

Comune di Belluno

Provincia di Belluno

**P.U.A. IN LOCALITA' MUR DI CADOLA RELATIVO
AL COMPARTO ATTUATIVO N. 2 SUD IN
ATTUAZIONE AL MASTERPLAN DEL QUARTIERE
RESIDENZIALE DI CAVARZANO APPROVATO
DALLA GIUNTA COMUNALE IL 20/04/2012
DELIBERA N. 69**

- Fg. 59 - P.lle 1200 - 1774 - 1778 - 1779

Ditta: DOMA IMMOBILIARE SRL

PROGETTO ARCHITETTONICO

Allegato:



**PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE
AMBIENTALE**

Data

Scala

Luglio 2025

/

Il Progettista:

arch. Elvi Bortot

Studio arch. Elvi BORTOT

pec: studio.bortot@archiworldpec.it

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

CONTENUTI DEL PRONTUARIO

Il prontuario per la mitigazione ambientale del P.U.A è costituito da una relazione descrittiva sui potenziali impatti derivanti dall'attuazione del P.U.A. stesso e prevede in sede progettuale di conseguire le mitigazioni/compensazioni per ridurre gli impatti nel territorio circostante.

Per le disposizioni e le indicazioni relative agli interventi da attuare all'interno del lotto, si rimanda alle N.T.A. del P.U.A. anch'esso allegato fondamentale per la presentazione dell'istanza.

I piani Urbanistici Attuativi, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono perseguire i seguenti criteri generali:

- la composizione urbanistico edilizia dell'area di intervento dovrà essere concepita e inserita armonicamente nell'ambiente del paesaggio circostante dandone evidenza negli elaborati di progetto;
- l'eventuale nuova viabilità dovrà essere razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e tener conto delle indicazioni fornite dal Masterplan dando di tutto ciò evidenza negli elaborati di progetto;
- gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria dovranno seguire le norme prescritte nel Masterplan, in particolare per quanto riguarda il parcheggio pubblico in prossimità dell'incrocio tra via Barozzi e via Mur di Cadola.

ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo sviluppa e rende efficace quanto previsto dal Masterplan del quartiere residenziale di Cavarzano.

L'area di intervento si trova sul confine Sud del complesso scolastico esistente denominato "Ippolito Nievo" ed è vicina anche ad altre aree a destinazione scolastica (scuola elementare e scuola materna).

Risulta essere ben servita dalla viabilità comunale esistente anche grazie alle nuove arterie stradali realizzate in attuazione al P.U.A. relativo alla Z.T.O. C - zona C. RAM, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 03.04.2007 e successive varianti.

Dal punto di vista delle infrastrutture esistenti l'area è servita da tutte le linee dei sottoservizi principali quali fognature bianca e nera, rete metano, Enel e Telecom.

Morfologicamente il terreno risulta essere pressoché pianeggiante con leggera pendenza da nord a sud; le nuove volumetrie edilizie risultano perciò di facile inserimento.

Progettualmente si è scelto di sviluppare la volumetria edilizia in un solo lotto con tre edifici dalle caratteristiche tipologiche omogenee, dotati di ampi spazi di parcheggio e a verde privati nel rispetto di elevati standards di confort abitativo.

IL PROGETTO

L'intervento previsto comporta, all'interno della proprietà della ditta Doma Immobiliare S.r.l. che risulta essere pari a 13.369,00 m², la realizzazione di una volumetria urbanistica massima di 10.613,00 m³ che sarà distribuita su tre edifici aventi altezza urbanistica massima di 10,50 m.

Inoltre le prescrizioni inserite all'interno del Masterplan prevedono:

- pista ciclopedonale lungo tutta la viabilità esistente e verso Nord a confine con la scuola media " Ippolito Nievo";
- previsione di parcheggio pubblico in prossimità dell'incrocio tra via Barozzi e via Mur di Cadola;
- mantenimento delle diverse specie arboree esistenti lungo via dei Fossi.

Il progetto si sviluppa rispondendo alla necessità di completare l'area di intervento già parzialmente urbanizzata dell'ambito 2.

In particolare il disegno urbano che qui si propone cerca di gestire le indicazioni presenti nel Masterplan affrontandole non come un obbligo necessario al fine di realizzare le volumetrie previste, ma come occasione di miglioramento dell'area esistente.

Infatti l'opportunità offerta dalle prescrizioni di realizzare il parcheggio all'incrocio tra via Barozzi e via Mur di Cadola e la pista ciclopedonale adiacente alla viabilità comunale esistente, consente di razionalizzare le aree pubbliche in prossimità di importanti edifici scolastici (scuola materna - scuola elementare - scuola media).

La pista ciclopedonale infatti, con la soluzione prevista dal P.U.A., forma un anello che raggiunge tutti e tre gli istituti scolastici consentendo quindi un facile e sicuro percorso per gli studenti.

LE AZIONI PROGETTUALI DI MITIGAZIONE

L'insediamento di progetto prevede all'interno della proprietà della Ditta Immobiliare S.r.l. la realizzazione di tre edifici destinati alla residenza.

L'obiettivo sostanziale delle scelte di mitigazione riguarda prevalentemente la compatibilità tra il nuovo disegno urbano e le realtà presenti nella zona.

Attualmente all'interno del perimetro di intervento del P.U.A. non sono presenti infrastrutture pubbliche.

Il progetto prevede la realizzazione dei seguenti spazi pubblici:

- spazi a parcheggio pubblico ubicati il primo in prossimità dell'incrocio tra via Barozzi e via Mur di Cadola facilmente usufruibile dalla scuola elementare esistente; il secondo realizzato in prossimità dell'area a verde pubblico consente un facile accesso all'area stessa e la sua ubicazione permetterà un giorno l'eventuale prosecuzione della viabilità comunale a servizio degli altri ambiti di intervento previsti dal Masterplan;

- verde pubblico ubicato in prossimità di via dei Fossi; lo stesso è stato dimensionato secondo quanto previsto dalla normativa vigente e propone l'utilizzo di alberature già esistenti lungo via dei Fossi. L'area verde sarà attraversata da un percorso pedonale che ne garantirà l'accesso e la fruibilità con il mantenimento delle specie arboree esistenti. L'eventuale messa a dimora di altre essenze arboree o arbustive dovrà tenere conto delle condizioni climatiche e del paesaggio all'interno del quale saranno collocate con funzione, oltre che di ombreggiamento, anche di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- pista ciclopedonale realizzate in parte lungo la viabilità esistente a sud dell'area di intervento e in parte a Nord a confine con la scuola media "Ippolito Nievo" completa l'insieme delle ciclopedonali esistenti in zona riprendendone sia le dimensioni che le caratteristiche tecniche (pavimentazione in asfalto e corpi illuminanti).

Considerata l'estensione del P.U.A. (13.369,00 m²) la superficie destinata a spazi pubblici risulta essere pari a 2.969,00 m² pari a circa il 22% dell'area di intervento permettendo quindi di integrare le nuove edificazioni in progetto con il contesto circostante in attuazione delle scelte adottate per la mitigazione ambientale.

Belluno, luglio 2025

Il tecnico

Arch. Bortot Elvi