



**COMUNE DI BELLUNO**

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 1 DEL 15/01/2026**

**OGGETTO:**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 4 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11

L'anno **duemilaventisei**, addì **quindici**, del mese di **gennaio**, dalle ore **12:00** 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	Presente in collegamento telematico
RAFFAELE ADDAMIANO	ASSESSORE	Presente
MARCO DAL PONT	ASSESSORE	Presente
LORENZA DE KUNOVICH	ASSESSORE	Assente
PAOLO GAMBA	VICE SINDACO	Presente
PAOLO LUCIANI	ASSESSORE	Presente
STEFANIA MALACARNE	ASSESSORE	Presente
MONICA MAZZOCCOLI	ASSESSORE	Presente
ROBERTA OLIVOTTO	ASSESSORE	Assente

Totale presenti: 7

Totale assenti: 2

Presiede: Oscar De Pellegrin - 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 14/01/2026, n. 131 ad oggetto: “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 4 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 14/01/2026, n. 131 ad oggetto: “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 4 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.

SINDACO  
OSCAR DE PELLEGRIN

SEGRETARIO GENERALE  
FRANCESCO PUCCI



**COMUNE DI BELLUNO**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 131 DEL 14/01/2026**

ASSEGNATA ALL'AREA URBANISTICA, MOBILITA' E POLITICHE PER LA  
SOSTENIBILITA'

**OGGETTO:** PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA'  
MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E  
CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - APPROVAZIONE AI SENSI  
DELL'ART.20, COMMA 4 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11

**L'ASSESSORE ANZIANO**

**visti:**

- il d.lgs.18.08.2000 n. 267, art. 48, comma 1;
- la l. 07.08.1990 n. 241 e ss.mm.;
- il d.P.R. 6.06.2001 n. 380 e ss.mm.;
- la l.r. 27.06.1985 n. 61 e ss.mm.;
- la l.r. 23.04.2004 n. 11 e ss.mm.;
- la l.r. 04.04.2019 n. 14 e ss.mm.;
- 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);

**premesse che:**

- il "Piano urbanistico Attuativo di iniziativa privata in località Mur di Cadola denominato "CAVARZANO – AMBITO 2 SUD" su area censita al foglio 59 mappali 1200-1774-1778-1779." [CODICE PUA: 100146] è stato adottato, ai sensi dell'art. 20 comma 1 della l.r. 23.04.2004 n.11, con delibera di Giunta Comunale n. 177 del 02.10.2025;
- gli elaborati relativi al Piano adottato sono stati depositati a disposizione del pubblico per la durata di 10 (dieci) giorni ovvero dal 16.10.2025 al 26.10.2025, con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 sul sito del Comune di Belluno dedicato all'area urbanistica all'indirizzo web <https://edilizia.comune.belluno.it/provvedimenti-urbanistici-adottati/> e nei successivi 20 (venti) giorni dal termine di deposito, ovvero dal 26.10.2025 al 15.11.2025 compreso, i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può inoltrare osservazioni al Comune di Belluno – Ambito tecnico e governo del territorio – Area Urbanistica, mobilità e politiche per la sostenibilità;

**dato atto che:**

- nel periodo stabilito, ovvero dal 26.10.2025 al 15.11.2025, è pervenuta da parte della ditta proponente il PUA con nota protocollo n. 49800 del 21.10.2025 una proposta di modifica migliorativa del piano che propone:
  - l'inserimento di un nuovo tratto della pista ciclabile che comporta un lieve incremento delle dotazioni di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione rispetto a quelle del PUA adottato con delibera di Giunta Comunale n. 177 del 01.10.2025;;
  - la modifica dell'art.15 - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI RELATIVI AI FABBRICATI - della convenzione;

**considerato che:**

- per quanto riguarda la modifica dell'art.15 della convenzione notarile la richiesta prevede la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati previa presentazione di un unico Permesso di Costruire per le seguenti motivazioni:
  - la realizzazione dei piani interrati degli edifici previsti dal PUA può compromettere parte delle nuove opere di urbanizzazione previste;
- la proposta di modifica dell'articolo 15 della convenzione risulta condivisibile;
- dato atto che con nota protocollo n. 60994 del 18.12.2025 è pervenuto il parere del genio civile ai sensi dell'art.89 del d.P.R. n. 380/2001;

**ritenuto di:**

- accogliere la proposta con nota protocollo n. 49800 del 21.10.2025 e la modifica dell'art.15 della convenzione come di seguito: *“Per la realizzazione dei fabbricati, dovrà essere presentata richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001. Considerato che la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. può essere compromessa dalla realizzazione dei piani interrati dei futuri edifici, è ammessa la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati. In tal caso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.4 e per la realizzazione dei vari corpi di fabbricato dovranno essere richiesti ed ottenuti separati - pur contestuali nei termini temporali - Permessi di Costruire, il cui rilascio potrà avvenire nel rispetto delle condizioni previste dall'art.5 della presente convenzione.”* e che la stessa potrà subire altri aggiustamenti e lievi modifiche prima della sottoscrizione ;
- approvare, ai sensi dell'art. 20 comma 4 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” su area censita al foglio 59 mappali 1200-1774-1778-1779.” [CODICE PUA: 100146] presentata dalla DOMA IMMOBILIARE S.R.L., adottata con delibera di Giunta Comunale n. 177 del 02.10.2025, come rappresentata 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 del clima acustico redatta dal tecnico Leonardo Zago e dalla dichiarazione di non necessità di assoggettabilità a VAS dal dott. agr. Lodovico De Cesero, depositati agli atti dell'ufficio in formato digitale;
- 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; 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;
- disporre che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, nonché i progetti dei fabbricati previsti dal PUA, dovranno osservare le condizioni contenute nel parere espresso dall'Ufficio Regionale del Genio Civile con nota n. 682737 del 18.12.2025, ovvero: *“In fase esecutiva sarà necessario predisporre adeguati e specifici studi geologici, con particolare attenzione alla determinazione*

*dei parametri necessari alla progettazione, come previsto dal D.M.17.1.2018.” nonché osservare le condizioni contenute nei pareri degli ulteriori 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 le aree e le opere di urbanizzazione previste nel PUA saranno cedute in proprietà al comune di Belluno e conseguentemente acquisite al patrimonio comunale;
- dare atto che il PUA non contiene precise disposizioni plano-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 5, della l.r. n.11/2004, il piano approvato verrà depositato presso la Segreteria del Comune dandone la prescritta pubblicità;
- dare atto che il PUA, ai sensi dell'art.20, comma 8, della l.r. n.11/2004, entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del Comune di Belluno del provvedimento di approvazione;

**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 accogliere** la proposta con nota protocollo n. 49800 del 21.10.2025 e la modifica dell'art.15 della convenzione come di seguito: *“Per la realizzazione dei fabbricati, dovrà essere presentata richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001.Considerato che la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. può essere compromessa dalla realizzazione dei piani interrati dei futuri edifici, è ammessa la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati. In tal caso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.4 e per la realizzazione dei vari corpi di fabbricato dovranno essere richiesti ed ottenuti separati - pur contestuali nei termini temporali - Permessi di Costruire, il cui rilascio potrà avvenire nel rispetto delle condizioni previste dall'art.5 della presente convenzione.”* e che la stessa potrà subire altri aggiustamenti e lievi modifiche prima della sottoscrizione;
3. **di approvare**, ai sensi dell'art. 20 comma 4 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” su area censita al foglio 59 mappali 1200-1774-1778-1779.” [CODICE PUA: 100146] presentata dalla DOMA IMMOBILIARE S.R.L., adottato con delibera di Giunta Comunale n. 177 del 02.10.2025, come rappresentata 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 del clima acustico redatta dal tecnico Leonardo Zago e dalla dichiarazione di non necessità di assoggettabilità a VAS dal dott. agr. Lodovico De Cesero, 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.pdf.p7m	41835/2025

Nome dell'elaborato con firma digitale	Protocollo
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	49800/2025
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-segnalatica-stradale.pdf.p7m	33171/2025
Tavola 5 - planimetria-reti-tecnologiche-fognatura-acque-bianche.pdf.p7m	33171/2025
Tavola 6 - planimetria-reti-tecnologiche-acque-nere.pdf.p7m	33173/2025
Tavola 7 - planimetria-reti-tecnologiche-EnelTelecomunicazionepubblica.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-asonometriche-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 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;
5. **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. 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;
6. **di disporre** che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, nonché i progetti dei fabbricati previsti dal PUA, dovranno osservare le condizioni contenute nel parere espresso dall'Ufficio Regionale del Genio Civile con nota n. 682737 del 18.12.2025, ovvero: *“In fase esecutiva sarà necessario predisporre adeguati e specifici studi geologici, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri necessari alla progettazione, come previsto dal D.M.17.1.2018.”* nonché osservare le condizioni contenute nei pareri degli ulteriori 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;
7. **di dare atto** che le aree e le opere di urbanizzazione previste nel PUA saranno cedute in proprietà al comune di Belluno e conseguentemente acquisite al patrimonio comunale;

8. **di dare atto** che il PUA non contiene precise disposizioni plano-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;
9. **di dare atto** che, ai sensi dell'art.20, comma 5, della l.r. n.11/2004, il piano approvato verrà depositato presso la Segreteria del Comune dandone la prescritta pubblicità;
10. **di dare atto** che il PUA, ai sensi dell'art.20, comma 8, della l.r. n.11/2004 , entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del Comune di Belluno del provvedimento di approvazione;
11. **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.

Per l'Assessore all'urbanistica, società partecipate,  
riqualificazione energetica,  
trasporti, mobilità, patrimonio  
l'Assessore anziano  
LORENZA DE KUNOVICH

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 14/01/2026, n. 131 ad oggetto “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITÀ MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 4 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, 14/01/2026

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 ELENA MIGNECO, in qualità di responsabile della pubblicazione degli atti della Città di Belluno, certifica che duplicato informatico della delibera di giunta comunale del 15/01/2026 , n. 1 ad oggetto “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' MUR DI CADOLA DENOMINATO "CAVARZANO - AMBITO 2 SUD" E CONTESTUALE RIDUZIONE D'AMBITO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 4 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11 ” è stato pubblicato all'albo pretorio dal giorno 22/01/2026 ove rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Belluno, 22/01/2026

Il responsabile della pubblicazione  
ELENA MIGNECO

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.