

**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)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Rev 02

STUDI FERRARI CANTON
Ing. Alberto Ferrari

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme richiamano le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 3 del 28.01.2010, la variante approvata con deliberazione n. 205 del 29.11.2012 e la successiva Variante approvata con Delibera G.C. n° 210 del 19/10/2023, ora vigente.

Le norme riguardano e integrano le stesse unicamente per quel che riguarda lo “Stralcio 1” che comprende l’immobile individuato al foglio 59 mapp. 234 sub. 6-9-11.

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DI VARIANTE

Il progetto di Variante al PUA è composto dai seguenti elaborati:

Allegati:

01. All.to A - Relazione illustrativa
02. All.to B - Norme tecniche di attuazione
03. All.to C - Prontuario per la mitigazione ambientale
04. All.to D – Schema di Convenzione
05. All.to E - Computo metrico
06. All.to F - Capitolato speciale
07. All.to G - Asseverazione sismica e analisi di compatibilità geomorfologica
08. All.to H - Valutazione di compatibilità idraulica
09. All.to I - Valutazione ambientale strategica (VAS) verifica clausole di esclusione
10. All.to L- Relazione valutazione clima acustico
11. All.to M - Relazione eliminazione barriere architettoniche

Elaborati grafici:

12. Tav. 01 - Inquadramento
13. Tav. 02 - Raffronto urbanistico stato di fatto e progetto
14. Tav. 03 - Planimetria stato di fatto rilievo
15. Tav. 04 - Planimetria stato di fatto edificabilità - condizioni al contorno
16. Tav. 05 - Planimetria stato di fatto reti tecnologiche esistenti
17. Tav. 06 - Demolizioni
18. Tav. 07 - Planimetria di progetto verifica standard urbanistici
19. Tav. 08 - Planimetria generale di progetto e quote urbanistiche
20. Tav. 09a - Sezioni progetto
21. Tav. 09a - Sezioni progetto
22. Tav. 09a - Sezioni progetto
23. Tav. 10 - Planimetria di progetto reti tecnologiche ill.pubb.- rete elettrica/telefonica
24. Tav. 11 - Planimetria di progetto reti tecnologiche fognatura - acq. - meteoriche - gas
25. Tav. 12 - Planimetria di progetto viabilità
26. Tav. 13 - Particolari costruttivi
27. Tav. 14 - Progetto aree verdi particolari costruttivi
28. Tav. 15 - Planimetria aree e opere oggetto di convenzione
29. Tav. 16 - Viste aeree e foto inserimenti
30. Tav. 17 - Planimetria di progetto - progetto esecutivo

In caso di discordanza tra le presenti N.T.A. e gli altri elaborati del piano prevalgono le prime; tra gli elaborati grafici prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore.

ART. 3 – PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione, all'interno dell'ambito del PUA "Stralcio 1" di cui la superficie territoriale rimane quella risultante dal PUA approvato sopraccitato, è ammessa con i seguenti parametri urbanistici, calcolati in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti (art.4.7 – ZONE C.RT) con le limitazioni e/o integrazioni indicate nelle tavole di Variante allo "Stralcio 1":

PARAMETRI	PUA APPROVATO	VARIANTE
Volume urbanistico massimo ammesso residenziale/extraresidenziale	Residenziale mc 9.850 Commerciale mc. 9.500 totale mc 19.350	Residenziale mc 9.850 Commerciale mc. 9.500 totale mc 19.350
Superficie coperta massima ammessa	Residenziale mq 1.000 Commerciale mq 2.800* totale mq 3.800	Residenziale mq 1.000 Commerciale mq 2.140* totale mq 3.140
Superficie lorda di pavimento commerciale	mq 2.800	mq 2.140
Distanza minima dai confini fondiari	ml. 5,00 o a confine e tavola 6	ml. 5,00 o a confine e tavola 7
Distanza minima dalle strade/spazi pubblici/uso pubblico	Tavola 6	Tavola 7
Distanza dai fabbricati	10 ml o in aderenza	10 ml o in aderenza e tavola 7
Altezza massima edifici	Residenziale ml. 13,00 Commerciale ml. 10,00	Residenziale ml. 13,00 Commerciale ml. 10,00
Limiti di edificabilità	I fabbricati dovranno essere contenuti all'interno dei limiti di edificabilità indicati nella tavola 6	I fabbricati dovranno essere contenuti all'interno delle sagome di massimo involucro indicati nella tavola 7

* parametri urbanistici intesi come superfici e volumi destinati a spazi commerciali con locali di servizio e accessori, elementi indipendenti dalle norme commerciali in vigore.

L'insediamento di attività commerciali all'interno dell'ambito del P.U.A. dovrà avvenire nel rispetto della L.R. n. 50 del 28.12.2012 e s.m.i.. A tal proposito nell'ambito del P.U.A. approvato con delibera di giunta n. 205/2012 potranno essere insediate più attività commerciali nel rispetto contemporaneo dei seguenti parametri:

- Superficie di vendita massima complessiva del P.U.A.: 2.500,00 mq;
- Superficie di vendita massima per singola attività, fisicamente e funzionalmente autonoma: 1.500,00 mq.
- Superficie di vendita massima dell'attività commerciale del lotto 1.1 inferiore a mq 1.171,40 (superficie di vendita residua)

La quota urbanistica di imposta dei singoli edifici è riportata nella planimetria delle quote urbanistiche, tavola 8.

ART. 4 - STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard vengono dimensionate secondo le disposizioni delle Leggi Nazionali e Regionali attualmente in vigore e delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.I., pertanto la proposta progettuale della Variante allo “Stralcio 1” rispetta la dotazione minima di standard urbanisti richiesta, come di seguito dimostrato:

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 > 2.509,6

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

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.

ART. 5 – SUDDIVISIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI)

Non è prevista la suddivisione in Unità minime di Intervento.

ART. 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'area interessata dalla Variante allo “Stralcio 1” è suddivisa in n° 2 lotti autonomamente funzionali.

La quota di riferimento per l'impostazione dei fabbricati di progetto e il calcolo dei relativi volumi urbanistici, corrisponde alla quota di cui ai relativi piani di urbanizzazione come individuati negli elaborati grafici.

I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità dei singoli lotti sono quelli riportati nell'art. 7.

ART. 7 – SUDDIVISIONE QUOTE MILLESIMALI DEI DIRITTI EDIFICATORI E DI SCOMPUTO DEGLI ONERI

I diritti edificatori vengono ripartiti fra i singoli LOTTI come di seguito specificato. L'eventuale scomputo degli oneri corrispondenti alle opere di urbanizzazione è a favore dell'intero comparto.

LOTTO 1.1 COMMERCIALE			
Superficie lorda commerciale mq	Superficie coperta massima ammessa mq	Volume totale realizzabile mc	Altezza massima edifici ml
2.140	2.140	9.500	10,00

LOTTO 1.2 RESIDENZIALE		
Superficie coperta massima ammessa mq	Volume totale realizzabile mc	Altezza massima Edifici ml
1.000	9.850	13,00

ART. 8 – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Il Permesso a Costruire delle opere di urbanizzazione relative alla Variante allo "Stralcio 1", ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, e i permessi a costruire relativi alla costruzione dei fabbricati potranno, considerando le caratteristiche dello "Stralcio 1" e dei necessari interventi di rigenerazione dell'esistente, essere rilasciati contestualmente dal competente Servizio Edilizia Privata, nel rispetto della normativa urbanistica in vigore e di quanto previsto dal P.U.A. approvato a seguito di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primarie dello "Stralcio 0".

La presentazione delle Segnalazioni Certificate di Agibilità dei fabbricati di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, nonché l'assegnazione dei nuovi numeri civici, sarà subordinata all'ultimazione dei lavori, alla determinazione del competente Dirigente Comunale di approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria relative alla Variante allo "Stralcio 1" e alla cessione delle aree e delle opere.

Considerato che la Variante allo “Stralcio 1” non contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la "Ditta proponente" riconosce che non potrà essere applicata, per l'edificazione dei fabbricati, la procedura della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, secondo le disposizioni di cui all'art. 23, comma 1, lettera b del D.P.R. 380/2001.

ART. 9 – PRESCRIZIONI DELIBERA DI APPROVAZIONE PUA

Gli interventi edilizi da realizzare all'interno della Variante allo “Stralcio 1” dovranno rispettare tutte le prescrizioni contenute nei pareri emessi e richiamati nella delibera di approvazione della Variante.

ART. 10 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Sono elementi prescrittivi della Variante allo “Stralcio 1”:

- Le indicazioni planivolumetriche (dati urbanistici) riportate all'art. 3
- Il limite di edificabilità
- Le altezze degli edifici e le distanze dagli spazi pubblici indicate negli elaborati grafici
- Le quote del piano di urbanizzazione di progetto indicate negli elaborati grafici costituiranno punto di riferimento per il calcolo dei parametri urbanistici dei singoli futuri fabbricati;
- La separazione fisica degli spazi oggetto di cessione al pubblico rispetto al privato in particolare il parcheggio pubblico del lotto 1.2

All'interno dei lotti devono considerarsi indicative le sagome dei fabbricati riportate negli elaborati grafici, i parcheggi privati e il verde privati che potranno essere modificati nella loro conformazione in sede di progetto definitivo per il rilascio dei singoli permessi a costruire.

Una diversa distribuzione dei posti auto a uso pubblico e del verde a uso pubblico, a parità di superfici, non costituirà variante sostanziale al PUA.

ART. 11 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

Le recinzioni delle superfici private dovranno avere altezza massima di m. 2,00.

Gli accessi ai lotti saranno quelli indicati negli elaborati grafici.

Eventuali nuovi accessi saranno subordinati a una pratica edilizia e non costituiranno Variante al PUA.

ART. 12 – VERDE PUBBLICO

Gli standard del verde comprendono un'area di verde pubblico posta a nord dell'ambito e il verde di uso pubblico costituito da più aree distribuite perimetralmente nel lotto 1.1 in continuità con il verde privato.

Il verde pubblico sarà attuato mediante la realizzazione di un'area verde a parco posta al limite nord dell'ambito. L'area sarà inerbita con essenze da campo sportivo e saranno piantumate delle 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. Anche le zone verdi a uso pubblico, all'interno del lotto 1.1 commerciale, saranno inerbite e piantumate con alberature di media dimensione, atte a creare un'efficace barriera verde, posta a distanza legale dai confini, per accrescere il valore scenico dell'area. Le leggere scarpate che raccordano le quote del terreno con le zone confinanti, saranno arredate con essenze cespugliose sclerofile, a bassa necessità di manutenzione, tipo cotoneaster salicifolia, lavandula o rosmarino.

La distanza dai siti della rete Natura 2000 è significativa e non vi sono altresì vincoli di natura paesaggistica che comportano particolari prescrizioni.

ART. 13 – PARCHEGGI PUBBLICI E PIAZZOLE ECOLOGICHE

La localizzazione, dimensionamento e organizzazione dei parcheggi e delle aree di manovra, è quella indicata nelle tav. 7 della Variante allo "Stralcio 1". L'area ecologica verrà ricavata al confine ovest tra i due lotti in adiacenza al parcheggio pubblico e sarà opportunamente schermata.

ART. 14 – FINITURE PARCHEGGI, PERCORSI PEDONALI E SPAZI DI MANOVRA PUBBLICI

Il parcheggio pubblico in cessione comprendente stalli e aree di manovra, sarà pavimentato in asfalto e dotato di opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

Il parcheggio di uso pubblico ricavato all'interno del lotto 1.1 comprende aree di manovra pavimentate in asfalto, stalli dei parcheggi in masselli autobloccanti.

I percorsi ciclo pedonali comprendono un primo tratto da Via Vittorio Veneto fino al piazzale del parcheggio di uso pubblico e un tratto nel verde pubblico con collegamento su via Tito Livio Burattini. La pavimentazione dei percorsi sarà drenante di tipo "Biostrasse pigmentato", delimitata da opportune cordonate o muretti in c.a..

ART. 15 – TIPOLOGIA E FINITURA FABBRICATI

I due lotti saranno caratterizzati da destinazioni d'uso diverse. L'organismo edilizio da insediare in quello commerciale avrà l'aspetto del format tipico del marchio che andrà ad insediarsi, che propone ovunque, in caso di nuova costruzione, un proprio modello ormai consolidato e collaudato sia per la funzionalità che per il rispetto normativo, dei parametri energetici e del massimo contenimento dei fattori impattanti quali rumori o emissioni. L'organismo edilizio che sarà proposto nel lotto residenziale terrà conto delle più moderne tecnologie costruttive, tendenti a ridurre quanto più possibile l'impatto sull'ambiente e i consumi energetici. La sua composizione architettonica e materica è demandata al progetto architettonico futuro.

ART. 16 – VARIANTI

Costituiscono Varianti al PUA le variazioni che incidono sui parametri prescrittivi di cui all'art. 10.

Eventuali modifiche in riduzione dei parametri di superficie, volume e destinazione d'uso previsti, non potranno comportare riduzione delle corrispondenti superfici di standard

Lo spostamento degli accessi carrai non costituisce Variante allo "Stralcio 1".

ART. 17 – ENERGIE GREEN E RINNOVABILI

Al fine di ridurre le emissioni di CO₂ derivanti dai nuovi insediamenti dovranno essere installati pannelli fotovoltaici e/o solari termici, su tutti i previsti fabbricati ad uso commerciale e residenziale al fine di ridurre il carico di consumo energetico.

Per gli spazi esterni si prescrivono sistemi di illuminazione a bassissimo consumo, quali la tecnologia LED o assimilabili.

Dovrà essere prevista l'installazione di accumulatori per rendere autonoma l'illuminazione degli spazi pubblici nei casi di emergenza.

Le coperture non interessate da impiantistiche o pannellature, se possibile, saranno sistemate a verde.

Il sistema elettrico a rete dovrà prevedere anche l'allestimento di postazioni per la ricarica sia di veicoli elettrici che per e-bike

Si dovrà prevedere l'utilizzo di impianti tecnologici alimentati da pompe di calore, geotermia o fonti rinnovabili, ove possibile, sia per la parte residenziale che per la parte commerciale.

ART. 18 – NORME DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Al fine di ridurre il consumo idrico per scopi non legati al consumo umano, le acque provenienti dalle coperture degli edifici saranno in parte recuperate con idonei sistemi di stoccaggio al fine irriguo, per le superfici verdi sia a uso pubblico che private.

Le acque in eccesso dovranno essere congiunte a quelle provenienti dalle superfici stradali che, in seguito alla dissabbiatura tramite pozzetti di sedimentazione, verranno smaltite direttamente in falda da pozzi perdenti adeguatamente dimensionati che fungeranno da invaso e drenaggio. Tutte le caditoie stradali saranno sifonate ed ispezionabili ed andranno periodicamente ripulite, così come lo dovrà essere il pozzetto di sedimentazione. Solo le acque meteoriche provenienti dal parcheggio pubblico generato dal lotto residenziale saranno coinvolgiate nella rete di smaltimento già presente lungo la strada di penetrazione da via Vittorio Veneto. In questo modo la quasi totalità delle acque piovane insistenti sull'area di intervento verrà smaltita in falda profonda senza incidere sulle reti fognarie esistenti.

I materiali derivanti dalla demolizione dei fabbricati e fondazioni, sottofondi di strade e piazzali dovranno essere gestiti come rifiuti, con particolare riferimento alla cosiddetta "demolizione selettiva" (Norme tecniche e ambientali approvate con DGR n. 1060 del 24 giugno 2014, così come modificata con DGR n. 439 del 10 aprile 2018).

Eventuali materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'allegato 10 del DPR 120/2017) potranno essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4 comma 3 del DPR 120/2017 (normativa sulle terre e rocce da scavo)

Per tutti gli interventi che comportino scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR 120/2017)