praticamente con la quota della strada interna della Veneggia) e trattare a Verde Pubblico tale striscia di terra che "ricuce" i lembi disegnati tra il confine di proprietà privata e la strada.

Dati forniti dall'Ufficio Comunale competente in materia:

**INDIVIDUAZIONE DELLE PARTICELLE DI PROPRIETA' PRIVATA**  
**comprese nel perimetro dell'ambito di lottizzazione con raccolta in tabella delle superfici incluse nelle**  
**zone DPT e DVP dell'ambito, come conteggiate dagli Uffici del Comune di Belluno**



DISTINTA SUPERFICI

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA	mq
31	109	D.P.T - Espansione	2642
31	109	D.VP	2838
31	685	D.P.T - Espansione	661
31	686	D.P.T - Espansione	760
31	687	D.P.T - Espansione	3319
31	687	D.VP	193
31	688	D.P.T - Espansione	1925
31	711	D.P.T - Espansione	393
31	714	D.VP	1085
31	717	D.VP	558
31	719	D.P.T - Espansione	502
31	822	D.VP	539
31	824	D.P.T - Espansione	171
31	824	D.VP	303
31	826	D.P.T - Espansione	18
31	828	D.P.T - Espansione	2762
31	830	D.P.T - Espansione	400
31	832	D.P.T - Espansione	1294
31	834	D.P.T - Espansione	1908
31	834	D.VP	428
31	836	D.VP	7
47	1200	D.VP	14
47	1203	D.VP	1430

RIEPILOGO DATI

ZONA	SOMMA mq
D.P.T - Espansione	16755
D.VP	7395
<b>TOTALE</b>	<b>24150</b>

## Superfici di intervento

Tenuto conto delle considerazioni esposte nei precedenti paragrafi si riportano i valori di Piano, con riferimento alle superfici destinate alle varie funzioni previste dal Piano stesso (strada interna, parcheggio pubblico, verde pubblico ecc...).

Seguono alcune considerazioni di carattere descrittivo sull'organizzazione e la localizzazione di queste aree all'interno del perimetro di intervento.

• Superficie a parcheggio pubblico	2.372,08	mq
di cui da cedere al Comune	2.334,95	mq
• Superficie a verde pubblico	5.657,11	mq
di cui da cedere al Comune	5.288,06	mq
• Superficie destinata a viabilità comprensiva di marciapiedi	2.250,62	mq
di cui da cedere al Comune	1.999,80	mq
• Superficie fondiaria (lotti 1, 2, 3, 4, 5)	<u>14.527,19</u>	mq
<b>TOTALE</b>	<b>24.807,00</b>	<b>mq</b>

L'area destinata ad attività produttive terziarie viene suddivisa in cinque lotti per realizzare 5 fabbricati:

• Lotto 1	2.960,33	mq
• Lotto 2	2.931,08	mq
• Lotto 3	3.058,34	mq
• Lotto 4	1.535,04	mq
• Lotto 5	<u>4.042,40</u>	mq
<b>TOTALE (totale somma sup. fondiaria)</b>	<b>14.527,19</b>	<b>mq</b>

**Massima superficie coperta (totale) realizzabile in base all'indice di copertura 0,4 mq/mq=**

**Superficie DPT x 0,4= (16.755,0 x 0,4)= 6.702,00 mq**

TOTALE AREA DI INTERVENTO (linea rossa di perimetro esterno)			
Dati del Comune	16.755,00	24.150,00	
	7.395,00		
Proprietà del Comune inclusa in forza del proposto allargamento ambito finalizzato a completare le opere stradali (marciapiede) e a raccordare i livelli		657,00	
Area da sottrarre per aggiustamenti con il rilievo	-	44,56	
<b>TOTALE</b>		<b>24.762,44</b>	
		PARZIALI	TOTALI
		mq	mq
<b>PARCHEGGI</b>			
Area di proprietà dei lottizzanti da destinare ai parcheggi pubblici e/o da cedere al Comune	P1	2.132,45	
	P2	63,60	
	P3	82,50	
		2.278,55	
<b>TOTALE PARCHEGGI</b>			<b>2.278,55</b>
<b>VERDE PUBBLICO</b>			
Area di proprietà dei lottizzanti da destinare a verde pubblico e da cedere al Comune	V1	1.660,00	
	V2	56,40	
	V3	3.547,70	
		5.264,10	
Area di proprietà del Comune da destinare a verde pubblico	V4	30,18	già DVP
	V5	150,34	già DPT
	V6	225,66	già sede stradale
		406,18	
<b>TOTALE VERDE PUBBLICO</b>			<b>5.670,28</b>
<b>VIABILITA'</b>			
Area di proprietà dei lottizzanti da destinare a viabilità pubblica e da cedere al Comune in quanto viabilità di accesso a parcheggio pubblico	S1	1.000,45	
	S2	457,55	
	S3	577,60	
		2.035,60	
Area di proprietà del Comune ( quota parte della viabilità pubblica e dei marciapiedi realizzati a lato della stessa insistente in zto DPT sui mappali o parte dei mappali di proprietà del Comune	S4	20,41	
Area di proprietà del Comune (in area stradale)	S5	92,50	
Area di proprietà del Comune (in area stradale con previsione di realizzazione marciapiede)	S6	137,91	
		250,82	
<b>TOTALE VIABILITA' VEICOLARE E PEDONALE</b>			<b>2.286,42</b>
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>			
Lotti	Lotto 1	2.960,33	
	Lotto 2	2.931,08	
	Lotto 3	3.058,34	
	Lotto 4	1.535,04	
	Lotto 5	4.042,40	
<b>TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA</b>			<b>14.527,19</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>24.762,44</b>
<hr/>			
			VALORI DATI
			VERIFICA
<b>VERIFICA AREE DI PROPRIETA' DEI LOTTIZZANTI</b>			
Area DPT e DVP dei lottizzanti	16.755,00	24.150,00	
	7.395,00		
Area da sottrarre per aggiustamenti con il rilievo	-	44,56	
<b>TOTALE AREA DPT E DVP</b>		<b>24.105,44</b>	
Il totale viene suddiviso in:			
	P1	2.132,45	
	P2	63,60	
	P3	82,50	
	V1	1.660,00	
	V2	56,40	
	V3	3.547,70	
	S1	1.000,45	
	S2	457,55	
	S3	577,60	
	Lotto 1	2.960,33	
	Lotto 2	2.931,08	
	Lotto 3	3.058,34	
	Lotto 4	1.535,04	
	Lotto 5	4.042,40	
<b>TOTALE AREA DPT E DVP</b>		<b>24.105,44</b>	=
			24.105,44 Verificato
* il valore riportato è la superficie territoriale data da Comune (24.150,00 mq) meno la superficie di 44,56 mq che rappresenta l'area che è stata tolta dai conteggi per aggiustamenti registrati con il rilievo			
<b>VERIFICA AREA DPT dopo la proposta di progetto</b>			
	P2	63,60	
	P3	82,50	
	S1	1.000,45	
	S2	457,55	
	S3	577,60	
	Lotto 1	2.960,33	
	Lotto 2	2.931,08	
	Lotto 3	3.058,34	
	Lotto 4	1.535,04	
	Lotto 5	4.042,40	
<b>TOTALE AREA DPT</b>		<b>16.708,89</b>	circa
			16.755,00
<b>VERIFICA AREA DVP dopo la proposta di progetto</b>			
	P1	2.132,45	
	V1	1.660,00	
	V2	56,40	
	V3	3.547,70	
<b>TOTALE AREA DVP</b>		<b>7.396,55</b>	circa
			7.350,44 **
	SOMMANO	<b>24.105,44</b>	=
			24.105,44 Verificato
** il valore riportato è la superficie DPT data da Comune (7.395,00 mq) meno la superficie di 44,56 mq che rappresenta l'area che è stata tolta dai conteggi per aggiustamenti dati dal rilievo			

Nella tabella seguente vengono riportati i calcoli con cui si è arrivato a stabilire la quota parte di superficie coperta realizzabile per ciascun lottizzante.

Posto che la superficie coperta è valore urbanistico che deriva dalla superficie territoriale, e che, non essendo quindi legato alla superficie fondiaria, rimane uguale a sé stesso a prescindere da quanto spazio all'interno dell'area D.PT coinvolta si voglia destinare a viabilità e/o a servizi, ovvero non superficie per lotti, si è proposto un ragionamento che porta ad assegnare un valore di superficie coperta per ogni lottizzante basato su principi di natura perequativa.

I principi ispiratori della decisione assunta a riguardo dei valori assegnati di superficie coperta sono i seguenti:

- l'ambito proposto si estende su una superficie complessiva di mq 24.150;
- tale superficie si articola in un'area di D.PT (mq 16.755) e in un'area di D.VP (mq 7.395);
- i singoli lottizzanti sono proprietari in diversa misura (percentuale) di tutte le aree come sopra indicate;
- la percentuale di incidenza della proprietà per ogni singolo proprietario rispetto all'insieme delle aree (D.PT + D.VP) è indicata nella colonna 1 della tabella che segue;
- posto che la sola zona D.PT "produce" superficie coperta, si è voluto vedere quale fosse la percentuale di incidenza della proprietà per ogni singolo proprietario rispetto alla sola parte di aree D.PT in ragione del fatto che, se è pur vero che tutti i lottizzanti entrano a far parte del Piano con uguali "diritti", è pur vero che non si può escludere che nel tempo chi avesse comperato un'area completamente destinata a Verde Pubblico, potrebbe aver impegnato una spesa minore di chi nello stesso tempo andava ad acquistare una superficie classificata come zona produttiva terziaria; tale percentuale è indicata nella colonna 2 della tabella che segue;
- per le ragioni anticipate (e intuibili) al punto precedente si è ritenuto di tener conto in una piccola misura di un possibile diverso trattamento tra chi possiede aree classificate come produttive e chi possiede aree classificate come servizi; ancora una volta può essere utile spiegare che, se è pur vero che senza la partecipazione di tutti al Piano non si darebbe la possibilità di promuovere l'iniziativa urbanistica se non con modalità impositive e solo nel rispetto del verificarsi di precise condizioni di rapporti numerici, è altrettanto vero che va riconosciuto il maggior esborso di chi ha optato per l'acquisto di una superficie totalmente destinata alla produzione ancorché legata ad una iniziativa urbanistica che non può prescindere dalla necessità di ricavare servizi nella misura di legge;

- le colonne X ed Y riportano i valori di superficie coperta assegnabili ai singoli lottizzanti in base alla estensione della loro proprietà rispetto al tutto e rispetto alla sola zona D.PT;
- la colonna Z indica la differenza (in più o in meno) tra i valori delle due colonne precedenti;
- la colonna immediatamente successiva propone in modo perequativo di riconoscere il valore rappresentato nella colonna X più una percentuale (30%) del valore elencato nella colonna Z; in questo modo il lottizzante che ha acquistato un'area prevalentemente destinata all'attività produttiva si vede riconosciuto un valore leggermente più elevato di quello che gli sarebbe assegnato secondo il conteggio che presiede alla colonna 1, mentre il lottizzante che ha acquistato un'area prevalentemente destinata al verde pubblico si vede riconosciuto un valore leggermente più basso di quello che gli sarebbe assegnato secondo il conteggio che porta ai valori elencati nella colonna 1;
- la sommatoria dei valori assegnati ai cinque lottizzanti rispecchia il valore della superficie coperta massima realizzabile conteggiata come percentuale della superficie territoriale (40% di ST).



### Considerazioni sulla porzione di Verde e Parcheggio Pubblici

Il Piano propone di allocare parte dell'area da destinare a parcheggio pubblico all'interno di una porzione di zona da destinare a Verde Pubblico. Tale scelta, illustrata in occasione di più incontri con gli Uffici preposti e con l'Amministrazione, deriva dalla necessità di disegnare cinque lotti, dato diversamente impossibile là dove si fosse reso necessario disegnare l'area a parcheggio pubblico all'interno della zona D.PT. La scelta comporta l'unico vantaggio di poter distribuire la stessa superficie coperta su un'area più estesa consentendo quindi di disegnare cinque lotti anziché quattro, ma non comporta alcun vantaggio in termini di superficie coperta e quindi di "commerciabilità" delle superfici.

La proposta è l'esito di diversi studi che sono stati presentati al Comune e che hanno portato prima ad una domanda (e poi alla conseguente risposta del Comune che si allega per completezza di documentazione) circa la possibilità di allocare nella grande area classificata DVP parte dello spazio per il parcheggio pubblico.

Un excursus pur sintetico della storia che ha preceduto la presente progettazione, può aiutare a dare contezza del lavoro svolto, illustrato ed in parte condiviso con il Comune nella parte tecnica e nella parte amministrativa. Quindi, a seguito del ricevimento della nota del Comune del 20 febbraio 2017 i componenti del Consorzio valutavano che la risposta alla richiesta di parere preventivo inoltrata in data 26 gennaio 2016 e successivamente integrata con documentazione inoltrata in data 5 maggio 2016 fosse tale da far registrare la volontà di tutti a far redigere un Piano Urbanistico Attuativo e successivamente incaricavano lo Studio scrivente di procedere in tal senso; lo Studio preparava quindi una relazione volta a valutare se fosse possibile ragionare in termini proporzionali così che, a fronte di un disegno unitario o, meglio, della garanzia di poter proporre una progettazione limitata all'ambito in grado di non compromettere in nessun modo lo sviluppo della parte restante dell'area soggetta a lottizzazione in forma di continuità dell'idea progettuale realizzata in prima battuta e se fosse possibile ricavare all'interno dell'area ritagliata spazi da destinare a standard in misura proporzionale a quelli assegnati all'interno dell'area prevista dal pianificatore. Lo Studio scrivente inoltrava all'attenzione dell'Assessore una "ipotesi di lavoro" in data 26 gennaio 2016 una soluzione progettuale volta ad indagare la questione della possibile riduzione dell'area da destinare a Verde Pubblico; aveva di seguito un incontro con l'Assessore competente il 18 marzo 2016 e poi un secondo incontro il 3 maggio 2016 presenti i tecnici ed i responsabili dell'Ufficio competente e conseguentemente inoltrava un "aggiornamento della ipotesi di lavoro con richiesta contestuale di parere". La Giunta Comunale arrivava ad esaminare la cosa in data 9 dicembre 2016 trasmettendo risposta il 20 febbraio 2017 che alleghiamo qui di seguito.



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



**SETTORE EDILIZIA-URBANISTICA**

Ufficio Urbanistica- Edilizia - SUAP  
Piazza Castello 14 - [urbanistica@comune.belluno.it](mailto:urbanistica@comune.belluno.it)  
tel.0437.913101- fax 0437.913162  
PEC - [belluno.bl@cert.ip-veneto.net](mailto:belluno.bl@cert.ip-veneto.net)

Belluno, 20.02.2017

Trasmessa solo via PEC

Spett.le

**Studio L Progetti**  
**arch. Lazzaretti Alberto**  
Via Catullo, 6  
**PEC: [alberto.lazzaretti@archiworldpec.it](mailto:alberto.lazzaretti@archiworldpec.it)**

**Oggetto:** Verifiche urbanistiche intervento di Piano urbanistico Attuativo area sita in località "Le Venghe".  
**Riscontro richiesta parere preventivo**

A seguito della richiesta di parere preventivo inoltrata in data 26 gennaio 2016 e successiva in data 5 maggio 2016 per l'intervento di P.U.A. di cui all'oggetto, anche a seguito di approfondimenti istruttori da parte dell'Ufficio, si comunica che la Giunta Comunale in data 9/12/2016 ha espresso il seguente orientamento.

In merito alla proposta riduzione d'ambito, ai sensi dell'art. 4.1.1. delle norme tecniche di attuazione, il proponente dovrà dimostrare che il nuovo assetto dell'area non compromette e non preclude lo sviluppo urbanistico della porzione di area esclusa.

L'assetto del piano proposto dovrà mantenere l'inedificabilità dell'area a destinazione D.VP - verde pubblico posta a sud-ovest, rispettando le previsioni di P.R.G. al fine di poterla utilizzare come area di osservazione -cono visuale- verso l'edificato rurale.

In merito alla richiesta di utilizzare in tutto o in parte la medesima superficie a destinazione D.VP a parcheggi, la Giunta Comunale ritiene che la stessa potrà essere destinata parzialmente a zona di sosta mantenendo a verde la rimanente superficie. Ciò al fine di giustificare una variazione di destinazione diversamente non prevista dal P.R.G..

Riguardo al provvedimento di approvazione del piano è inoltre possibile, per l'attuazione dell'intervento proposto, anche il ricorso all'art.28 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che prevede di intervenire attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato in seguito all'approvazione dello schema di convenzione da parte del Consiglio Comunale.

Pag.1/2

24/02/2017

Tale procedura potrà essere utilizzata in sostituzione della richiesta di approvazione del piano presentata ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004, abbreviando i tempi di approvazione del provvedimento.

Resta inteso che la soluzione sarà sottoposta, previa istruttoria, all'esame della Giunta o del Consiglio Comunale in base alla procedura preventivamente scelta dallo stesso Progettista.

A disposizione per ulteriori chiarimenti si porgono distinti saluti.

Il Dirigente  
(dott. ssa *Alfonsina Tedesco*)

L'area individuata per accogliere la porzione di parcheggio pubblico all'interno della zona D.VP sarà trattata a verde con posa di blocchetti in calcestruzzo come da indicazioni riportate negli elaborati progettuali e nella presente relazione così da riuscire ad attutire nella massima misura l'impatto dell'immagine di un parcheggio restituendo una immagine più riconoscibile come verde ancorché area destinata ad accogliere le automobili. Al fine di consentire il godimento del cono visuale che ha suggerito all'urbanista di disegnare una zona a Verde Pubblico, si propone di non alloggiare piante ad alto fusto ma di stendere solo prato e, in misura adeguata e non invadente soprattutto l'aspetto visivo di godimento della visuale, anche qualche cespuglio. Di altra natura resta invece l'altra area da destinare a Verde Pubblico che invece, costeggiando il corso d'acqua, prevede la piantumazione e/o la conservazione di alberi anche ad alto fusto oltre che la cura del manto erboso.

#### 4. STANDARDS URBANISTICI

La qualificazione degli standards di parcheggio e di verde pubblici è riportata nel capitolo 3 "Zonizzazione del piano di lottizzazione e standards". Per quanto riguarda la verifica ai sensi dell'art. 11 c. 2 della L.R. 61/85 in ordine alla variazione del perimetro:

	Dato ricavato da P.R.G.	Ampliamento ambito
Sviluppo perimetro area delimitata	<b>736,90 ml</b>	<b>740,72 ml</b> $(740,72-736,90) / 736,90=0,0052$ 0,52% < 10%

Quanto disposto dalla L.R. 50/12 viene trattato nell'allegato A2H, all'interno del quale sono descritte delle ipotesi di edificazione che è possibile considerare per gli elementi in possesso allo stato attuale e che fotografano la condizione di applicazione delle disposizioni normative a riguardo del fabbisogno di parcheggio pubblico, in relazione alle condizioni normative più gravose per tipo di struttura di vendita, in funzione dell'utilizzo più probabile e dell'estensione del lotto.

Come detto in precedenza non è dato di sapere al momento quale potrebbe essere l'attività occupata dalla maggior parte dei fabbricati che troverebbero collocazione all'interno della lottizzazione.

## 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

È prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria costituite da:

- completamento della strada comunale di P.R.G. esistente attraverso realizzazione di parti progettate e non realizzate;
- realizzazione della strada di viabilità secondaria interna all'ambito, e di tutte le opere ad essa collegate (marciapiedi, spartitraffico, attraversamenti pedonali, ecc.);
- fognatura bianca (acque meteoriche) fino ad allacciamento su strada di P.R.G. esistente, compreso vasche di laminazione;
- fognatura nera fino ad allacciamento al collettore comunale esistente;
- rete idrica di adduzione (acquedotto) fino ad allacciamento alla rete idrica comunale;
- linee Enel fino ad allacciamento su strada di P.R.G. esistente;
- linee telefoniche/dati fino ad allacciamento su strada di P.R.G. esistente;
- illuminazione pubblica (rete di distribuzione e armature metalliche lungo strada e a servizio degli spazi pubblici) fino ad allacciamento su strada di P.R.G. esistente;
- parcheggio pubblico;
- verde pubblico;

Le caratteristiche principali di tali infrastrutture saranno indicate nel capitolato speciale delle opere di urbanizzazione, nell'ambito della progettazione definitiva delle stesse.

Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

## 6. FASI E TEMPI DI ATTUAZIONE P.D.L.

L'Amministrazione Comunale, sulla base del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione che saranno progettate sulla base del Capitolato Speciale delle opere di urbanizzazione della presente lottizzazione ed eseguite secondo le indicazioni dello Schema di Convenzione approvato e firmato dalle parti con la presente progettazione urbanistica, rilascerà il permesso di costruire nel rispetto delle normative specifiche di intervento.

Tali infrastrutture e urbanizzazioni per tutta la zona saranno eseguite unitariamente e in un'unica soluzione prima di dare inizio alla costruzione degli edifici e collaudate prima del rilascio dei certificati di agibilità degli interventi edilizi e secondo le specifiche disposizioni o regole vigenti nell'ambito del Comune di Belluno.

La validità del presente P.U.A. è prevista nell'arco temporale massimo di 10 (dieci) anni dall'approvazione definitiva dello stesso da parte degli organi pubblici preposti.

Il programma di intervento si articolerà quindi nelle seguenti fasi:

- presentazione del progetto per le opere di urbanizzazione elaborato in accordo con gli indirizzi e le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali in ordine alla presente progettazione urbanistica con conseguente rilascio del permesso di costruire;
- presentazione di separate richieste per il rilascio del permesso di costruire dei fabbricati previsti con la presente lottizzazione ed elaborati conseguenti;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- realizzazione dei fabbricati.