

PROGETTISTI

**15arch** studio associato di architettura

**COMMITTENTE**

**ACIL S.R.L. / CAV. GIUSEPPE BUZZATTI DI G. BUZZATTI  
E C. S.A.S**

**OGGETTO**

**Piano di Recupero "Via Vittorio Veneto" in variante  
parziale al P.I.**

**LOCALIZZAZIONE**

**Via Vittorio Veneto n.146**

**NUMERO e TITOLO ELABORATO**

**A2**

- Allegati
- Stato di fatto
- Progetto di Piano
- Schema delle opere di urbanizzazione
- Contributo perequativo

**Norme tecniche di attuazione**

**SCALA**

**DATA e NUMERO AGGIORNAMENTO**

**06.03.2026 - agg.5**

**TIMBRO E FIRMA COMMITTENTE**

**ACIL S.R.L. / CAV. GIUSEPPE BUZZATTI DI G. BUZZATTI  
E C. S.A.S**

**TIMBRO E FIRMA PROGETTISTA**

**GianRenato Piolo Architetto**

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)

**PROTOCOLLO INTERNO**

**011**

**COMUNE DI BELLUNO**  
**AMBITO TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO**  
Area Urbanistica, Mobilità e politiche per la sostenibilità

**PUA IN VARIANTE AL PI - CODICE: 100143**

**ADOZIONE DELIBERA DI CONSIGLIO**  
**COMUNALE N. 64 DEL 31/07/2025**

**APPROVAZIONE DELIBERA DI CONSIGLIO**  
**COMUNALE N. 20 DEL 26/03/2026**

## **Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E FINALITA'**

1. Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano di Recupero (PUA) denominato "Via Vittorio Veneto" il cui ambito è individuato nella tav. S5 – *Planimetria generale con rilievo planoaltimetrico* e che nello specifico comprende i terreni individuati al foglio n. 59 mappali numero 1310, 519, 163, 1427, 1705 e viabilità.
2. Suddetto ambito è stato individuato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26/04/2022 come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 27 della Legge n.457/1978.
3. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente ai contenuti degli elaborati di cui all'art. 2, regolano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, integrano ogni altro documento vigente o previgente, per la specifica porzione di territorio comunale individuata dal perimetro d'ambito indicato nelle tavole grafiche.
4. Le presenti norme devono essere rispettate in fase di redazione dei progetti edilizi delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati i quali progetti dovranno essere presentati a corredo delle richieste di permesso di costruire o di altri titoli abilitativi.
5. L'efficacia del P.U.A. viene definita dall'art. 20 della Legge Regionale del 23 aprile 2004 n. 11.

## **Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO**

1. Il PUA è composto dalla seguente documentazione:

### Allegati:

- A1 Relazione tecnica illustrativa;
- A2 Norme tecniche di attuazione;
- A3 Relazione tecnica di asseverazione;
- A4 Prontuario per la mitigazione ambientale;
- A5 Documentazione previsionale di impatto acustico;
- A6 Valutazione dell'impatto sulla viabilità nell'ambito della procedura di VAS - Relazione trasportistica;
- A7 Relazione compatibilità idraulica;
- A8 Relazione geologica;
- A9 Format di supporto proponente – Screening specifico piani e programmi;
- A10 Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto ambientale;
- A11 Valutazione Ambientale Strategica - Sintesi non Tecnica;
- A12 Relazione compatibilità PAT – PI;

## Stato di fatto:

- S1 Inquadramento urbanistico
- S2 Documentazione fotografica ante intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio esistente ex "Agip" per la messa in sicurezza della pensilina di copertura di cui alla SCIA del 05.07.2022;
- S3 Documentazione fotografica dell'intervento in corso di esecuzione di manutenzione straordinaria dell'edificio esistente ex "Agip" per la messa in sicurezza della pensilina di copertura di cui alla SCIA del 05.07.2022;
- S4 Estratto di mappa con elenco delle proprietà e delle superfici
- S5 Planimetria generale con rilievo planoaltimetrico - 1:200
- S6 Profili planoaltimetrici - 1:200
- S7 Piante, sezioni e prospetti Edificio A
- S8 Piante, sezioni e prospetti Edificio B
- S9 Calcolo superficie coperta e volume edifici esistenti

## Progetto di Piano:

- P1 Planimetria generale dello stato di fatto con indicazione dei Lotti previsti dal Piano, della quota di riferimento urbanistico, del limite di massima edificazione e degli edifici da recuperare- 1:200
- P2 Planimetria generale d'ambito – 1:200
- P3 Planivolumetrico e assonometrie con indicata l'ipotesi non vincolante di futura edificazione- 1:500
- P4 Profili planoaltimetrici - 1:200
- P5 Standard urbanistici ed individuazione delle aree da cedere al Comune e da vincolare all'uso pubblico – 1:500

## Schema delle opere di urbanizzazione:

- O1 Relazione tecnica, dichiarazione listino prezzi utilizzato e preventivo sommario di spesa
- O2 Inquadramento opere di urbanizzazione - 1:200
- O3 Reti tecnologiche - 1:200
- O4 Segnaletica orizzontale e verticale - 1:200
- O5 Capitolato generale
- O6 Schema di convenzione urbanistica
- O7 Asseverazione, relazione e grafici relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche

## Contributo perequativo a beneficio pubblico

- C1 Determinazione del contributo perequativo a beneficio pubblico

2. In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati scritti.

### **Art. 3 - SUDDIVISIONE IN LOTTI**

1. Il perimetro d'ambito interessato dal PUA viene suddiviso in due lotti secondo lo schema riportato nella tav. P1 – *Planimetria generale dello stato di fatto con indicazione dei Lotti previsti dal Piano, della quota di riferimento urbanistico, del limite di massima edificazione e degli edifici da recuperare.*
2. Sono ammesse in fase edilizia variazioni della suddivisione dei singoli lotti e/o il loro accorpamento.
3. L'edificazione è ammessa solamente all'intero del Lotto 2 e i parametri che disciplinano l'edificabilità sono riportati nel successivo art. 4.

### **Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO DEL LOTTO 2**

1. Per i fabbricati esistenti ricadenti nell'ambito del PUA sono consentite tutte le tipologie di intervento ammesse dalla normativa vigente, compresa l'applicazione della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050" e smi.
2. La futura edificazione dovrà attenersi ai seguenti parametri edificatori massimi:

#### Superficie lorda di pavimento:

a) in applicazione del PRG	1 537,49 mq
b) in applicazione della L.R. n. 14/2019 – Veneto 2050	532,51 mq
<b>Totale</b>	<b>2.070,00 mq</b>

#### Volume urbanistico (VU):

a) derivante dalla capacità edificatoria della ZTO B.SB prevista dalla normativa comunale	3.648,70 mc
b) derivante dall'edificio esistente A in ZTO F.VP	2.619,62 mc
c) derivante dall'applicazione della L.R. 14/2019 art. 7 sull'edificio esistente A in ZTO F.VP	1.571,77 mc
d) derivante dall'applicazione della L.R. 14/2019 art. 7 sull'edificio esistente B in ZTO B.SB	1.102,82 mc

---

<b>Totale</b>	<b>8.942,91 mc</b>
---------------	--------------------

Superficie coperta (SC):

a) derivante dalla capacità edificatoria della ZTO B.SB prevista dalla normativa comunale	588,50 mq
b) derivante dall'edificio esistente A in ZTO F.VP	491,78 mq
c) derivante dall'applicazione della L.R. 14/2019 art. 7 sull'edificio esistente A in ZTO F.VP	295,07 mq
d) derivante dall'applicazione della L.R. 14/2019 art. 7 sull'edificio esistente B in ZTO B.SB	79,09 mq
<b>Totale</b>	<b>1.454,45 mq</b>

---

3. Distanze minima dai confini: 5,00m o a confine. La distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino privato confinante.
4. Distanza minima dagli spazi pubblici: 5,00 m, ridotta a 0,00 m verso Piazzale della Resistenza; distanza minima dagli spazi a d'uso pubblico: 0,00 m.
5. Distanza minima tra fabbricati: 10,00m o in aderenza.
6. Altezza massima dalle quote di riferimento urbanistico (QRU): 16,00 m
7. I nuovi fabbricati dovranno essere contenuti all'interno della linea di massima edificazione indicata negli elaborati P1 e P2.
8. Resta ferma la possibilità, in sede di progettazione edilizia, di utilizzare le facoltà urbanistico-edilizie derivanti dall'applicazione della L.R. 14/2019 (Veneto 2050), previa dimostrazione dei requisiti di legge previsti, come previsto al successivo art. 9.
9. È ammessa la destinazione d'uso commerciale, direzionale e artigianale. Per queste ultime si precisa che le stesse devono essere modeste attività produttive compatibili con la residenza e comunque non classificate insalubri; fino ad un massimo di 250 mq di superficie lorda di pavimento e 1000 mc di volume lordo (superficie lorda per altezza netta) comprensivo dell'esistente.
10. E' ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati anche multipiano.
11. La quota assoluta di riferimento (caposaldo), indicata in colore verde nell'elaborato grafico n. S5 – *Planimetria generale con rilievo piano altimetrico*, è fissata fuori ambito sulla testa muro di confine tra mappale n.1704 e via Vittorio Veneto ed è pari a 388.95 slm.
12. La quota di riferimento urbanistico (QRU) dalla quale calcolare il volume urbanistico, l'altezza massima degli edifici, le distanze tra confini, le distanze tra edifici e di tutte le distanze in generale, fermo restando il rispetto delle disposizioni comunali vigenti, viene determinata in +387.00.
13. Per le modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze massime e delle distanze minime si considerano le disposizioni contenute nella Legge Regionale del 30 Luglio 1996 n. 21 e smi.

14. Sono ammesse tutti i tipi di coperture anche piane praticabili e/o a parcheggio la cui finitura dovrà essere trattata secondo quanto indicato nel prontuario per la mitigazione ambientale.
15. Oltre ai negozi di vicinato è ammesso l'insediamento di una media struttura di vendita in forma di esercizio commerciale singolo o come l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, come definiti dall'art. 3 lett. e) e f) della L.R. n.50/2012, con superficie di vendita complessiva massima pari a 1500 mq, come definita dall'art. 3 lett. a) della L.R. n.50/2012.

## **Art. 5 - STANDARD URBANISTICI**

1. Come indicato nell'elaborato grafico di riferimento *P5-Standard urbanistici ed individuazione delle aree da cedere al Comune e da vincolare all'uso pubblico*, la superficie a parcheggi del PUA, pari a complessivi 1.665,29mq, soddisfa la massima superficie lorda di pavimento indicata al precedente art. 4 di 2.070,00 mq.
2. In sede di progettazione edilizia dovranno essere reperiti gli standard a parcheggio dei nuovi fabbricati in funzione della destinazione d'uso prevista, rispettando le seguenti dotazioni minime stabilite dalle norme vigenti:

	A parcheggio da gravare ad uso pubblico	Parcheggi privati (L.122/89)
Nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale e artigianale	80% della superficie lorda di pavimento	1,0mq/10,0mc della volumetria urbanistica realizzata

In tale sede, inoltre, dovrà essere reperito l'ulteriore quantitativo per le attività commerciali e direzionali di standard a servizi, pari al 20% della superficie lorda di pavimento, al fine di raggiungere la dotazione minima non inferiore al 100%, in adempimento alle disposizioni di cui all'articolo 25 - *Dimensionamento dei servizi* delle Norme Tecniche del PAT, divenute efficaci a seguito dell'approvazione definitiva di detto strumento urbanistico.

È comunque sempre ammessa la monetizzazione di suddetto quantitativo.

3. Ad esclusione dei parcheggi privati di cui alla L. 122/89 (Tognoli), il conseguimento dei rapporti di dimensionamento stabiliti al comma precedente è assicurato mediante vincoli di asservimento ad uso pubblico.
4. Per quanto riguarda il commercio al dettaglio la Legge Regionale di riferimento è la n. 50 del 28 dicembre 2012, "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e s.m.i.

## **Art. 6 - SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria desunto dal preventivo sommario di spesa tav. O1 -Relazione tecnica e preventivo sommario di spesa pari a 745.000,00 €, il valore delle aree da cedere e da asservire all'uso pubblico pari a 6.304,14 €, per complessivi 751.304,14 €, sono riconosciuti a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria che saranno stabiliti secondo le tabelle parametriche comunali vigenti all'atto del rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi richiesti nel Lotto 2.

## **Art. 7 - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI**

1. Il PUA si attua mediante richiesta di permesso di costruire.
2. La richiesta per il rilascio dei titoli abilitativi relativi ai lotti 1 e 2 dovrà avvenire contestualmente con istanze separate, fermo restando che la presentazione delle richieste è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica.

## **Art. 8 - PRESCRIZIONI DELIBERA APPROVAZIONE PUA**

1. Gli interventi edilizi da realizzare all'interno dell'ambito del PUA dovranno rispettare tutte le prescrizioni contenute nei pareri emessi e richiamati nella delibera di approvazione del Piano.

## **Art. 9 - ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI**

1. Sono elementi prescrittivi del PUA e pertanto vincolanti in sede di progettazione edilizia:
  - la localizzazione dei parcheggi previsti ad uso pubblico di fronte a via Vittorio Veneto;
  - la realizzazione delle nuove volumetrie all'interno della linea di massima edificazione indicata negli elaborati grafici P1 e P2;
  - la dimostrazione dei requisiti di legge previsti nel caso di utilizzo dell'applicazione della L.R. 14/2019 (Veneto 2050), come già previsto con deliberazione consiliare n. 43 del 26/04/2022.
2. Devono considerarsi indicativi e pertanto non vincolanti in sede di progettazione edilizia:
  - le ipotesi delle sagome di nuova edificazione indicate negli elaborati del piano, è consentito pertanto prevedere variazioni e modifiche in sede di progettazione edilizia;
  - la disposizione del parcheggio previsto in copertura del fabbricato ipotizzato che troverà la sua conformazione definitiva in sede di progettazione edilizia nel rispetto della normativa vigente in termini di sicurezza antincendio, sismica, requisiti igienico-sanitari da garantire ai locali

sottostanti, ecc., fermo restando il quantitativo della superficie a parcheggio prevista a standard urbanistico dal PUA.

## **Art. 10 - RECINZIONI**

1. Le tipologie di recinzioni che dovranno essere recepite in sede di progettazione edilizia sono riportate nel prontuario di mitigazione ambientale.

## **Art. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Nell'ambito oggetto del piano di recupero sono già presenti le opere di urbanizzazione primaria e i fabbricati presenti all'interno dell'ambito del PUA risultano già allacciati ai sotto servizi esistenti.
2. Negli elaborati grafici del PUA contrassegnati con la lettera iniziale "O", viene riportato uno schema delle opere di urbanizzazione previste nei lotti 1, 2 e fuori ambito con il relativo preventivo sommario di spesa che la progettazione esecutiva dovrà approfondire e sviluppare nel dettaglio.
3. In tale sede di progettazione esecutiva, dovranno essere meglio definite anche le opere necessarie per garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

## **Art. 12 - TIPOLOGIA E FINITURE FABBRICATI**

1. Per le tipologie e finiture dei fabbricati si rimanda al prontuario della mitigazione ambientale.

## **Art. 13 – VARIANTI**

1. Costituiscono varianti al PUA solamente le variazioni che incidono sui parametri prescrittivi di cui all'articolo 9 comma 1.

## **Art. 14 Prescrizioni finalizzate alla salute pubblica ed alla riduzione del rischio inquinamento ambientale.**

Al fine di eliminare/ridurre il rischio alla salute pubblica derivante dalla presenza in ambienti chiusi del gas radon, la realizzazione delle opere assentite dal PUA dovrà rigorosamente rispettare le indicazioni impartite dal comune di Belluno all'art. 41 del Regolamento Edilizio "Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon" e comunque dovrà

avvalersi delle migliori tecnologie e soluzioni disponibili al momento della loro progettazione, finalizzate alla riduzione/eliminazione del rischio alla salute derivante dal gas radon.

In fase di insediamento di cantiere, dovranno essere intensificate le indagini esplorative del terreno previste dal DPR 120/2017 nella misura del doppio di quanto previsto dalla normativa, comprendendo anche i terreni non direttamente collegati alla superficie della stazione ex ENI ed estendendoli quindi sull'intera superficie del Lotto 2 del PUA.

## **Art. 15 RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI SCA - norme di raccordo con il parere vas n. 20 del 05/02/2026**

In attuazione alle prescrizioni contenute nel parere della commissione regionale per la VAS n.20 in data 05/02/2026 e in recepimento delle prescrizioni e indicazioni dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA), si riportano le attività integrative da intraprendere in sede progettuale e attuativa.

- Al termine delle lavorazioni il Proponente dovrà intraprendere le misure di monitoraggio del traffico, con l'obiettivo di contenimento delle emissioni da esso derivanti, e mettere in pratica eventuali idonee misure di mitigazione.
- La realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere conforme ai criteri Urban Health.
- Il Proponente promuoverà la realizzazione di aree verdi arboree anche per compensare l'eventuale rimozione dell'alberatura attualmente presente nell'area al fine di mitigare gli effetti di inquinamento e calore.
- Benché il compendio urbanistico si collochi in ambiente completamente urbanizzato, il Proponente in sede realizzativa adotterà l'uso di idonei materiali edilizi e tecniche costruttive al fine di favorire la permeabilità dei suoli e il rallentamento del deflusso delle acque meteoriche.
- Al termine delle lavorazioni, il Proponente dovrà trasmettere a SIB lo schema del sistema di smaltimento delle acque meteoriche realizzato.
- In sede di progettazione dovrà essere analizzata la variazione del fabbisogno idrico e la capacità residua di depurazione delle acque, sia per la fase di cantiere, che in quella di esercizio, verificando la compatibilità dei fabbisogni con il Gestore del servizio idrico integrato.
- In sede di progettazione si dovrà provvedere alla gestione delle acque non contaminate o che non costituiscono scarico, mediante il loro recapito nella rete di acque bianche.