



**COMUNE DI BELLUNO**

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 177 DEL 02/10/2025**

**OGGETTO:** PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 1 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11.

L'anno **duemilaventicinque**, addì **due**, del mese di **ottobre**, dalle ore **09:00** circa, nella sede municipale, presso la sala giunta, si è riunita la giunta comunale con la presenza dei componenti che seguono:

OSCAR DE PELLEGRIN	SINDACO	Assente
RAFFAELE ADDAMIANO	ASSESSORE	Presente
MARCO DAL PONT	ASSESSORE	Presente
LORENZA DE KUNOVICH	ASSESSORE	Presente
PAOLO GAMBA	VICE SINDACO	Presente
PAOLO LUCIANI	ASSESSORE	Presente
STEFANIA MALACARNE	ASSESSORE	Presente
MONICA MAZZOCOLI	ASSESSORE	Presente
ROBERTA OLIVOTTO	ASSESSORE	Presente

Totale presenti: 8

Totale assenti: 1

Presiede: Paolo Gamba - VICE SINDACO.

Partecipa: Francesco Pucci - SEGRETARIO GENERALE.

Il presidente, constatato che il collegio è costituito in numero legale, dichiara aperta la trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Vista** la proposta di deliberazione del 01/10/2025, n. 3749 ad oggetto: "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 1 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11." e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

**Visti** gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm., e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile alla giunta comunale.

**Visto** il parere reso ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1. d.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm..

**Con voti** palesi favorevoli unanimi.

## DELIBERA

1. **di approvare** la proposta di deliberazione del 01/10/2025, n. 3749 ad oggetto: "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 1 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11.;";
2. **di dare atto** che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente delibera saranno posti in essere dal coordinatore dell'ambito tecnico e governo del territorio.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

VICE SINDACO  
PAOLO GAMBA

SEGRETARIO GENERALE  
FRANCESCO PUCCI



**COMUNE DI BELLUNO**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 3749 DEL 01/10/2025**

ASSEGNATA ALL'AREA URBANISTICA, MOBILITÀ E POLITICHE PER LA SOSTENIBILITÀ

**OGGETTO:** PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITÀ MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 1 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11.

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA, SOCIETÀ PARTECIPATE,  
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA, TRASPORTI, MOBILITÀ, PATRIMONIO**

**visti:**

- il d.lgs.18.08.2000 n. 267, art. 48, comma 1;
- la l. 07.08.1990 n.241 e ss.mm.ii.;
- il d.P.R. 6.06.2001 n.380 e ss.mm.ii.;
- la l.r. 27.06.1985 n.61 e ss.mm.ii.;
- la l.r. 23.04.2004 n.11 e ss.mm.ii.;
- la l.r. 04.04.2019 n. 14 e ss.mm.ii.;
- le norme tecniche di attuazione del PI vigente;
- l'istanza in data 30.04.2025 tramite SUAP (riferimento pratica 03185050832-22042025-1759), registrata al protocollo generale in data 02.05.2025 ai numeri 21046, 21047, 21048 presentata dalla ditta DOMA IMMOBILIARE S.R.L., per la richiesta di approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in località Mur di Cadola su area censita al foglio 59 mappali 1200-1774-1778-1779;
- l'avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della l. 241/1990, comunicato in data 13.05.2025 prot. n. 22869, inviata tramite SUAP (REP\_PROV\_BL/BL-SUPRO 0212618/13-05-2025);

**premesso che:**

- la conferenza di servizi decisoria, ai sensi dell'art.14 comma 2 della l. 241/90 e s.m.i. in forma semplificata e modalità asincrona, per l'acquisizione dei pareri previsti dal P.U.A. è stata indetta con comunicazione in data 26/05/2025 prot. n. 26174, tramite SUAP;
- nell'ambito di tale procedimento:
  - in data 16.06.2025 sono state richieste integrazioni alla ditta;
  - in data 10.07.2025 la ditta ha trasmesso la documentazione integrativa, sostituendo parzialmente la documentazione presentata in data 26.05.2025;
- la Conferenza dei Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della l. 241/1990, è stata conclusa positivamente, con la determina dirigenziale n. 772 del 27.08.2025 di approvazione del verbale alla quale sono allegati anche i pareri degli enti convocati, i cui contenuti sommariamente si richiamano:
  - Consiglio di Bacino Dolomiti Bellunesi Ambito Territoriale Ottimale Alto Veneto: atto di

- assenso non condizionato;
- Unità Genio Civile di Belluno, parere ai sensi dell'art. 89 d.P.R. 380/2001e della d.g.r. n. 1572/2013: atto sospeso in attesa dell'espressione di competenza del U.O. Geologia della Regione Veneto, come da comunicazione pervenuta in data 25.07.2025;
  - Telecom Italia: nessuna comunicazione e pertanto è da intendersi acquisito assenso non condizionato;
  - E-Distribuzione spa: nessuna comunicazione e pertanto è da intendersi acquisito assenso non condizionato;
  - Bellunum SRL: nessuna comunicazione e pertanto è da intendersi acquisito assenso non condizionato;
  - Unità Genio Civile di Belluno, parere compatibilità idraulica D.G.R.n. 2948/2009: atto di assenso con prescrizioni;
  - Servizi Integrati Bellunesi s.p.a.: atto di assenso con prescrizioni;
  - AULSS 1 Dolomiti: atto di assenso con prescrizioni;
  - Area Manutenzione Strade e Verde Pubblico del Comune di Belluno: atto di assenso con prescrizioni;
  - Area Urbanistica del Comune di Belluno: atto di assenso;
  - Area Manutenzione fabbricati e impianti del Comune di Belluno: nessuna comunicazione e pertanto è da intendersi acquisito assenso non condizionato;
  - Area Polizia Locale del Comune di Belluno: nessuna comunicazione e pertanto è da intendersi acquisito assenso non condizionato;

**considerato che:**

- in data 05.09.2025 tramite SUAP , registrata al protocollo generale in data 05.09.2025 al numero 41835 la ditta ha presentato le integrazioni richieste in adeguamento alle prescrizioni imposte dalla regione Veneto Unità Genio Civile di Belluno all'interno del parere compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R.n.2948/2009;
- la proposta garantisce la presenza della quantità di superfici a standard richiesti dalla normativa vigente in base alle destinazioni previste nel P.U.A., e per i parametri urbanistici massimi realizzabili (superficie coperta, volume urbanistico, superficie linda di pavimento);
- con riferimento alla legge regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo l'area è compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata come approvato dalla delibera di Giunta Comunale n.141 del 23.08.2017;

**dato atto che** il d.P.R. n.380/2001 e s.m.i. all'art. 89 comma 1 prevede che il parere degli uffici regionali sulle lottizzazioni convenzionate ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio venga richiesto e conseguentemente reso prima della delibera di approvazione;

**ritenuto di:**

- condividere la proposta di PUA presentato dalla ditta DOMA IMMOBILIARE S.R.L. come rappresentato negli elaborati progettuali e tecnico amministrativi redatti dal progettista arch. Elvi Bortot e limitatamente alla valutazione di compatibilità idraulica redatta dall'ing. Yannick Da Re alla relazione e valutazione clima acustico redatta dal tecnico Leonardo Zago e dalla dichiarazione di non necessità di assoggettabilità a VAS dal dott. agr. Lodovico De Cesero e conseguentemente adottare ai sensi dell'art. 20 comma 1 della l.r. 23.04.2004 n.11 il "PUA Cavarzano - Ambito 2 Sud" composto dagli elaborati depositati agli atti dell'ufficio in formato digitale;
- adottare lo schema di convenzione urbanistica come da elaborato Allegato-D-Schema-di-convenzione.pdf.p7m pervenuto con nota n. 33173, depositato agli atti dell'ufficio, ai sensi della

l.r. 23.04.2004 n.11, che potrà subire altri aggiustamenti e lievi modifiche prima della sottoscrizione;

- prescrivere che prima dell'approvazione del P.U.A. dovrà essere ottenuto il parere dovuto ai sensi dell'art.89 del d.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;
- autorizzare fin d'ora le specifiche modifiche all'attuale stato dei luoghi previste nell'esecuzione degli interventi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà comunale o su quelle di proprietà privata assoggettata all'uso pubblico secondo quanto indicato nell'elaborato "Tavola-4-Planimetria-di-progetto-con-indicazione-aree-pubbliche-daccedere-al-comune.pdf.p7m". Dovrà in ogni caso essere presentato e approvato, con separato provvedimento, il progetto esecutivo di tali opere, finanziate interamente dalla ditta proponente e che la stessa si impegna a realizzare, a sua totale cura e spesa acquisite tutte le autorizzazioni necessarie, anche per le opere ricadenti su area privata, se dovute;
- disporre che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, nonché i progetti dei fabbricati previsti dal PUA, dovranno osservare le condizioni contenute nei pareri degli Enti rilasciati a seguito della espletata Conferenza dei servizi di cui al verbale allegato alla determinazione conclusiva positiva n. 772 del 27.08.2025 come previsto dalla Legge 241/1990;
- dare atto che il PUA non contiene precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche e costruttive e quindi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici non potrà essere adottata la procedura della SCIA alternativa al permesso di costruire di cui all'art. 23, del d.P.R. 06.06.2001 n.380;
- dare atto che, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della l.r. 23.04.2004 n.11 e ss.mm.ii., il piano sarà depositato a disposizione del pubblico per 10 (dieci) giorni consecutivi presso la sede del comune con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi 20 (venti) giorni;

**dato atto** che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente;

## PROPONE

1. **di dichiarare** la premessa parte integrante della presente proposta di deliberazione;
2. **di condividere** la proposta di PUA con contestuale riduzione d'ambito di intervento presentato dalla ditta DOMA IMMOBILIARE S.R.L. come rappresentato negli elaborati progettuali e tecnico amministrativi redatti dal progettista arch. Elvi Bortot e dai tecnici di settore ing. Yannick Da Re, tecnico Leonardo Zago e dott. Agr. Lodovico De Cesero;
3. **di adottare** ai sensi dell'art. 20 comma 1 della l.r. 23.04.2004 n.11 il "Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in località Mur di Cadola denominato "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" [CODICE 100146] composto dai seguenti elaborati depositati agli atti dell'ufficio in formato digitale e di seguito indicati:

Nome dell'elaborato con firma digitale	Protocollo
Allegato A - Relazione-tecnica.pdf.p7m	33171/2025
Allegato B - documentazione fotografica.pdf.p7m	21048/2025
Allegato C - estratti e visure.pdf.p7m	25350/2025
Allegato D - Schema-di-convenzione.pdf.p7m	33173/2025
Allegato E - Norme-tecniche-attuative-PUA.pdf.p7m	41835/2025
Allegato F - Computo-metrico-estimativo-opere-pubbliche.pdf.p7m	33173/2025

Allegato G - capitolato speciale d'appalto.pdf.p7m	21046/2025
Allegato H - Barriere-architettoniche.pdf.p7m	33173/2025
Allegato I - Prontuario-per-la-mitigazione-ambientale.pdf.p7m	33173/2025
Tavola 1 - planimetria-dello-stato-di-fatto.pdf.p7m	33173/2025
Tavola 1.1 - sezioni-dello-stato-di-fatto.pdf.p7m	25350/2025
Tavola 2 - planimetria dello-stato-di-fatto-con-indicazione-reti-tecnologiche.pdf.p7m	33173/2025
Tavola 3 - Planimetria-di-progetto.pdf.p7m	33173/2025
Tavola 4 - Planimetria-di-progetto-con-indicazione-aree-pubbliche-da-cedere-al-comune.pdf.p7m	33173/2025
Tavola 4.1 - Planimetria-di-progetto-con-indicazione-aree-pubbliche-da-cedere-al-comune-e-segnalética-stradale.pdf.p7m	33171/2025
Tavola 5 - planimetria-reti-tecnologiche-fognatura-acque-bianche.pdf.p7m	33171/2025
Tavola 6 - planimetria-reti-tecnologiche-fognatura-acque-nere.pdf.p7m	33173/2025
Tavola 7 - planimetria-reti-tecnologiche-EnelTelecomilluminazionepubblica.pdf.p7m	33171/2025
Tavola 8 - Sezioni.pdf.p7m	33173/2025
Tavola 9 - Particolari-aree-da-cedere-al-comune.pdf.p7m	33173/2025
Tavola 10 - Limite-indicativo-non-vincolante-corpi-di-fabbrica-in-progetto.pdf.p7m	33171/2025
Tavola 11 - Viste-assonometriche-dell-intervento.pdf.p7m	33171/2025
Tavola 12 - Viste-rendering-dell-intervento.pdf.p7m	33171/2025
Tavola 13 - Fotoinserimento.pdf.p7m	33171/2025
Geologica-Doma-Mur-di-Cadola-rev1-maggio-2025.pdf.p7m	25350/2025
25_VCI02_03.pdf.p7m	21048/2025
Valutazione di clima acustico.pdf.p7m	21048/2025
VincA.pdf.p7m	21047/2025
ALLEG.-5-Dich.non_ass_VAS_.pdf.p7m	21047/2025

4. **di adottare** lo schema di convenzione urbanistica come da elaborato “Allegato-D-Schema-di-convenzione.pdf.p7m” pervenuto con nota n. 33173/2025, depositato agli atti dell’ufficio, ai sensi della l.r. 23.04.2004 n.11, che potrà subire altri aggiustamenti e lievi modifiche prima della sottoscrizione;
5. **di prescrivere** che prima dell’approvazione del P.U.A. dovrà essere ottenuto il parere dovuto ai sensi dell’art.89 del d.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;
6. **di dare atto** che come da dichiarazione del dott. Agr. Lodovico De Cesero “ALLEG.-5-Dich.non\_ass\_VAS\_.pdf.p7m” il PUA adottato non è sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS e a VIA ai sensi del D.Lgs. 152/2006 poiché si tratta di strumento di pianificazione di un’area residenziale con superficie territoriale inferiore ai tre ettari;
7. **di dare atto** che parte delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nel P.U.A. saranno cedute in proprietà al comune di Belluno e conseguentemente acquisite al patrimonio comunale secondo quanto indicato nell’elaborato “Tavola-4-Planimetria-di-progetto-con-indicazione-aree-pubbliche-da-cedere-al-comune.pdf.p7m”;
8. **di autorizzare** fin d’ora le specifiche modifiche all’attuale stato dei luoghi previste nell’esecuzione degli interventi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà comunale o su quelle di proprietà privata assoggettata all’uso pubblico

secondo quanto indicato nell'elaborato "Tavola-4-Planimetria-di-progetto-con-indicazione-aree-pubbliche-da-cedere-al-comune.pdf.p7m". Dovrà in ogni caso essere presentato e approvato, con separato provvedimento, il progetto esecutivo di tali opere, finanziate interamente dalla ditta proponente e che la stessa si impegna a realizzare, a sua totale cura e spesa acquisite tutte le autorizzazioni necessarie, anche per le opere ricadenti su area privata, se dovute;

9. **di disporre** che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, nonché i progetti dei fabbricati previsti dal PUA, dovranno osservare le condizioni contenute nei pareri degli Enti rilasciati a seguito della espletata Conferenza dei servizi di cui al verbale allegato alla determinazione conclusiva positiva n. 772 del 27.08.2025 come previsto dalla legge 241/1990;
10. **di dare atto** che il PUA non contiene precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche e costruttive e quindi per la realizzazione degli edifici non potrà essere adottata la procedura della SCIA alternativa al permesso di costruire di cui all'art. 23, del d.P.R. 06.06.2001 n.380;
11. **di dare atto** che, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della l.r. 23.04.2004 n.11 e ss.mm.ii., il piano sarà depositato a disposizione del pubblico per 10 (dieci) giorni consecutivi presso la sede del comune con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi 20 (venti) giorni;
12. **di dare atto** che tutti gli atti necessari a dare attuazione alla presente proposta saranno posti in essere dal coordinatore dell'ambito Tecnico e Governo del Territorio.

l'Assessore all'urbanistica, società partecipate,  
riqualificazione energetica,  
trasporti, mobilità, patrimonio  
PAOLO GAMBA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 d.lgs. 07.03.2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



**COMUNE DI BELLUNO**

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA  
CONTROLLO PREVENTIVO DI REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA**  
Artt. 49 e 147-bis, comma 1. d.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.

Vista la proposta di deliberazione di giunta comunale del 01/10/2025, n. 3749 ad oggetto “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 1 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11.”, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine al controllo preventivo di regolarità amministrativa e in ordine alla regolarità tecnica della stessa.

Belluno, 01/10/2025

Il coordinatore d'ambito  
**PIERGIORGIO TONON**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 d.lgs. 07/03/2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



**COMUNE DI BELLUNO**

**ALBO PRETORIO**  
**ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**  
Art. 124 d.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.

Il sottoscritto BEATRICE MANSUETO, in qualità di responsabile della pubblicazione degli atti della Città di Belluno, certifica che duplicato informatico della delibera di giunta comunale del 02/10/2025 , n. 177 ad oggetto "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 1 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11. " è stato pubblicato all'albo pretorio dal giorno 06/10/2025 ove rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Belluno, 06/10/2025

Il responsabile della pubblicazione  
BEATRICE MANSUETO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 d.lgs. 07/03/2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



**COMUNE DI BELLUNO**

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

Art. 134 d.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.

Il sottoscritto FRANCESCO PUCCI, in qualità di responsabile del procedimento, certifica che la delibera di giunta comunale del 02/10/2025, n. 177 ad oggetto: "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 1 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11." è diventata esecutiva in data 17/10/2025.

Belluno, 17/10/2025

Il responsabile del procedimento  
FRANCESCO PUCCI

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 d.lgs. 07/03/2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.