



COMUNE DI BELLUNO

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 130 DEL 09/07/2026

OGGETTO:PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONA C.RT IN VIA VITTORIO VENETO - STRALCIO 1 VARIANTE 2, SU AREA CENSITA AL FOGLIO 59 MAPPALE 234 - CODICE 100122-S1V2 - PROPONENTE: BELLUNO 2 S.R.L. - CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 4 DELLA L.R. 23.04.2004 N.11

L'anno **duemilaventisei**, addì **nove**, del mese di **luglio**, 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	Presente
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 MAZZOCCOLI	ASSESSORE	Presente
ROBERTA OLIVOTTO	ASSESSORE	Presente

Totale presenti: 9

Totale assenti: 0

Presiede: Oscar De Pellegrin - SINDACO.

Partecipa: Sergio Gallo - VICE 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 08/07/2026, n. 2618 ad oggetto: “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONA C.RT IN VIA VITTORIO VENETO - STRALCIO 1 VARIANTE 2, SU AREA CENSITA AL FOGLIO 59 MAPPALE 234 - CODICE 100122-S1V2 - PROPONENTE: BELLUNO 2 S.R.L. - CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI E 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 08/07/2026, n. 2618 ad oggetto: “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONA C.RT IN VIA VITTORIO VENETO - STRALCIO 1 VARIANTE 2, SU AREA CENSITA AL FOGLIO 59 MAPPALE 234 - CODICE 100122-S1V2 - PROPONENTE: BELLUNO 2 S.R.L. - CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI E 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

VICE SEGRETARIO GENERALE
SERGIO GALLO



COMUNE DI BELLUNO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2618 DEL 08/07/2026

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

OGGETTO:PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONA C.RT IN VIA VITTORIO VENETO - STRALCIO 1 VARIANTE 2, SU AREA CENSITA AL FOGLIO 59 MAPPALE 234 - CODICE 100122-S1V2 - PROPONENTE: BELLUNO 2 S.R.L. - CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 4 DELLA L.R. 23.04.2004 N.11

**L'ASSESSORE AI LAVORI PUBBLICI, EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA,
SERVIZI MANUTENTIVI, URBANISTICA, RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA,
MOBILITA', TRASPORTI**

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. 23.04.2004 n. 11 e ss.mm.;
- la l.r. 04.04.2019 n. 14 e ss.mm.;
- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e i relativi elaborati, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.69 del 07.11.2023;
- le norme tecniche di attuazione del PI vigente;
- il Piano Urbanistico Attuativo di cui viene richiesta la variazione parziale e il cui ambito si estende per circa la metà della zona C.RT individuata nel P.I. (ex PRG), approvato con delibera del Consiglio Comunale n.3 del 28.01.2010, la cui validità decennale decadeva il 16.02.2020;
- la delibera della Giunta Comunale n.205 del 29.11.2012, con cui fu approvata una prima variante, che prevedeva la riduzione dell'ambito e nella quale veniva dichiarato che i termini di validità del PUA rimanevano invariati;
- la delibera della Giunta Comunale n.52 del 08.04.2019, con cui fu approvata una modifica dell'art.11 della concezione urbanistica del PUA approvata nel 2010, che ammetteva per il solo Stralcio 1 il rilascio contestuale del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per gli edifici previsti nello stralcio;
- la delibera di giunta comunale n. 30 del 10.02.2020 con cui fu concessa la proroga della validità del PUA originario per ulteriori 5 (cinque) anni, che rimaneva pertanto efficace fino al 16.02.2025;
- la delibera di giunta comunale n. 210 del 19.10.2023 con cui fu approvata la variante parziale 1 relativa allo Stralcio 1 del PUA, mantenendo l'efficacia fino al 16.02.2025;
- la convenzione sottoscritta in data 14.02.2025, necessaria per dar attuazione alle previsioni della Variante 1 Stralcio 1 il cui art. 16 – validità della variante allo stralcio 1 prevede che: "I termini di validità della variante "Stralcio 1" coincidono con i termini previsti dal P.U.A. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 28.01.2010 e successiva delibera della Giunta Comunale

n. 205 del 29.12.2012, comprensiva di eventuali proroghe successive”, ossia il 16.02.2028;

premesse che:

- la Giunta Comunale ha adottato, ai sensi dell’art. 20 comma 1 della l.r. 23.04.2004 n.11, con delibera di n. 69 del 23.04.2026 la Variante 2 allo Stralcio 1 del Piano Urbanistico Attuativo in zona C.RT in via Vittorio Veneto su area censita al foglio 59 mappale 234 - CODICE 100122-S1V2;
- gli elaborati relativi al Piano adottato sono stati depositati a disposizione del pubblico per la durata di 10 (dieci) giorni ovvero dal 11.05.2026 al 21.05.2026, 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/> ;

considerato che:

- nei successivi 20 (venti) giorni dal termine di deposito, ovvero dal 21.05.2026 al 10.06.2026 compreso, i proprietari degli immobili potevano presentare opposizioni mentre chiunque poteva 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 21.05.2026 al 10.06.2026, sono pervenute complessivamente n.3 osservazioni, come di seguito identificate:
 - osservazione n. 1 protocollo n. 25493 del 22.05.2026;
 - osservazione n. 2 protocollo n. 25497 del 22.05.2026;
 - osservazione n. 3 protocollo n. 28343 del 11.06.2026;
- l’Area Urbanistica, mobilità e politiche per la sostenibilità, con nota prot. 32149 del 06.07.2026, ha predisposto la proposta di controdeduzione alle osservazioni sopracitate, proponendo:
 - osservazione n. 1 protocollo n. 25493 del 22.05.2026 – accolta;
 - osservazione n. 2 protocollo n. 25497 del 22.05.2026 – accolta;
 - osservazione n. 3 protocollo n. 28343 del 11.06.2026 – non accolta;

dato atto che:

- la variante n.1 allo stralcio 1 del PUA originale approvato ai sensi dell’art. 20 comma 14 l.r. n.11/2004, del quale il presente procedimento costituisce variante, è stato sottoposto a procedura di VAS conclusa con esito positivo contenuto nel parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 142 del 01.08.2023 le cui prescrizioni rimangono pertanto valide;

ritenuto di:

- controdedurre alle osservazioni pervenute identificate come n. 1 protocollo n. 25493 del 22.05.2026, n. 2 protocollo n. 25497 del 22.05.2026 e n. 3 protocollo n. 28343 del 11.06.2026 secondo le motivazioni riportate nel documento predisposto dall’Area Urbanistica mobilità e politiche per la sostenibilità prot. 32149 del 06.07.2026 parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nel rispetto della votazione espressa dalla giunta comunale per ciascuna singola osservazione pervenuta;
- approvare, ai sensi dell’art. 20 comma 4 della l.r. 23.04.2004 n.11, la Variante 2 allo Stralcio 1 del Piano Urbanistico Attuativo in zona C.RT in via Vittorio Veneto su area censita al foglio 59 mappale 234 - CODICE 100122-S1V2, presentata dalla società BELLUNO 2 s.r.l., composta dagli elaborati depositati agli atti dell’ufficio in formato digitale;
- dare atto che gli elaborati del PUA devono intendersi modificati, a seguito dell’accoglimento delle osservazioni n. 1 e 2, come da prescrizioni contenute nel documento predisposto dall’Area

Urbanistica mobilità e politiche per la sostenibilità prot. 32149 del 06.07.2026 parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- approvare lo schema di convenzione urbanistica come da elaborato “04_ALLD_SCHEMADICONVENZIONE_REV02.pdf.p7m” pervenuto con nota prot. n.17304/2026, depositato agli atti dell’ufficio, ai sensi della l.r. 23.04.2004 n.11, prescrivendo, a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.1, di eliminare dall’art. 14, quarto capoverso il seguente testo: *“che costituirà/anno il presupposto per la presentazione delle richieste di permesso di costruire relative alla realizzazione dei fabbricati.”*. Tale schema potrà subire ulteriori aggiustamenti e lievi modifiche prima della sottoscrizione, ove ritenuto necessario;
- dare atto che come da dichiarazione dal valutatore negli elaborati “09_ALLI_VASBelluno2-Variante2025rev2026-definitiva.pdf.p7m” e “09_ALLI_AllegatoABL2VASPUAconortofoto.pdf.p7m” la Variante 2 Stralcio 1 adottata non è sottoposta alle procedure VAS e VINCA previste dalla l.r. n.12 del 27.05.2024 poiché rientra nei casi previsti dall’art. 5 comma 3 lett. c) del regolamento regolamento regionale 09.01.2025, n. 3;
- dare atto altresì che le prescrizioni contenute nel parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 142 del 01.08.2023 alla “Variante 1 allo Stralcio 1” rimangono valide anche per la “Variante 2 allo Stralcio 1”;
- 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 negli elaborati approvati;
- prescrivere che la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere preceduta dal rilascio di apposito titolo abilitativo che dovrà ottemperare a tutte le prescrizioni espresse nei pareri nonché agli eventuali aspetti tecnico realizzativi che potranno essere richiesti in sede di rilascio del precitato titolo. Eventuali ulteriori pareri oltre a quelli già richiesti in sede di Conferenza dei Servizi decisoria asincrona potranno essere avanzati agli Enti al fine del rilascio del previsto permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- dare atto che le aree e le opere di urbanizzazione previste nella Variante 2 Stralcio 1 del PUA saranno in parte cedute in proprietà al comune di Belluno e conseguentemente acquisite al patrimonio comunale e in parte vincolate ad uso pubblico;
- 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 la presente Variante 2 Stralcio 1, non comporta variazione dei termini di efficacia del PUA definiti dall’art. 16 della convenzione della Variante 1 Stralcio 1 sottoscritta il 14.02.2025, e fissati al 16.02.2028;

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 controdedurre** alle osservazioni pervenute identificate come n. 1 protocollo n. 25493 del 22.05.2026, n. 2 protocollo n. 25497 del 22.05.2026 e n. 3 protocollo n. 28343 del 11.06.2026 secondo le motivazioni riportate nel documento predisposto dall’Area Urbanistica mobilità e politiche per la sostenibilità prot. 32149 del 06.07.2026 parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nel rispetto della votazione espressa dalla giunta comunale per ciascuna singola osservazione pervenuta;

3. **di approvare**, ai sensi dell'art. 20 comma 4 della l.r. 23.04.2004 n.11, la Variante 2 allo Stralcio 1 del Piano Urbanistico Attuativo in zona C.RT in via Vittorio Veneto su area censita al foglio 59 mappale 234 - CODICE 100122-S1V2, presentata dalla società BELLUNO 2 s.r.l., composta dagli elaborati depositati agli atti dell'ufficio in formato digitale e di seguito indicati:

Nome dell'elaborato con firma digitale	Protocollo
int. 2 01_ALLA_RELAZIONE ILLUSTRATIVA_REV01.pdf.p7m	2026_17309
int. 2 02_ALLB_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_REV02.pdf.p7m	2026_17304
iniz. 0 03_ALLC_PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE.PDF.P7M	2025_61360
int. 2 04_ALLD_SCHEMA DI CONVENZIONE_REV02.pdf.p7m	2026_17304
int. 2 05_ALLE_COMPUTO METRICO_REV02.pdf.p7m	2026_17309
iniz. 0 06_ALLF_CAPITOLATO SPECIALE.PDF.P7M	2025_61359
int. 2 07_ALLG_asseverazione simica_Faena_V05_compressed.pdf.p7m	2026_17309
int. 2 08_ALLH_REL_VCI idraulica_Belluno_2_2026_04_08_rev01.pdf.p7m	2025_17309
int. 2 09_ALLI_VAS Belluno2-Variante2025rev2026-definitiva.pdf.p7m	2025_17304
int. 2 09_ALLI_Allegato A-BL2VASPUA con foto.pdf.p7m	2025_17304
iniz. 0 10_ALLL_2043_Relazione_Lott.Belluno2.PDF.P7M	2025_61360
int. 2 11_ALLM_RELAZIONE E ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE_REV01.pdf.p7m	2025_17304
iniz. 0 12_TAV01_INQUADRAMENTO URBANISTICO.PDF.P7M	2025_61355
int. 2 13_TAV02_RAFFRONTO URBANISTICO_REV01.pdf.p7m	2025_17309
iniz. 0 14_TAV03_PLANIMETRIA SDF RILIEVO.PDF.P7M	2025_61359
iniz. 0 15_TAV04_PLANIMETRIA SDF EDIFICABILITÀ-CONDIZIONI AL CONTORNO.PDF.P7M	2025_61360
iniz. 0 16_TAV05_PLANIMETRIA SDF RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI.PDF.P7M	2025_61360
iniz. 0 17_TAV06_DEMOLIZIONI.PDF.P7M	2025_61355
int. 2 18_TAV07_PLANIMETRIA PROGETTO-STANDARD URBANISTICI_REV01.pdf.p7m	2025_17309
int. 2 19_TAV08_PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO E QUOTE URBANISTICHE_REV01.pdf.p7m	2025_17304
int. 2 20_TAV09a_SEZIONI PROGETTO_REV01.pdf.p7m	2025_17309
int. 2 21_TAV09b_SEZIONI PROGETTO_REV01.pdf.p7m	2025_17309
int. 2 22_TAV09c_SEZIONI PROGETTO_REV01.pdf.p7m	2025_17309
int. 2 23_TAV10_RETI TECNOLOGICHE ILL.PUBB.-RETE ELETTRICA E TELEFONICA_REV01.pdf.p7m	2025_17303
int. 2 24_TAV11_RETI TECNOLOGICHE FOGNATURA-ACQ-METEORICHE-GAS_REV02.pdf.p7m	2025_17304
int. 2 25_TAV12_PLANIMETRIA PROGETTO VIABILITÀ_REV01.pdf.p7m	2025_17304
int. 2 26_TAV13_PARTICOLARI COSTRUTTIVI_REV01.pdf.p7m	2025_17303
iniz. 0 27_TAV14_PROGETTO AREE VERDI PARTICOLARI COSTRUTTIVI.PDF.P7M	2025_61355
int. 2 28_TAV15_PLANIMETRIA AREE OPERE OGGETTO DI CONVENZIONE_REV01.pdf.p7m	2025_17304
iniz. 0 29_TAV16_VISTE AEREE E FOTO INSEERIMENTI.PDF.P7M	2025_61357
int. 2 30_TAV17_PLANIMETRIA PROGETTO ESECUTIVO_REV01.pdf.p7m	2025_17303

4. **di dare atto** che gli elaborati del PUA devono intendersi modificati, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 1 e 2, come da prescrizioni contenute nel documento predisposto dall'Area Urbanistica mobilità e politiche per la sostenibilità prot. n. 32149 del 06.07.2026 parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
5. **di approvare** lo schema di convenzione urbanistica come da elaborato 04_ALLD_SCHEMA DI CONVENZIONE_REV02.pdf.p7m pervenuto con nota prot. n.17304/2026, depositato agli atti dell'ufficio, ai sensi della l.r. 23.04.2004 n.11, prescrivendo, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1, di eliminare dall'art. 14, quarto capoverso il seguente testo: "che costituirà/anno il presupposto per la presentazione delle richieste di permesso di costruire relative alla realizzazione dei fabbricati.". Tale schema potrà subire ulteriori aggiustamenti e lievi modifiche prima della sottoscrizione, ove ritenuto necessario;
6. **di dare atto** che come da dichiarazione dal valutatore negli elaborati "09_ALLI_VAS Belluno2-Variante2025rev2026-definitiva.pdf.p7m"

e

“09_ALLI_AllegatoABL2VASPUAconortofoto.pdf.p7m”, la Variante 2 Stralcio 1 non è sottoposta alle procedure VAS e VINCA previste dalla l.r. n.12 del 27.05.2024 poiché rientra nei casi previsti dall’art. 5 comma 3 lett. c) del regolamento regionale 09.01.2025, n. 3;

7. **di dare atto altresì** che le prescrizioni contenute nel parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 142 del 01.08.2023 alla “Variante 1 allo Stralcio 1” rimangono valide anche per la “Variante 2 allo Stralcio 1”;
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 negli elaborati approvati;
9. **di prescrivere** che la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere preceduta dal rilascio di apposito titolo abilitativo che dovrà ottemperare a tutte le prescrizioni espresse nei pareri nonché agli eventuali aspetti tecnico realizzativi che potranno essere richiesti in sede di rilascio del precitato titolo. Eventuali ulteriori pareri oltre a quelli già richiesti in sede di Conferenza dei Servizi decisoria asincrona potranno essere avanzati agli Enti al fine del rilascio del previsto permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
10. **di dare atto** che le aree e le opere di urbanizzazione previste nella Variante 2 Stralcio 1 del PUA saranno in parte cedute in proprietà al comune di Belluno e conseguentemente acquisite al patrimonio comunale e in parte vincolate ad uso pubblico;
11. **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;
12. **di dare atto** che la presente Variante 2 Stralcio 1, non comporta variazione dei termini di efficacia del PUA definiti dall’art. 16 della convenzione della Variante 1 Stralcio 1 sottoscritta il 14.02.2025, e fissati al 16.02.2028;
13. **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 ai lavori pubblici, edilizia privata e pubblica, servizi manutentivi, urbanistica, riqualificazione energetica, mobilità, trasporti
PAOLO GAMBA

Allegati:

1. proposta di controdeduzione alle osservazioni prot. n. 32149 del 06.07.2026.

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

Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252



AMBITO TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO
Area Urbanistica, Mobilità e Politiche per la Sostenibilità

Protocollo n. 32149 del 06/07/2026
Classifica 06/02

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 69 DEL 23.04.2026 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONA C.RT IN VIA VITTORIO VENETO - STRALCIO 1 VARIANTE 2, SU AREA CENSITA AL FOGLIO 59 MAPPALE 234 - CODICE 100122-S1V2 - PROPONENTE: BELLUNO 2 S.R.L. - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 1 DELLA L.R. 23.04.2004 N.11

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

premesso che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 69 del 23.04.2026 è stato adottato, ai sensi dell'art. 20 comma 1 della l.r. 23.04.2004, n.11 il "Piano urbanistico attuativo in zona C.RT in via Vittorio Veneto - stralcio 1 variante 2, su area censita al foglio 59 mappale 234 - codice 100122-s1v2;
- gli elaborati relativi al Piano adottato sono stati depositati a disposizione del pubblico per la durata di 10 (dieci) giorni ovvero dal 11.05.2026 al 21.05.2026, 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/>;
- nei successivi 20 (venti) giorni dal termine di deposito, ovvero dal 21.05.2026 al 10.06.2026 compreso, sono pervenute complessivamente n.3 osservazioni, come di seguito identificate:
 - osservazione n. 1 protocollo n. 25493 del 22.05.2026;
 - osservazione n. 2 protocollo n. 25497 del 22.05.2026;
 - osservazione n. 3 protocollo n. 28343 del 11.06.2026;

Si procede di seguito all'istruttoria tecnica di quanto pervenuto e alla formulazione della proposta di controdeduzione.

La Responsabile Unico del Procedimento
Responsabile d'Area Urbanistica, Mobilità e politiche per la sostenibilità
titolare di posizione di elevata qualificazione
arch. Michela ROSSATO
(documento sottoscritto digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005)

SINTESI DELLE RICHIESTE FORMULATE

L'osservazione evidenzia una contraddizione presente nello schema di convenzione adottato, tra quanto indicato all'art. 14 quarto capoverso e l'art. 15 secondo capoverso.

L'osservante, progettista della variante, chiede la modifica del quarto capoverso dell'art. 14 al fine di consentire la certezza della possibilità della contemporanea richiesta dei permessi di costruire per realizzare le opere di urbanizzazione e le edificazioni previste dal PUA.

ISTRUTTORIA TECNICA

La proposta della variante 2 allo stralcio 1, come quello della variante 1 già sottoscritta in data 14.02.2025, prevede la possibilità della contestuale richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e le edificazioni previste.

A tal proposito giova ricordare che, nella lunga storia del PUA, con delibera della Giunta Comunale n.52 del 08.04.2019, fu approvata una modifica dell'art.11 della convenzione urbanistica del PUA approvata nel 2010, che ammette (solamente per le aree comprese nello Stralcio 1) il rilascio contestuale del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per gli edifici previsti nello stralcio.

Si tratta di eliminare una parte di testo, che può generare problematiche in fase attuativa del PUA.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE l'osservazione**, prescrivendo di eliminare dall'art. 14, quarto capoverso il seguente testo:

“che costituirà/anno il presupposto per la presentazione delle richieste di permesso di costruire relative alla realizzazione dei fabbricati.”

SINTESI DELLE RICHIESTE FORMULATE

L'osservazione lamenta la previsione di realizzare un percorso ciclopedonale tra il verde pubblico previsto dal PUA e via Tito Livio Burattini.

L'osservante:

- esprime parere favorevole al passaggio pedonale;
- esprime parere contrario al passaggio ciclabile, per motivi di sicurezza legati all'uso delle aree private gravate dalla esistente servitù di passaggio a favore dei frontisti;
- evidenzia l'inutilità di rendere ciclabile la strada privata, perché via Tito Livio Burattini non è dotata di ciclabile e la presenza del sovrappasso ferroviario, inutilizzabile dai ciclisti;
- chiede, nel caso di rigetto dell'osservazione, l'indennizzo della servitù di pubblico passaggio ciclabile, la manutenzione da parte del Comune del tratto viario e la messa in sicurezza della strada al fine di delimitare l'area ciclabile.

ISTRUTTORIA TECNICA

Si premette che nella zona nord dell'area compresa nello stralcio 1 del PUA esiste un accesso alla stessa da via Tito Livio Burattini, che avviene attraverso una servitù di passaggio esistente.

A tal proposito si richiama l'osservazione della Provincia di Belluno - nella veste di S.C.A. - in data 24.02.2023 protocollo 9608,

che osservava che *“ In considerazione dell'elevata densità edificatoria che si riscontra nell'intorno urbano si suggerisce al Comune di richiedere una progettazione del verde in continuità con quella del vicino Stralcio 2, attrezzando adeguatamente gli spazi per una fruizione da parte dei cittadini e realizzando un accesso da nord per creare una continuità pedonale-ciclabile con via Tito Livio Burattini, da intendersi anche quale misura di mitigazione ambientale. ”*

e le valutazioni espresse nell'ambito del procedimento VAS, dal:

- comune *“La variante proposta prevede la continuità degli spazi verdi previsti nel PUA. Sarà prescritta in sede di approvazione la predisposizione di un accesso dal lato nord lasciando un varco sulla recinzione. Non risulta possibile imporre la continuità pedonale-ciclabile ad uso pubblico con via Tito Livio Burattini, atteso che la stessa interessa aree private esterne all'ambito oggetto di pianificazione. ”;*
- valutatore *“La Variante del P.U.A. prevede la continuità degli spazi verdi. La Società proprietaria dell'area e intestataria del P.U.A., avendo diritto di passaggio sull'area esterna, è disponibile a sostituire l'attuale cancello con un varco per il passaggio di pedoni e ciclisti.”*

Alla luce di quanto sopra ricordato,

- posto che, la connessione tra l'ambito oggetto della variante 2 e via Tito Livio Burattini, fu richiesta intendendola anche quale misura di mitigazione ambientale;
- valutate le criticità espresse dall'osservante;
- tenuto in considerazione l'esistenza del diritto di passaggio a favore della ditta proprietaria dell'area oggetto della variante 2;
- considerato che in via Tito Livio Burattini non è presente una pista ciclabile;

si propone di limitare l'accesso e uso della servitù di passaggio esistente tra il verde pubblico previsto a nord dello stralcio 1 e via Tito Livio Burattini ai soli pedoni, obbligando i ciclisti, come previsto dall'art. 182 comma 4 del vigente Codice della Strada, a condurre il veicolo a mano. In tal caso i ciclisti sono assimilati ai pedoni e devono usare la comune diligenza e la comune prudenza.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si propone di **ACCOGLIERE l'osservazione**, prescrivendo l'accesso e uso esclusivamente pedonale dalla nuova area a verde pubblico verso la servitù di passaggio esistente verso via Tito Livio Burattini, prescrivendo che il proponente il PUA, nel dare attuazione alle previsioni in esso contenute dovrà apporre adeguata segnaletica e archetti parapedonali in corrispondenza dell'uscita dal nuovo verde pubblico.

SINTESI DELLE RICHIESTE FORMULATE

L'osservazione contiene più punti che di seguito si riportano:

- 1. violazione del principio di unitarietà della pianificazione attuativa e del divieto di lottizzazione parziale;**
- 2. criticità viabilistiche e sottostima dell'impatto trasportistico;**
- 3. sottostima degli standard urbanistici e qualità del verde;**

In conclusione l'osservazione richiede annullamento o revisione sostanziale della delibera di giunta n.69/2026 per i punti da 1 a 3 sopra riassunti e che l'eventuale approvazione sia subordinata a un Accordo di Programma per il potenziamento della "Linea Verde" e "Linea Blu" del trasporto pubblico (frequenza 15 min).

ISTRUTTORIA TECNICA

Prima di analizzare il contenuto delle osservazioni, sembra utile riassumere l'evoluzione dei provvedimenti di approvazione della pianificazione urbanistica attuativa vigente nell'area:

- l'approvazione del piano urbanistico attuativo della zona C.RT di Via Vittorio Veneto, secondo l'ambito proposto e accettato dall'Amministrazione comunale, è avvenuta con delibera Consigliare n.3 del 28.01.2010 che prevede la realizzazione dell'ambito per stralci successivi e autonomi;
- con delibera di Giunta n.205 del 29.11.2012 (organo da allora competente all'approvazione degli strumenti attuativi) venne approvata una variante generale al PUA ;
- l'attuazione dello stralcio 2 (oggi LIDL) venne attuata in applicazione delle norme derogatorie di cui al c.d. Piano Casa della regione Veneto;
- per lo stralcio 1, oggetto dell'attuale procedimento, venne approvata una modifica allo schema di convenzione con delibera di Giunta n.52 del 08.04.2019;
- la validità del PUA venne prorogata con delibera di Giunta n.30 del 10.02.2020;
- con delibera di Giunta n.210 del 19.10.2023, è stata approvata la variante n.1 allo stralcio 1 del PUA originale ai sensi dell'art. 20 comma 14 L.R. n.11/2004. Procedimento sottoposto a procedura di VAS conclusa con esito positivo contenuto nel parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 142 del 01.08.2023;
- la convenzione urbanistica necessaria per dare attuazione alle previsioni della Variante 1 allo Stralcio 1, è stata sottoscritta con atto in data 14.02.2025 rep. n. 16780 racc. n. 12788, registrato a Belluno il 18.02.2025 n. 816 S. 1T, trascritto a Belluno il 19.02.2025 n. 1906 R.G. n. 1578 R.P..

Il procedimento oggetto delle presenti osservazioni è pertanto una variante al PUA già oggetto di precedente variante 1 approvata e valutata positivamente dalla VAS e rientra nell'ambito delle disposizioni di cui all'art. 20 comma 14 L.R. n.11/2004.

Premesso ciò si procede all'analisi tecnica dei punti richiamati nell'osservazione:

Punto 1: violazione del principio di unitarietà della pianificazione attuativa e del divieto di lottizzazione parziale;

Il procedimento, sopra riportato e descritto compiutamente nelle premesse della delibera di Giunta di adozione n.69 del 23.04.2026, è relativo ad una variante allo stralcio 1, che non incide sui

principi informatori del PUA approvato nel 2010 e successive varianti che come detto già prevedeva l'attuazione dell'intero ambito in più stralci autonomi.

La variante proposta non modifica il numero di lotti edificabili previsti nella variante 1 al PUA vigente e approvato con d.g.c. n.201/2023 che sono e rimangono 2.

La convenzione urbanistica già dispone la realizzazione, collaudo e cessione e/o vincolo di destinazione d'uso di tutte le opere di urbanizzazione previste all'interno dello stralcio 1 quali condizione indispensabile per poter presentare la segnalazione certificata di agibilità degli immobili previsti. (cfr. N.T.A. art. 8 e Schema di convenzione artt. 4, 7, 17 e 19).

Punto 2: criticità viabilistiche e sottostima dell'impatto trasportistico

Il procedimento in oggetto è una variante che non propone modifiche alle destinazioni d'uso ammesse dalla variante 1 del PUA.

Come già in premessa indicato il PUA vigente "Variante 1 allo Stralcio 1", è stato valutato dalla competente commissione Regionale per la VAS che si è espressa con parere positivo motivato n. 142 del 01.08.2023.

La Commissione VAS ha analizzato il piano, le osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA) e le integrazioni predisposte dal proponente e dal valutatore, ritenendo adeguate gli interventi di mitigazione ambientali proposti.

Tali prescrizioni riportate nel parere della VAS sopra riportato rimangono confermate anche nel presente procedimento.

L'intervento previsto non modificando né le destinazioni d'uso, né il carico urbanistico previsto dalla Variante 1 risulta essere già stato sottoposto a VAS con esito favorevole, pertanto, in applicazione del regolamento regionale 09.01.2025, n. 3 - Regolamento attuativo in materia di VAS (art. 7 della l.r. 27.05.2024, n. 12) la Variante 2 allo Stralcio 1 è esclusa dall'aggiornamento della verifica di assoggettabilità come peraltro ampiamente descritto dal valutatore del piano che ha dichiarato che, in considerazione del fatto che la Variante 2 allo Stralcio 1 introduce modifiche che comportano esclusivamente misure di tutela, la proposta di variante al PUA rientra nei casi previsti dall'art. 5 comma 3 lett. c) del regolamento regionale 09.01.2025, n. 3 inserendo le motivazioni nell'elaborato "09_ALLI_VASBelluno2-Variante2025rev2026-definitiva.pdf.p7m".

Sempre il valutatore del PUA, in attuazione dell'articolo 19, comma 4, del Regolamento regionale n. 4/2025 in materia di VINCA, rubricato "Disposizioni transitorie e finali", ha predisposto l'elaborato "09_ALLI_AllegatoA-BL2VASPUAconortofoto.pdf.p7m" contenente l'Allegato A - approvato con DDR n. 15 del 17.02.2025 - compilato, da utilizzarsi nei casi in cui un P/P/P/I/A non rientri nel campo di applicazione della disciplina in materia di VINCA, escludendo pertanto l'attivazione delle procedure valutative di cui all'allegato tecnico del citato Regolamento n.4/2025.

Punto 3: sottostima degli standard urbanistici e qualità del verde

La variante 2 allo stralcio 1, risulta dimensionata ai sensi della vigente normativa urbanistica, ed in particolare nel rispetto del D.M.1444/1968, dell'art.31 della L.R. 11/2004, dell'art. 25 delle n.t. del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e relativi elaborati, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.69 del 07.11.2023, n.t. art. 25.

Sotto il profilo strettamente dimensionale del verde pubblico dovuto per la destinazione residenziale prevista, si precisa che l'art. 3 del D.M. 1444/1968 prevede la quota complessiva di standard primario e secondario pari a 9 mq/ab.

In data 14.01.1997, in vigenza della L.R. 61/1985 oggi abrogata, venne predisposta dagli uffici comunali, una relazione ad oggetto: *strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata*.

Determinazione criteri istruttori generali, portata quale informativa all'attenzione della Giunta Comunale nella seduta del 17.11.2000 che prese atto delle considerazioni nella stessa contenute fissando la quota del verde primario, dovuta nei piani attuativi per l'uso residenziale in comune di Belluno a 5 mq/ab.

Il comma 3 dell'art. 31 della L.R. 11/2004 (oggi riferimento in veneto per la pianificazione urbanistica) prevede in materia di standard che: *"3. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a: a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico; ... omissis ..."* e tale disposizione risulta oggi pienamente efficace a seguito dell'entrata in vigore del PAT.

La Variante 2 allo Stralcio 1, prevede il reperimento della quantità di verde a standard primario superiore a quello previsto dalla vigente normativa urbanistica e anche della variante 1 ora vigente.

Lo standard a verde primario, come previsto dall'art. 32 comma 1 della L.R. 11/2004, è assicurato mediante la cessione di aree e/o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

La funzionalità ed il corretto dimensionamento del verde all'interno all'ambito risulta ampiamente valutata dagli enti chiamati ad esprimersi in conferenza dei servizi nonché in rapporto alla variante 1 vigente.

RICHIESTA CONCLUSIVA DELL'OSSERVAZIONE : annullamento o revisione sostanziale della delibera di giunta n.69/2026 per i punti da 1 a 3 sopra analizzati e che l'eventuale approvazione sia subordinata a un Accordo di Programma per il potenziamento della "Linea Verde" e "Linea Blu" del trasporto pubblico (frequenza 15 min).

La Variante 2 allo Stralcio 1 prevede l'intervento all'interno di una pianificazione attuativa vigente - PUA e successive Varianti - approvata in conformità alla pianificazione urbanistica generale che comporta - tra l'altro - una riduzione del carico urbanistico previsto nell'area ed il reperimento degli standard urbanistici richiesti dalla normative ed in misura maggiore rispetto ai minimi.

Si evidenzia che le misure di mitigazione vigenti, valutate ed introdotte dalla VAS con il citato parere 142/2023, sono confermate con la variante 2.

La programmazione del trasporto pubblico locale (TPL), comunque non contemplato tra le mitigazioni proposte dalla commissione VAS nel parere espresso, non può essere modificata con atti di natura urbanistica, ma va effettuata nell'ambito della specifica normativa a fronte della disponibilità di adeguate risorse finanziarie.

In ogni caso il tema della mobilità urbana sostenibile è oggetto di specifici strumenti normativi PGTU e PUMS, in corso di redazione, a cui spettano le valutazioni in materia.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Sulla base di quanto sopra riportato ed evidenziato si propone di **NON ACCOGLIERE l'osservazione.**



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 08/07/2026, n. 2618 ad oggetto “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONA C.RT IN VIA VITTORIO VENETO - STRALCIO 1 VARIANTE 2, SU AREA CENSITA AL FOGLIO 59 MAPPALE 234 - CODICE 100122-S1V2 - PROPONENTE: BELLUNO 2 S.R.L. - CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI E 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, 08/07/2026

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 BEATRICE MANSUETO, in qualità di responsabile della pubblicazione degli atti della Città di Belluno, certifica che duplicato informatico della delibera di giunta comunale del 09/07/2026 , n. 130 ad oggetto “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ZONA C.RT IN VIA VITTORIO VENETO - STRALCIO 1 VARIANTE 2, SU AREA CENSITA AL FOGLIO 59 MAPPALE 234 - CODICE 100122-S1V2 - PROPONENTE: BELLUNO 2 S.R.L. - CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.20, COMMA 4 DELLA L.R. 23.04.2004 N.11 ” è stato pubblicato all'albo pretorio dal giorno 14/07/2026 ove rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Belluno, 14/07/2026

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.