

**PROVINCIA DI BELLUNO
COMUNE DI BELLUNO
Via Vittorio Veneto**



VARIANTE ALLO STRALCIO 1 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
IN ZONA C.RT DI VIA VITTORIO VENETO
(approvato con delibera di Giunta Comunale n. 210 del 19/10/2023)

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Rev 01

STUDI FERRARI CANTON
Ing. Alberto Ferrari

1. PREMESSA

La presente istanza riguarda unicamente lo “Stralcio 1” che comprende gli immobili identificati catastalmente al fg. 59 mappale 234 subalterni 6-9-19 per una superficie complessiva di 12.095 mq, di proprietà della società BELLUNO 2 S.r.l.

La presente variante allo Stralcio 1 del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) vigente, si inserisce a valle di un lungo e travagliato iter amministrativo, che ha visto l’area in oggetto interessata da diverse progettazioni urbanistiche.

Ripercorrendo i precedenti, si riassumono:

- PUA approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 3 del 28.01.2010;
- Variante approvata con delibera n. 205 del 29.11.2012, riguarda unicamente il cosiddetto “Stralcio 1”, che fa parte del più esteso “Sottoambito D”, definito con i seguenti parametri:

SOTTOAMBITO D

Superficie territoriale mq. 12.095

Superficie copribile max. mq. 4.570,57

Volume realizzabile max. mc. 29.445,15

Volume residenziale max. mc. 24.845,15

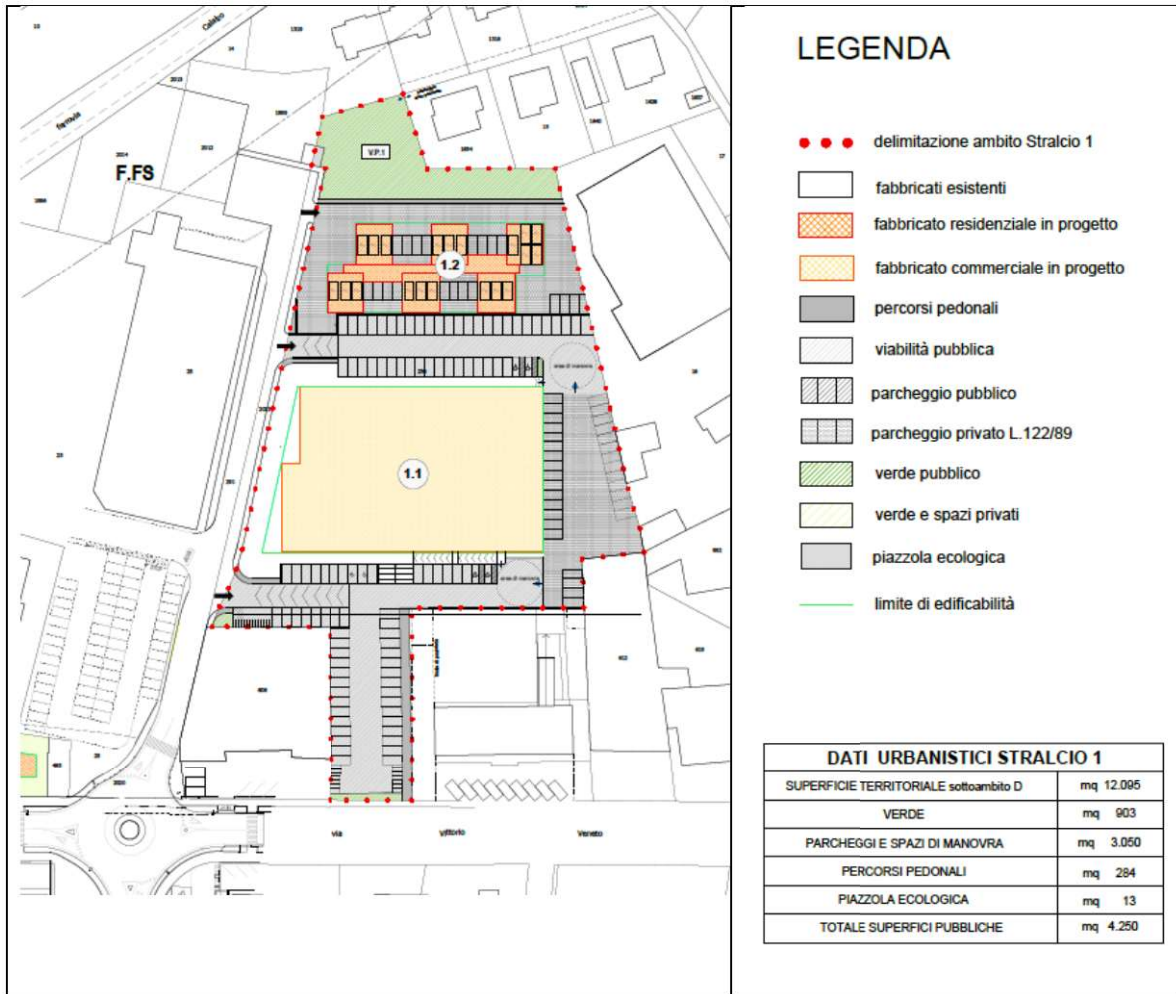
Volume extrares. max. mc. 4.600

Superficie utile max. mq. 9.237,13

Superficie utile residenziale mq. 7.857,13

Superficie utile extraresidenziale mq. 1.380

- Variante approvata con Delibera G.C. n° 210 del 19/10/2023, ora vigente, che ha portato a una significativa riduzione del volume realizzabile e una modifica dei parametri urbanistici.



Tav. 5a – Planimetria di azzonamento approvata
(Delibera G.C. n° 210 del 19/10/2023)

Parametri urbanistici riportati nelle tabelle estrapolate dagli elaborati della variante al PUA:
estratto da **“Aa - Relazione illustrativa e visura 10.10.23”**:

Tabella parametri progetto di Variante										
Sotto Ambito di Propr.	Superficie territoriale	Superficie coperta totale realizzabile	Superfici e coperta residenz.	Superficie coperta Commerc.	Superficie utile realizzabile	Superficie utile residenz.	Superficie utile commerc.	Volume totale realizzabile	Volume totale residenz.	Volume totale commerc
D	12.095	3.800	1.000	2.800*	5.600	2.900	2.700*	19.350	9.850	9.500*

Tabella dimensionamento parcheggio pubblico progetto di Variante						
Sotto ambito di proprietà	Volume Residenziale di progetto	Abitanti insediabili 150 mc/ab	Parcheggio pubblico residenziale Minimo L.R. 61/85 3,5 mq/ab	Superficie lorda commerciale di progetto	Parcheggio pubblico commerciale minimo L.R. 61/85 mq/mq 1	Parcheggio pubblico residenziale e commerciale totale previsto
D	9.850	66	231	2.800*	2.800	3.050

Tabella dimensionamento verde pubblico progetto di Variante					
Sotto ambito proprietà	Volume totale realizzabile	Abitanti insediabili 150 mc/ab	Verde pubblico minimo L.R. 61/85 5 mq/ab standard	Verde pubblico di progetto	Verde pubblico di arredo urbano
D	9.850	66	330	844	59

I parametri significativi dei due lotti individuati con la variante del 2023 erano riassunti nelle tabelle che si riportano:

LOTTO 1.1 COMMERCIALE				
Superficie utile commerciale	Superficie coperta massima ammessa	Superficie lorda commerciale	Volume totale realizzabile	Altezza massima edifici
2.700	2.800	2.800	9.500	10,00

LOTTO 1.2 RESIDENZIALE			
Superficie utile residenziale	Superficie coperta massima ammessa	Volume totale realizzabile	Altezza massima edifici
2.900	1.000	9.850	13,00

2. PROGETTO DI VARIANTE.

La variante proposta in questa sede non apporta alcuna modifica alla perimetrazione dell'ambito, come definito negli elaborati del PUA vigente.

Il progetto ribadisce le destinazioni d'uso già previste e autorizzate, conferendo la maggioranza del volume realizzabile all'uso residenziale e confermando la presenza di un'attività commerciale di vendita alimentare e non.

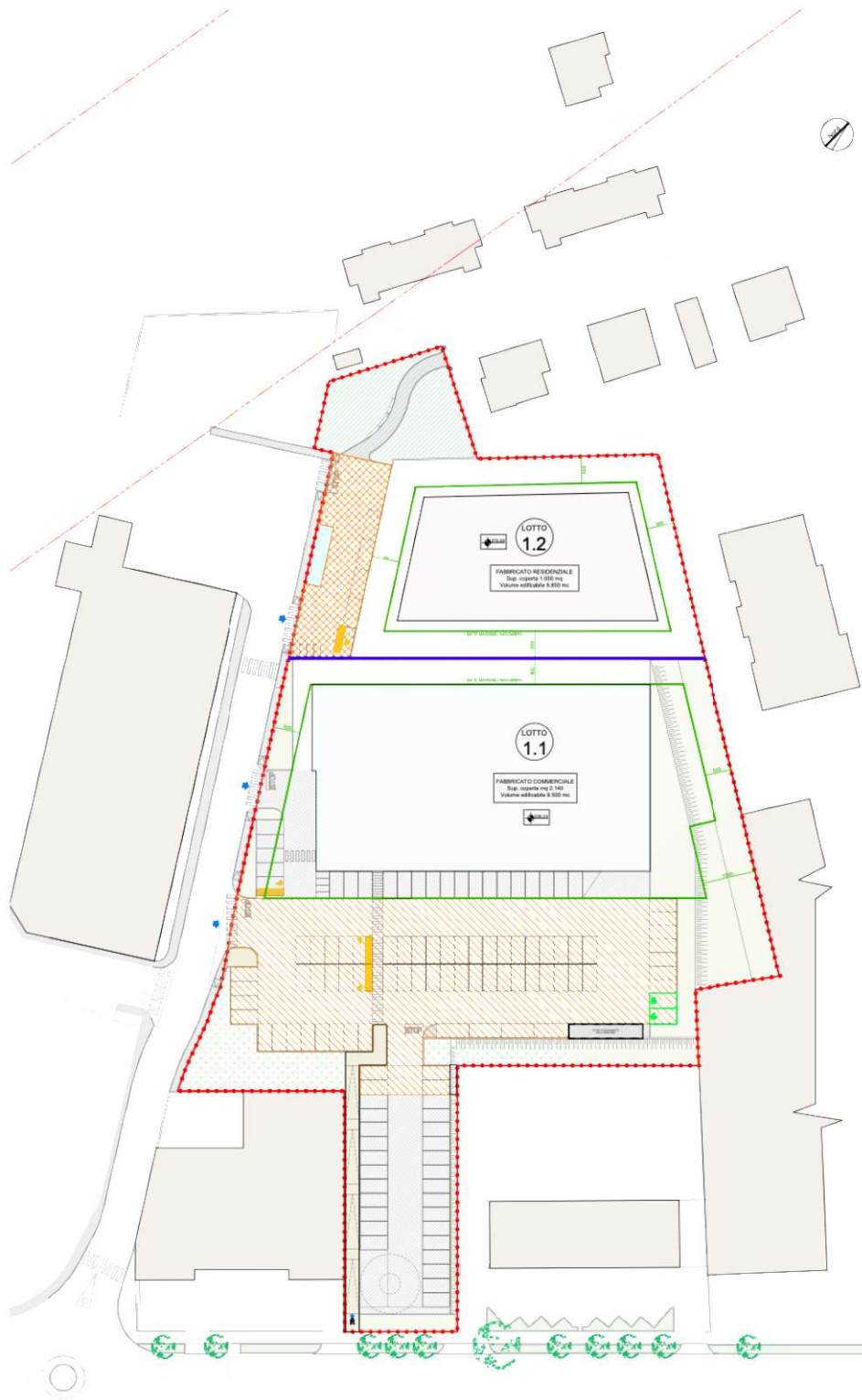
Si propongono modeste riconfigurazioni della viabilità interna e della posizione dei corpi di fabbrica.

Soprattutto si intende rendere funzionalmente autonomi e indipendenti i due lotti, residenziale e commerciale, individuando le rispettive aree di standard, pubbliche o a uso pubblico, che, auspicabilmente, saranno realizzate in unica soluzione, in modo che rimangano i due lotti pronti per l'edificazione, al termine dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'intero ambito.

LINEE GUIDA

Il progetto prevede:

- la completa demolizione dei corpi di fabbrica ricadenti all'interno dello "Stralcio 1" già contemplata nel PUA vigente e identificati catastalmente al fg.59 mappale 234 subalterni 6-9-19, creando un cono visuale ampio e scenografico dalla via Vittorio Veneto, verso l'interno dell'area;
- la realizzazione di aree destinate a parcheggi (sosta e manovra) a servizio dell'attività commerciale, in misura ben superiore al minimo previsto in base alle L.R. 11/2004, PAT e L.122/89 e s.m.i., a uso pubblico e privato;
- la realizzazione di ampi spazi verdi, sia al contorno del lotto commerciale che sul lato est dello stesso. Ciò consente di creare una piacevole scenografia in cui si inseriscono gli edifici, dando al verde, sia inerbito che piantumato, una valenza di componente primaria dell'ambiente urbano, e al contempo, permette di schermare alla vista dei confinanti le aree di servizio dell'attività commerciale collocate a est del fabbricato;
- la creazione di un percorso ciclo pedonale che si diparte dalla via Vittorio Veneto per arrivare all'attività commerciale e da lì, proseguire verso la porzione più a nord dell'ambito, fino a raggiungere la viabilità esistente oltre il confine a nord;
- la conferma di un'area verde a nord dell'ambito, che servirà da filtro tra il tessuto urbanizzato esistente e i nuovi edifici. Essa troverà continuità verso ovest con il terreno di proprietà comunale, destinato a infrastrutture per la mobilità, in particolare per la costruzione di una fermata metropolitana della ferrovia. È previsto un percorso ciclo pedonale che attraversando l'area verde, metterà in collegamento via Tito Livio Burattini, posta a nord dell'ambito, con la nuova via di penetrazione da via Vittorio Veneto, come già previsto nel PUA vigente;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico, per assolvere alla quota di standard generati dall'uso residenziale, a nord della nuova via di accesso, a margine del quale sarà ricavata una piazzola di raccolta differenziata dei rifiuti.



Planimetria di progetto

NOTA

L'impianto urbanistico proposto nel presente progetto non si discosta molto da quello previsto nel PUA vigente, ad eccezione del percorso pedonale, inserito in una fascia verde, con andamento ovest – est, previsto in precedenza.

In realtà, tale percorso non può essere realizzato perché a confine ad est è presente un salto di quota superiore a 3 metri e il percorso terminerebbe in parcheggio pertinenziale del condominio di recente costruzione, posto ad est dell'ambito, senza alcun collegamento con la viabilità esistente.

Viceversa, il percorso ciclopedonale proposto nella presente variante, può efficacemente collegare la via Tito Livio Burattini con il nuovo compendio.

GLI EDIFICI

Il lotto commerciale prevede l'insediamento di un'attività di vendita di prodotti alimentari e non, con superficie (pura vendita) inferiore o uguale a mq 1.171,40 (superficie residua dopo la realizzazione del supermercato LIDL), che si configura come attività di quartiere.

L'edificio sarà realizzato da un brand di primaria rilevanza sul territorio nazionale e in forte espansione anche all'estero, attualmente già insediato nel comune e che intende trasferirsi nell'area in oggetto. Il format proposto, che recepisce le più moderne e aggiornate innovazioni tecnologiche e funzionali, trova esempi recentissimi in moltissime città italiane.

Particolare riguardo è posto nella progettazione impiantistica, finalizzata a ridurre quanto più possibile il consumo energetico e quasi a zero l'inquinamento, ben oltre i limiti prestazionali richiesti dalla normativa. Sulla copertura dell'edificio saranno installati pannelli fotovoltaici e gli impianti di servizio all'attività commerciale. L'altezza massima del corpo di fabbrica sarà pari a ml 10,00.

Per il lotto residenziale si ipotizza l'accesso sul vertice nord ovest, sia veicolare che pedonale. Con una rampa collocata sul lato nord si potrà agevolmente scendere al piano interrato, in cui si potranno realizzare i parcheggi pertinenziali privati, nella misura minima dettata dalla L.122/89. L'altezza massima degli edifici residenziali sarà pari a m 13, come definita dal Regolamento Edilizio vigente, con la possibilità di realizzare quattro piani fuori terra e piani interrati.

Gli spazi di verde privato e parcheggi privato verranno definiti con le progettazioni definitive dei rispettivi fabbricati. Quanto presente nelle tavole di progetto è da ritenersi puramente indicativo.

3. PARAMETRI URBANISTICI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO

I parametri urbanistici significativi della variante proposta sono rappresentati nelle tabelle che seguono, volutamente riproposte nella forma e nell'impaginazione di quelle contenute nella relazione tecnica del PUA vigente, in modo da consentire un rapido e comprensibile raffronto:

TABELLA PARAMETRI PROGETTO VARIANTE 2025								
Sotto Ambito	Superficie territoriale mq (1)	Superficie coperta totale realizzabile mq	Superficie coperta residenziale mq	Superficie coperta commerciale mq	Sup. lorda commerciale mq	Volume totale realizzabile mc	Volume totale residenziale mc	Volume totale commerciale mc
D	10.982	3.140	1.000	2.140	2.140	19.350	9.850	9.500

(1) Superficie rilevata. Il valore di 12.095 mq indicata nella variante 1 comprendeva superfici di proprietà non comprese nell'ambito dello stralcio 1.

Le superfici e i volumi sopra indicati saranno vincolanti in termini di valori massimi realizzabili, mentre le sagome planivolumetriche degli edifici commerciale e residenziale, proposte negli elaborati grafici allegati alla presente relazione, non sono vincolanti e potranno essere modificate all'interno del perimetro di massimo ingombro indicato nella planimetria generale.

Il dimensionamento delle superfici a standard pubblici e/o di uso pubblico (parcheggi e verde) è stato eseguito nel rispetto della normativa vigente.

Il calcolo degli standard generati dall'uso extra residenziale (commerciale), è stato effettuato secondo quanto indicato dalla L.R. 11/2004 e dal PAT, nella misura di 1mq di standard per ogni mq di superficie commerciale, di cui almeno il 50% destinato a parcheggio. Nel caso di specie si opta per destinare l'intera superficie di standard a parcheggi a uso pubblico.

Il calcolo degli standard generati dall'uso residenziale, è stato effettuato, sempre in base alla L.R. 11/2004 e al PAT, determinando il numero di abitanti insediabili e di conseguenza il dimensionamento degli spazi a verde e a parcheggi.

Le tabelle sottostanti riportano i risultati del dimensionamento.

Pur avendo assolto al dimensionamento minimo delle superfici a standard, l'intervento proposto destina ampie superficie a verde privato, per garantire una qualità del contesto decisamente consona a una zona residenziale, mitigando quanto più possibile ogni elemento di disturbo. Il progetto del verde, in qualche modo, risulta importante e prioritario, tanto quanto l'assetto architettonico dei volumi.

Dai parametri di progetto della presente variante, si evince che le nuove previsioni non peggiorano in alcun modo quelle precedenti ed anzi concorrono ad aumentare la dotazione di spazi verdi e la conseguente percezione di un ambiente urbano di elevata qualità, oltre a ridurre significativamente la superficie coperta dell'edificio a uso commerciale.

TABELLA PARAMETRI PROGETTO VARIANTE 2025
dotazione parcheggi pubblici o a uso pubblico

Sotto Ambito	Volume residenziale realizzabile mc	Abitanti insediabili 150 mc/ab	Parcheggio pubblico da residenziale minimo 5,6 mq/ab mq	Parcheggio pubblico da residenziale di progetto mq	Superficie lorda commerciale mq	Parcheggio uso pubblico da commerciale minimo 1mq/1mq mq	Parcheggio a uso pubblico da commerciale di progetto mq	Parcheggio pubblico e a uso pubblico di progetto TOTALE mq
D	9.850	66	369,60	379 > 369,60	2.140	2.140	2.200 > 2.140	2.579 > 2.509,60

TABELLA PARAMETRI PROGETTO VARIANTE 2025 – dotazione verde

Sotto Ambito	Volume residenziale realizzabile mc	Abitanti insediabili 150 mc/ab	Verde pubblico minimo da residenziale 8 mq/ab mq	Verde pubblico minimo mq	Verde pubblico di progetto mq	Verde a uso pubblico di progetto mq	Verde di progetto TOTALE mq
D	9.850	66	528	830	450	432	882 > 830

4. ATTUAZIONE DEL PUA

La presente variante darà luogo a un Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Data l'esigua consistenza territoriale e di conseguenza le dimensioni ridotte delle aree da urbanizzare, si ipotizza che i Permessi di Costruire per l'edificazione degli edifici possano essere rilasciati contestualmente a quello per le opere di urbanizzazione, ovvero che la progettazione urbanistica e architettonica seguano le stesse tempistiche, fermo restando che l'agibilità degli immobili sarà inevitabilmente conseguente al collaudo delle opere di urbanizzazione.

La progettazione dei due lotti, l'uno a destinazione commerciale e l'altro a destinazione residenziale, potranno anche essere effettuate in tempi diversi e separatamente.

Le modalità di attuazione della presente variante saranno governate da apposita Convenzione urbanistica da stipulare tra il Comune di Belluno e la ditta promotrice Belluno2 S.r.l..

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione sono distinte tra i due diversi lotti e prevedono:

A – OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERATE DALL'USO RESIDENZIALE:

- Realizzazione di un'area verde, inerbita con essenze da campo sportivo e piantumata con alberature d'alto fusto (acer campestre). A nord ovest è prevista una bordura a confine con cespugli di Spiraea e Cotonaster Salicifolia per mascherare i muri di cinta esistenti. L'area sarà attraversata da un percorso ciclo pedonale, arredato con panchine e pubblica illuminazione con collegamento su Via Tito Livio Burattini come già previsto nel PUA approvato. La pavimentazione del percorso sarà drenante di tipo "Biostrasse pigmentato", delimitata da opportune cordonate.
- Realizzazione di parcheggio pubblico in cessione con pavimentazione in asfalto;
- Realizzazione di piazzola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- Realizzazione di nuova condotta gas a partire dallo stacco in corrispondenza della rotonda su Via Vittorio Veneto, punto terminale esistente, lungo la strada di lottizzazione (stralcio 0), fino a confine con il lotto residenziale;
- Rete di raccolta acque meteoriche con allaccio diretto alla condotta esistente nella strada di lottizzazione (stralcio 0);
- Prolungamento delle reti tecnologiche esistenti nella strada di penetrazione (stralcio 0) per allacci di fognatura, rete elettrica e telefonia;
- Implemento della linea di pubblica illuminazione esistente lungo la via di accesso da sud (stralcio 0) con prolungamento ai nuovi lampioni a servizio del vialetto ciclopedonale ricavato nel verde pubblico. In corrispondenza del nuovo parcheggio pubblico è già presente un lampione a doppio sbraccio collegato alla linea di illuminazione pubblica.

B – OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERATE DALL'USO COMMERCIALE:

- Realizzazione di parcheggi a uso pubblico;
- Realizzazione di verde a uso pubblico caratterizzato da aree inerbite con essenze da campo sportivo e in parte piantumate con alberature d'alto fusto (acer campestre);
- Realizzazione di percorso ciclo pedonale di collegamento con Via Vittorio Veneto, con pavimentazione drenante di tipo "Biostrasse pigmentato", delimitata da muretti in c.a. o cordonate;
- Realizzazione di rete di raccolta, trattamento e smaltimento in terreno profondo delle acque meteoriche, mediante la costruzione di pozzi a

dispersione, preceduti da pozzetti desabbiatori per raccolta acque di prima pioggia e da pozzetti desoleatori per raccogliere eventuali inquinanti dispersi; i costi di manutenzione della rete di smaltimento delle acque meteoriche e impianti di disoleazione saranno a carico dei privati;

- Impianto di illuminazione del parcheggio ad uso pubblico con collegamento alla rete elettrica privata;
- Allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti nella strada di penetrazione (stralcio 0);

Tutte le opere di urbanizzazione sopra citate sono più ampiamente descritte negli elaborati grafici di progetto e nel capitolato speciale, cui si rimanda per approfondimenti.

Di seguito si riassumono le categorie di lavori previste, sempre demandando al capitolato speciale e alla relazione tecnica delle opere di urbanizzazione la più estensiva illustrazione.

Per la quantificazione economica delle superfici a standard è stato utilizzato il prezzario della Regione Veneto aggiornamento 2025 approvato con DGRV n. 571 del 29/05/2025.

6. RETI TECNOLOGICHE

Il progetto prevede la realizzazione delle reti tecnologiche interrato nel sedime delle nuove strade pubbliche/di uso pubblico, il prolungamento delle reti per il lotto residenziale e l'allacciamento alle reti esistenti lungo la strada di penetrazione "Stralcio 0". Le categorie di opere da realizzare si riassumono come segue:

- Fognatura acque nere tramite posa in opera di tubazioni in p.v.c. ad alta resistenza con giunti a bicchiere dim. 200 mm.;
- pozzetti stradali in calcestruzzo tipo "Komplet", ispezionabili, con chiusino in ghisa, carrabile, h media cm. 150, diam. cm 120 tipo begù per confluenza acque nere;
- fognatura acque meteoriche con tubazioni in p.v.c. con dim. da 200/315 mm.;
- pozzetti stradali sifonati prefabbricati in cls con caditoia in ghisa dimensioni 50x50x75 per raccolta acque meteoriche;
- pozzi perdenti in cls aventi diametro interno di 200 cm altezza utile di 3,0 m (con ciascuno n. 6 anelli perdenti h cm 50) con idoneo drenaggio attorno e sotto gli anelli, di spessore pari a 100 cm, preceduti da pozzetti desabbiatori di decantazione, di dimensione minima interna pari a 80x80 cm e pozzetti desoleatori, ispezionabili, dimensionati in funzione della superficie di parcheggio da trattare;

- acquedotto tramite posa di tubazione multistrato in polietilene PE 100 PN 16 del diametro di mm 90 esterno;
- pozzetto di ispezione e confluenza linea acquedotto comunale, in calcestruzzo, delle dimensioni interne minime di cm 100x120 con sovrastante chiusino in ghisa;
- linea di illuminazione interrata con cavi elettrici di alimentazione fatti passare in una conduttura in pvc corrugato del diam. 75 mm, cavo conduttore di sezione opportuna, cavo di messa a terra in rame da 35 mm;
- pozzetti con plinto per sostegno pali illuminazione costituiti da blocco monolitico prefabbricato in calcestruzzo vibrocompresso, compreso il chiusino in ghisa;
- pali luce in acciaio saldato, conico, ricurvo, zincato a caldo di ml. 8,00 fuori terra con sbraccio minimo di ml. 2,00, verniciati di colore grigio antracite o canna di fucile;
- armatura stradale del tipo " Alcatel AG3 " con corpo e copertura in alluminio di colore bianco, gruppo ottico " semi-cut-off" con coppa in vetro prismatico e lampade ai vapori di sodio alta pressione da 100 W per illuminazione pubblica compreso l'allacciamento elettrico;
- corpi illuminanti per percorso pedonale aventi altezza fuori terra di ml 2,50;
- canalizzazione per linea ENEL interrata a norma ENEL, comprendente tubo in P.V.C. dim. 160 mm + messa a terra BT;
- cassetta di derivazione stradale + messa a terra del neutro;
- pozzetti in calcestruzzo prefabbricati con chiusino in c.a. per allacciamenti interni ai lotti di cm 40x40x50 compreso lo scavo e ritombamento;
- canalizzazione per linea Telecom e fibra ottica tubo in P.V.C. diam. 125 mm;
- scavo e reinterro per la realizzazione della rete principale del gas metano secondo le indicazioni e il tracciato previsti dell'Ente gestore della rete, con canalizzazioni e relativa posa a carico dell'Ente gestore stesso.

7. POSIZIONE ALTERNATIVA PIAZZOLA ECOLOGICA

Negli elaborati grafici allegati è stata riportata la posizione della piazzola ecologica suggerita in sede di Conferenza dei Servizi, che senz'altro rende più agevole la manovra del mezzo di raccolta dei rifiuti, ma penalizza notevolmente la fruizione dei posti auto del parcheggio pubblico.

Ci permettiamo pertanto di suggerire una diversa collocazione di detta piazzola ecologica nell'area pertinente allo Stralcio 0, di proprietà comunale, attualmente adibita a sedime stradale a cul de sac, ove può agevolmente stazionare il mezzo per la raccolta dei rifiuti senza creare alcun intralcio alla viabilità. Questa collocazione della piazzola consentirebbe l'ottimale sfruttamento del parcheggio ad uso pubblico data la razionale distribuzione degli spazi di sosta e manovra.

Nell'eventualità che si realizzi la fermata metropolitana della linea ferroviaria di superficie, si potrà agevolmente trasferire la piazzola ecologica all'interno del parcheggio previsto dalla presente variante, che nel frattempo sarà anche esso divenuto di proprietà comunale. La traslazione della piazzola ecologica in sedime da definire in base alle indicazioni di Bellunum Srl non costituirà variante al PUA.

Di seguito viene riportata la planimetria con evidenziata la posizione alternativa proposta.



Per quanto altro necessari all'illustrazione del progetto si rimanda agli elaborati grafici allegati.