



COMUNE di BELLUNO

Settore Pianificazione Urbana e Servizi alla Città
Servizio Ufficio di Piano - Programmazione Urbanistica

Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Belluno,
di cui all'articolo 58 del D.L. 25/06/2008, n. 112 *“Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”* convertito dalla L. 06/08/2008 n. 133

Valorizzazione di un immobile di proprietà comunale sito in piazzale Vittime delle Foibe (ex piazzale della Stazione).

Variante Urbanistica al P.R.G.

Ai sensi dell'art. 35 della L.R. 16/02/2010 n. 11 e dell'art. 50 commi da 9 a 14 della L.R. 27/06/1985 n. 61

E L A B O R A T O D I V A R I A N T E

Contiene:

- ~ Relazione Illustrativa
- ~ Cartografia PRG vigente
- ~ Cartografia Verifica zone art. 50 comma 5 della L.R. n° 61/1985
- ~ Cartografia PRG limite variante
- ~ Cartografia PRG variante

Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 56 del 30.11.2012

Variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 31 del 06.07.2012

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la Variante Urbanistica al P.R.G. da approvare con l'applicazione della procedura di cui all'art. 50 commi da 9 a 14 della L.R. 27/06/1985 n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, in applicazione delle disposizioni previste dall'art. 35 della L.R. 16/02/2010 n.11 che contiene disposizioni relative al "*Piano di alienazione e valorizzazione*" del patrimonio immobiliare di Regione, Province e Comuni.

PREMESSE

La presente Variante Urbanistica al P.R.G. riguarda la variazione della classificazione urbanistica di un'area sita in piazzale Vittime delle Foibe - distinta al foglio 58 con il mappale 496 subalterni 2, 3 e 4 - parte di un complesso edilizio che si sviluppa in linea, lungo il lato sud del piazzale antistante la stazione ferroviaria.

Attualmente l'area oggetto di variante è interamente edificata.

Il fabbricato esistente, oggi parte di proprietà privata (estremi est ed ovest) e parte di proprietà del Comune di Belluno (la parte centrale oggetto della variante), fu edificato dal Comune di Belluno giusta licenza Edilizia n° 1884 del 31/12/1955 - prot. 30631/55 - per uso negozi e stazione autocorriere.

L'immobile fu dichiarato agibile ad uso negozio e uffici con dichiarazione n° 30631 cat. IV del 19/08/1957.

SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

L'area oggetto della valorizzazione risulta caratterizzata nel vigente dal P.R.G. Dai seguenti parametri: Foglio 46 mapp. 496 sub. 2,3 e 4 - zona F.SC (scuole): Superficie Lotto Edificabile (SLE) 200 mq

La stessa risulta assoggettata ai seguenti vincoli: sismico.

Sotto il profilo normativo, su tali aree, trovano attualmente applicazione le seguenti norme: zona F.SC articoli 7 – Zona territoriale omogenea "F", 7.6 – Zona F.SC (scuole);

Si evidenzia che l'area oggetto di Variante ricade all'interno della fascia prevista dall'art. 50 comma 5 della L.R. 27/06/1985 n°61, che disciplina l'applicabilità delle Varianti ai sensi dell'art. 50 comma 4 della citata legge regionale.

LA VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G.

a) Metodologia grafica di lavoro

Il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Belluno fu sviluppato su base cartografica di origine catastale, realizzata in proprio nei primi anni '90, georeferenziata nel sistema cartografico catastale, Cassini Soldner con origine Pordenone (CSP).

Tale base è stata realizzata digitalizzando i singoli fogli catastali, applicando degli adattamenti sulle geometrie dei mappali al fine di ottenere l'adiacenza tra i fogli: attività necessaria per avere un continuo geografico.

La soluzione adottata, se da un lato consente la rappresentazione continua del territorio, come nella realtà, introduce una serie di problemi di relazione sia verso la base catastale ufficiale del catasto (che prescinde dalla continuità territoriale) sia verso la carta tecnica regionale (per la quale la continuità territoriale è un prerequisito, ma è realizzata in un diverso sistema cartografico).

Tali problemi risultano compatibili (sul piano delle precisioni cartografiche) con interventi riguardanti limitate porzioni di territorio, mentre creano grosse difficoltà nel caso di interventi su estese porzioni di territorio.

La Regione Veneto, con la L.R. n° 11/2004, ha deliberato la costituzione del sistema informativo territoriale regionale appoggiato alla propria carta tecnica regionale numerica (CTRN) georeferenziata nel sistema cartografico Gauss-Boaga fuso Ovest (GBO) ed impone ai Comuni ed alle Province l'utilizzo di tale sistema di riferimento nello sviluppo della propria programmazione urbanistica.

Il Comune di Belluno nel 2005, ha avviato una attività propedeutica alla redazione della programmazione imposta con la nuova legge urbanistica. In tale occasione si è decisa oltre alla ristrutturazione della base del P.R.G. passando da sistema CAD a sistema GIS, rototraslando e validando le geometrie nel sistema GBO, con metodologie proprie dei sistemi informativi geografici. Tale operazione è stata eseguita in due fasi: la prima ha visto l'applicazione dell'algoritmo di Molodensky con gli appropriati parametri di traslazione; la seconda ha visto l'applicazione di una trasformazione polinomiale (N-degree polynomial / degree=1 / residual smooting=2) basata su circa 1800 punti omologhi individuati sulla base del P.R.G. e sulla CTRN; ciò al fine di ottenere la migliore sovrapposizione possibile in termine di errore residuo.

Le due versioni del piano regolatore generale (CAD-CSP e GIS-GBO) differiscono solamente per il sistema cartografico utilizzato, tuttavia quella in ufficiale è la versione CAD-CSP.

In questa occasione - ragionevolmente - si è optato per elaborare la variante sulla versione CAD-CSP vista la limitata estensione dell'area oggetto di variante, evidenziando che è stato operato l'aggiornamento della base catastale del PRG, nell'ambito interessato dalla variante, alla situazione dei frazionamenti rilevabile dai dati reperibili presso l'Agenzia del Territorio.

b) Proposta di variante

La Variante Urbanistica proposta prevede di destinare l'area oggetto della valorizzazione come di seguito indicato: Foglio 58 mapp. 496 sub. 2, 3 e 4 - zona B.SB. SLE 200 mq.

La stessa risulta assoggettata ai seguenti vincoli: sismico.

Sotto il profilo normativo troveranno applicazione le seguenti norme del vigente P.R.G.: zona B.SB articoli 3.1 – Prescrizioni di carattere generale, 3.1 bis – Edifici condonati, 3.1 ter – Volumi di ridotta consistenza planivolumetrica, 3.1 quater – Costruzioni accessorie, 3.3 – Zone B.SB (semintensiva B), che si intendono qui integralmente richiamate.

Si evidenzia che le aree oggetto di variante ricadono all'interno della fascia prevista dall'art. 50 comma 5 della L.R. n° 61/1985, che disciplina l'applicabilità delle varianti ai sensi dell'art. 50 comma 4 della citata legge regionale.

c) Verifica del dimensionamento del P.R.G.

La presente Variante Urbanistica al P.R.G., per la sua tipologia e consistenza riguardando un'area di limitate dimensioni (mq 200), pur comportando un aumento del carico urbanistico, sostanzialmente non incide sul dimensionamento del Piano stesso.

In particolare la riclassificazione dell'area da zona F.SC a zona B.SB, prevede un incremento di abitanti teorici insediabili pari a 4 (200 mq * 3,10 mc/mq = 620 mc / 150 mc/ab = 4 ab), ininfluenti sulla previsione del P.R.G.

Infatti relativamente alla verifica sulla dotazione minima di superfici da destinare a standard, in rapporto alla modificata capacità insediativa teorica e alla riduzione di aree a servizi previste dal P.R.G., si precisa che l'adeguamento della dotazione di aree per servizi è verificata considerato che la stessa nel dimensionamento di P.R.G., supera abbondantemente i parametri minimi di legge (vedi tabella verifica della dotazione delle aree per servizi allegata alla Variante Generale al P.R.G.) che in particolare per il "Verde Pubblico" prevede un esubero di circa 267.000 mq e del "Parcheggio Pubblico" di circa 6.400 mq.

d) La procedura di Variante Urbanistica al P.R.G.

Sotto il profilo della procedura necessaria per l'approvazione della presente Variante si farà ricorso alla disciplina prevista dall'art. 35 della L.R. 16/02/2010 n.11, che prevede disposizioni particolari relative al "*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni*" del patrimonio immobiliare di regione, province e comuni (PAVI).

Il primo comma del citato articolo prevede che detto "*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni*" del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del D.L. 25/06/2008 n.112 recante "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*" convertito in legge con modificazioni della Legge 06/08/2008 n.133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal Consiglio Comunale, costituisce: "*adozione di variante allo strumento urbanistico generale*".

Il secondo comma del sopraccitato articolo prevede che per i comuni che non sono dotati di P.A.T., in deroga al comma 1, dell'articolo 48, della L.R. 23/04/2004 n. 11, le varianti allo strumento urbanistico generale di cui al comma 1, sono approvate dal Comune con la procedura di cui ai commi da 9 a 14 dell'articolo 50 della L.R. 27/06/1985 n. 61 "*Norme per l'assetto e l'uso del territorio*".

Circa l'applicabilità della sopra riportata norma vi è la seguente riserva temporale prevista dall'art. 1 comma 1 della L.R. 09/01/2012 n. 2 la quale prevede che: "*1. Fino al riordino complessivo della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e comunque non oltre il 31 dicembre 2012, le varianti allo strumento urbanistico generale, consentite in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 alla data di entrata in vigore della presente legge, possono essere adottate fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT).*".

Al fine di stabilire la procedura da applicare si evidenzia che, pur trattandosi di un edificio esistente, si evidenzia che lo stesso ricade in Z.T.O. "F", conseguentemente allo stato attuale non conteggiato nella volumetria prevista dal P.R.G.

Conseguentemente la proposta variante comporta un aumento di volumetria sull'area (come detto oggi equivalente a 0) maggiore del 10%, quindi trova applicazione il caso di variante relativa a terreni classificati come agricoli dal P.R.G. o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi previsti dallo stesso P.R.G., che segue il disposto di cui all'art. 50 commi da 9 a 14.

La procedura prevede che la deliberazione del Consiglio Comunale che approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni (o la sua integrazione), deve disporre l'adozione della variante.

- *comma 10: deposito e pubblicazione per 10 giorni e nei successivi 20 giorni chiunque può presentare osservazioni;*
- *comma 11: il Consiglio Comunale entro 30 giorni si pronuncia sulle eventuali osservazioni e conseguentemente conferma o modifica la Variante e la trasmette alla Provincia per l'acquisizione del previsto parere;*

- comma 12: *il parere del Dirigente responsabile della struttura provinciale competente nel termine perentorio di 60 giorni, trascorso infruttuosamente tale termine il Consiglio procede comunque all'approvazione della Variante ai sensi del successivo comma 13;*
- comma 13: *il Consiglio Comunale approva la Variante (o formula opposizioni all'eventuale parere negativo del Dirigente provinciale);*
- comma 14: *la Variante approvata viene inviata alla competente struttura Provinciale e acquista efficacia trascorsi 30 giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.*

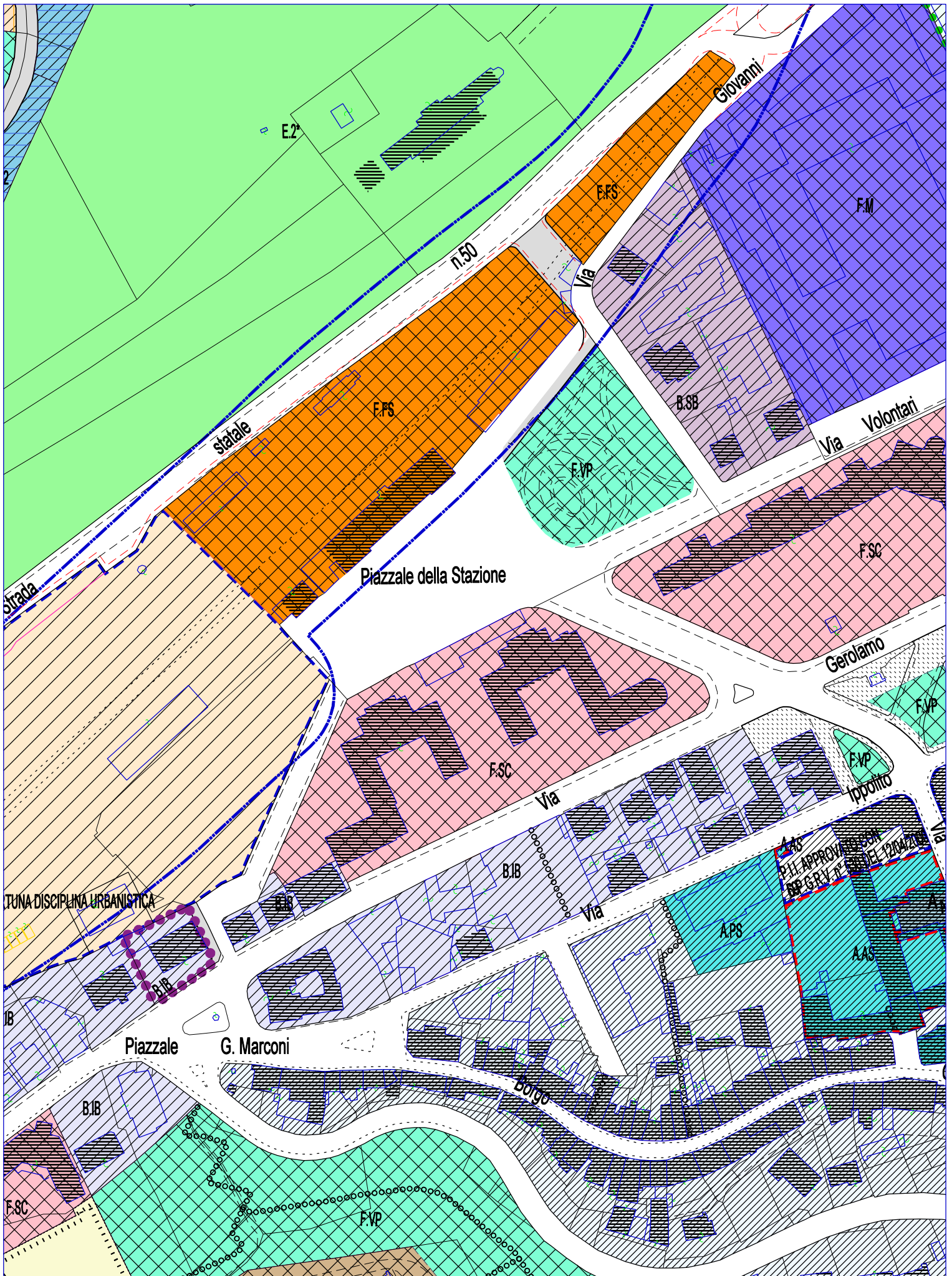
e) Elaborati di Variante

La Variante Urbanistica al P.R.G. è composta da un unico Elaborato di Variante che contiene:

- la Relazione Illustrativa;
- la cartografia del P.R.G. vigente;
- la cartografia Verifica zone art. 50 comma 5 della L.R. n° 61/1985;
- la cartografia del P.R.G. Limite Variante;
- la cartografia del P.R.G. Variante;

inoltre dalle

- Dichiarazione sulla Valutazione di Incidenza Ambientale;
- Inquadramento geologico;
- Asseverazione Idraulica.

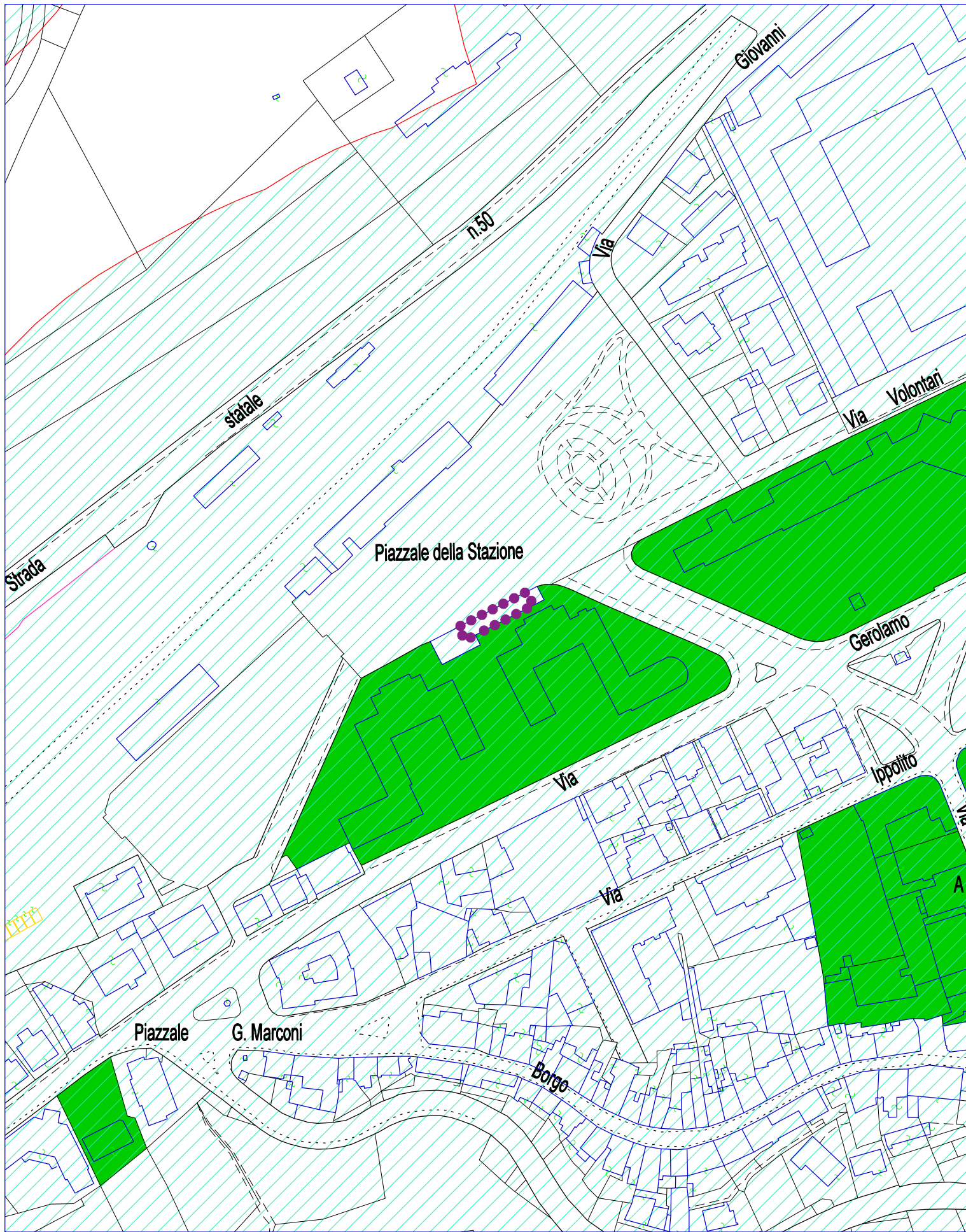


50 METRI

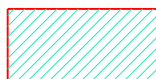
SCALA 1:2'000

50 METRI

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL
D.LGS N° 42/2004 (EX L. 1089/1939)



ZONA DI RISPETTO ART. 50 COMMA 5 L.R. 61/1985 - 200 m
DALL'IMMOBILE VINCOLATO AI SENSI DEL D.LGS N° 42/2004

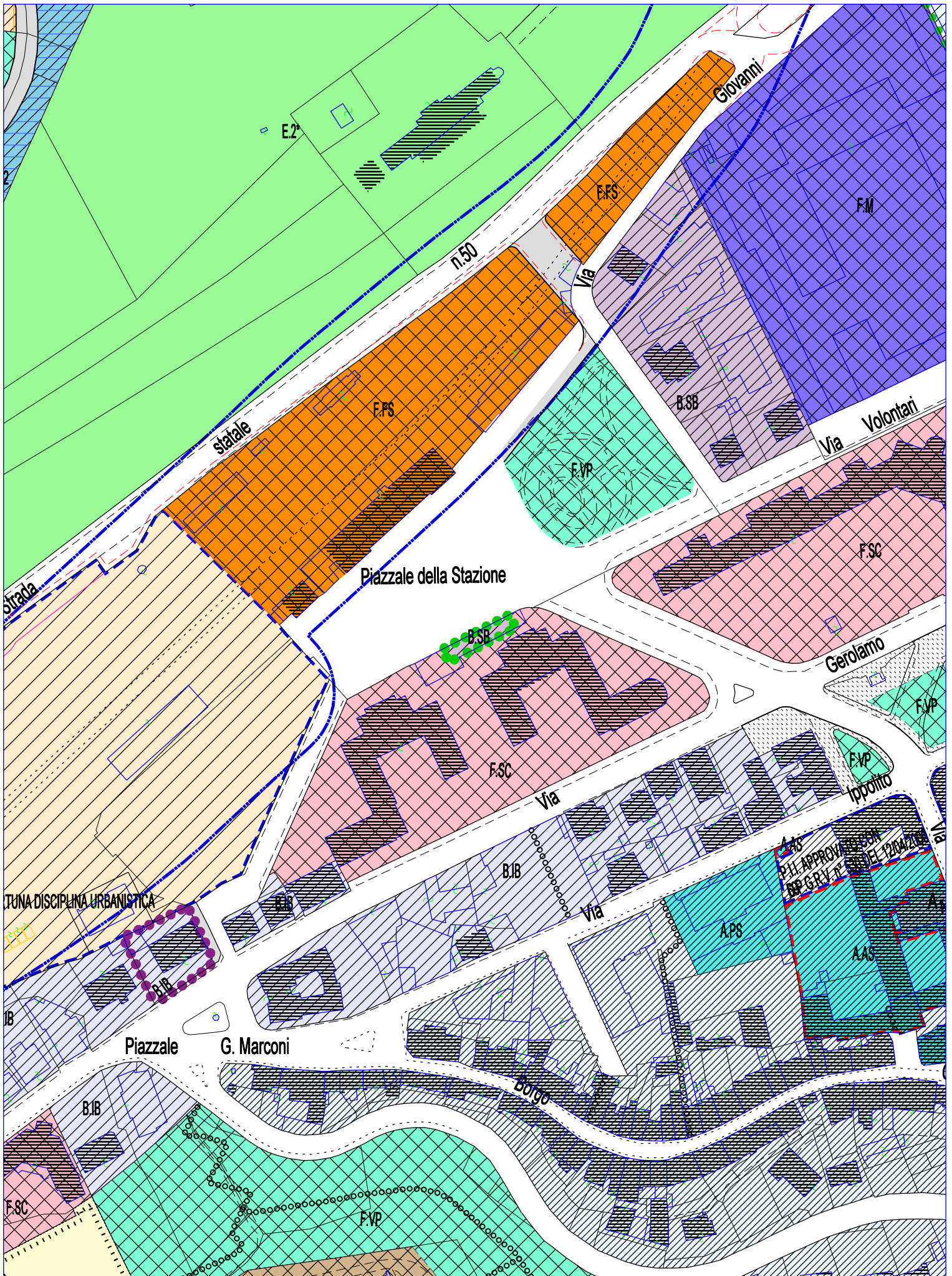
50 METRI

SCALA 1:2'000

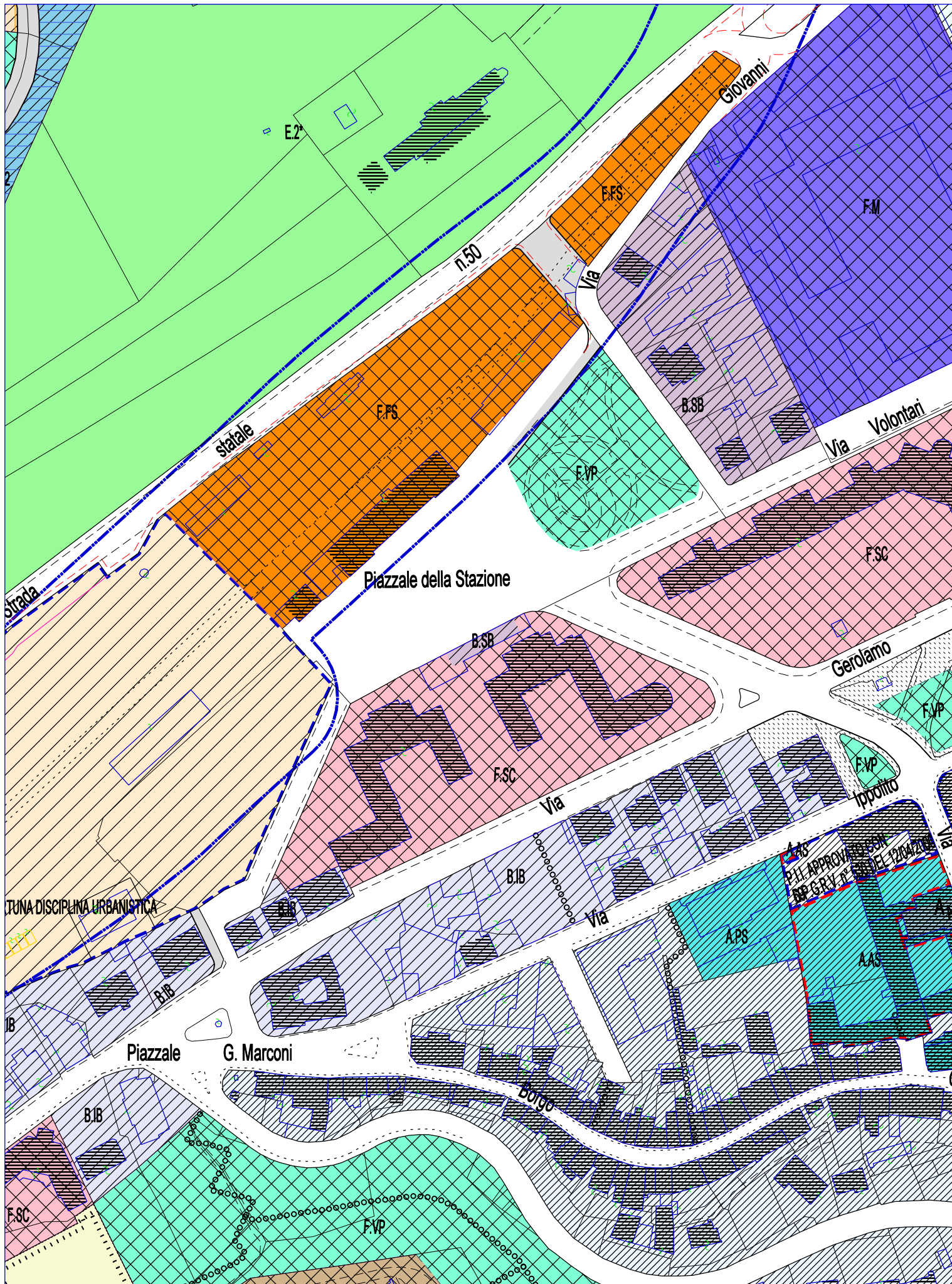
LIMITE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE ●●●●●●●●●●

50 METRI

Verifica zone art. 50 comma 5 L.R. n° 61/1985



P.R.G. CON MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA



P.R.G. CON MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA