



COMUNE di BELLUNO

Settore Urbanistica e Edilizia
Servizio 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 dell'area di proprietà comunale sita in località La Grava - Nevegal.

Variante Urbanistica al P.R.G. Per la ristrutturazione e ampliamento del rifugio in località La Grava con riclassificazione dell'area da zona E1 e E2 a zona E4

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

ELABORATO DI VARIANTE

MODIFICATO A SEGUITO DELLE PRESCRIZIONI IMPARTITE IN SEDE DI RILASCIO DEL
PARERE DELLA PROVINCIA DI BELLUNO N. 9 DEL 07/02/2013

Variante adottata con deliberazione del
Consiglio Comunale n° 9 del 28.03.2011

Variante approvata con deliberazione del
Consiglio Comunale n° 7 del 04.03.2013

Allegato F/1

Porzioni di terreno su Demanio Civico censite al Foglio 130 mappale 8 in loc. Nevegal – La Grava (Comune di Belluno) – sclassificazione ai sensi dell'art.7 comma 2 della L.R. n. 31/1994.

Dati Catastali

Comune di Belluno

Foglio **130**

Mappale **8**

Classe **1 bosco alto**

Superficie circa mq **337,00** (da stabilire in via definitiva con il frazionamento),
come da allegata planimetria (*Allegato F/1/planimetria*):

- **sedime fabbricato esistente mq 66,98 arrotondato a mq 67,00** (m 7,45x6,55 H media m 3,00 + tettoia m 3,40x5,35 H media m 2,30);
- **area pertinenziale equivalente ad una superficie mq 270,00** (da individuare a seguito di frazionamento).

Volume edificato circa mc **259,00** escluso il volume interrato di mc **71,00**

Reddito dominicale € **1,1313/mq** (determinato per la superficie sulla base dei redditi da visura catastale storica)

Reddito agrario € **0,1045/mq** (determinato per la superficie sulla base dei redditi da visura catastale storica)

Aggiornamento dati catastali (*Allegato F/1/visura catastale del 12.02.2013*)

A seguito del frazionamento del 20/07/2011 n.119250.1/2011 in atti dal 20/07/2011 (protocollo n . BL0119250) presentato il 19/07/2011, la classificazione catastale del bene oggetto della variante risulta essere la seguente:

Dati identificativi

Foglio: 130

Particella: 299

Dati Classamento

Qualità Classe: Bosco alto 1

Superficie (mq): 337

Reddito dominicale € 1,13

Reddito agrario € 0,10

Intestati

COMUNE DI BELLUNO

C.F. 00132550252 - diritti e oneri reali: proprietà

SOCIETA SVILUPPO DISCIPLINE SPORTIVE NEVEGAL/BELLUNO S R L

C.F. 00766020259 - diritti e oneri reali: utilista dell'area per il periodo di anni 30 dal 12.08.94 al 11.08.2024

Il succitato bene è rappresentato nella planimetria castale allegata (*Allegato F/1/planimetria catastale del 12.02.2013*)

Situazione giuridica

Il terreno ricade sul demanio civico comunale per la frazione di Castion di sopra, come riportato nell'Allegato n. 1 della Delibera GRV n. 2973 del 01.10.2004 ad

oggetto: “L.R. 22.07.1994, n. 31 Norme in materia di usi civici. Comune di Belluno (BL) Accertamento delle terre di uso civico – 1° provvedimento”.

Situazione patrimoniale

Il terreno è ricompreso nel demanio comunale vincolato all'uso civico ed è iscritto al conto del patrimonio alla voce A/II/1 “Beni Demaniali”.

A seguito dell'edificazione con Licenza Edilizia n. 3260 del 10.01.1963 (prot. 9696/1962) di un Fabbricato ad uso bar/rifugio reso abitabile con permesso n. 16606/30.12.64 cui è seguita una conduzione consolidata ed un ampliamento con tettoia, ha irreversibilmente perduto la conformazione fisica e la destinazione funzionale di terreno agrario, tanto da trovarsi nell'analoga condizione dei mappali sclassificati e ricompresi nell'Allegato n. 3 della DGRV n.2973/2004. Tale situazione di fatto accertata può essere sanata ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R. n. 31/94 con richiesta motivata alla Giunta Regionale di aggiornamento/reintegro del vigente Piano di Accertamento usi civici per il Comune di Belluno. In tal modo l'area in oggetto, sollevata dal vincolo civico, ritornerebbe nella disponibilità patrimoniale dell'ente per la successiva alienazione onerosa, fatto salvo il vincolo di destinazione del corrispondente gettito.

A seguito della sclassificazione e frazionamento il bene verrà iscritto al conto del patrimonio alla voce A/II/3 “Terreni del Patrimonio disponibile”.

Analisi urbanistica

Situazione attuale

Il mappale 8 del foglio 130 è individuato all'interno del P.R.G. Come Z.T.O. E Agricola in parte ricadente nella sottozona – E1 - “Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata” ed in parte nella sottozona – E2 - “Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva”. Ricade inoltre nell'ambito della Variante Settoriale 2 – Nevegal, che classifica l'area quale “Demanio Sciabile”.

Si segnala che in data 13.10.2010 la ditta Sitta Giorgio in qualità di titolare e conduttore dell'attività economica di pubblico esercizio esistente sull'area, ha presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi del D.P.R. 20.10.1998 n.447 e successive modifiche ed integrazioni, richiesta di ristrutturazione ed ampliamento dell'attività commerciale esistente con annesso alloggio del gestore, per un totale di mc 996,60.

Detta istanza è stata sospesa con provvedimento in data 23.12.2010, in attesa dello sclassamento e dell'acquisizione del titolo di proprietà dell'area da parte della Ditta proponente, considerato che per la mancanza di questi ed altri elementi non è possibile l'applicazione delle disposizioni contenute nel suddetto D.P.R. n. 447/1998.

Nuova situazione

Vista la richiesta della ditta Sitta Giorgio, successivamente al provvedimento regionale per la sclassificazione dal vincolo di uso civico saranno valutate e proposte eventuali Varianti al P.R.G. Vigente, in applicazione delle disposizioni del D.P.R. 20.10.1998 n. 447 e successive modifiche ed Integrazioni.

Proposta di variante

Zonizzazione

Viene prevista la riclassificazione dell'area in zona Agricola E4 , dotata di norma puntuale che disciplini gli interventi ammessi che sarà denominata: “Zona E4 – LA GRAVA”.

Normativa di variante

Gli interventi nella zona saranno disciplinati dalla seguente norma:

Art. 3.5 bis – Zona Territoriale E4 – Località La Grava

Nella zona, oltre agli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, sono ammesse eventuali espansioni, nuove costruzioni o cambi di destinazione verso attività commerciali e ricettive correlate e connesse con la pratica degli sport di montagna e il solo alloggio del gestore.

Le attività commerciali sono limitate alle attività di somministrazione e vendita di alimenti e bevande e di commercio al dettaglio; le attività ricettive sono limitate alle strutture ricettive extra alberghiere (esercizi di affittacamere, esercizi di ristorazione, bed and breakfast, rifugi, etc.).

Tali interventi, così come le preesistenze, non sono soggetti al rispetto delle finalità e condizioni di cui agli artt. 2 e 3 L.R. 24/85 e risultano ammessi in applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 48 comma 7 ter punto 3 punto c.

Si prescrive che vengano valutate dal gestore del comprensorio sciistico le misure di sicurezza adeguate ed opportune per garantire l'esercizio degli sport invernali e la fruibilità del fabbricato e degli spazi esterni di pertinenza.

In tale zona si dovranno osservare i seguenti parametri:

- la superficie coperta non dovrà superare il 35% della superficie fondiaria asservita ricadente in zona E4;
- la superficie utile dell'alloggio del gestore, come definita dal vigente R.E.C., non potrà essere superiore a mq 80;
- l'altezza degli edifici: non potrà essere superiore a m 7,50;
- la distanza dai confini: m 5,00 tale distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante;
- la distanza dai fabbricati: m 10,00, è consentita la costruzione in aderenza;
- la distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a m 5,00 salvo particolari allineamenti prescritti in sede di Permesso di Costruire, su indicazione del Servizio Edilizia e in relazione ad altri manufatti o elementi arborei o arbustivi esistenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli, la distanza può essere ridotta a m 3,00;
- le nuove edificazioni dovranno essere in armonia con quelle circostanti di pregio e comunque rispettare la tipologia dei fabbricati rurali della zona.

Prima dell'inizio dei lavori, i progetti esecutivi di tutte le opere previste dall'art. 93 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, dovranno essere depositati presso il Comune.

La progettazione definitiva dell'intervento edilizio, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, contenga la relazione di incidenza ambientale con la quale verranno considerati tutti di disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte, ai sensi dell'art. 69 comma 4 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Vincoli

- Idrogeologico Forestale L.R. n. 52/1978;
- Paesaggistico Ambientale D.Lgs. n. 42/2004 (aree boscate);
- Demanio Sciabile n.t.a. Della Variante settoriale 2 – Nevegal;
- Uso civico L.R. n. 31/1994 e ss.mm.ii..

Valutazioni per sclassificazione e successiva alienazione onerosa (salvo preventiva approvazione regionale)

Consentire la riattivazione di un'attività economica un tempo esistente di pubblico esercizio attraverso lo strumento dello Sportello Unico Attività Produttive (ai sensi del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii e del D.P.R. n. 120/2010) o altro procedimento ammesso, nonché la valorizzazione dell'area in oggetto all'interno del progetto comunale denominato "Abitare in Nevegal".

L'edificio esistente è stato autorizzato con licenza Edilizia n. 3260/1963 e non risultano assunti provvedimenti repressivi ai sensi della vigente normativa in materia urbanistico-edilizia.

Il progetto edilizio presentato prevede l'occupazione di un'area più ampia di quella che attualmente costituisce il sedime dell'edificio, tuttavia ricomprensibile all'interno della superficie totale individuata (sedime esistente + area scoperta pertinenziale) di mq 337 per la quale si chiede la sclassificazione.

Una volta regolarizzata la natura dei terreni oggetto di impropria occupazione/utilizzazione con la relativa sclassificazione regionale, sarà possibile istruire la relativa alienazione onerosa.

Il frazionamento sarà a cura e spese dell'interessato; Il tipo frazionamento sarà sottoscritto dal Comune conformemente alle consistenze come sopra individuate.

Come risulta dalla relazione di stima comunale agli atti del 24.03.2011 tenuto conto della posizione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno ed a conoscenza dei prezzi medi praticati nella zona per beni simili, nonché del volume edificabile fuori terra di mq 884,00 si propongono i seguenti valori:

valore area scoperta edificabile €/mc 75,00x mc 884,00 = € 66.300,00 (più oneri se ed in quanto dovuti).

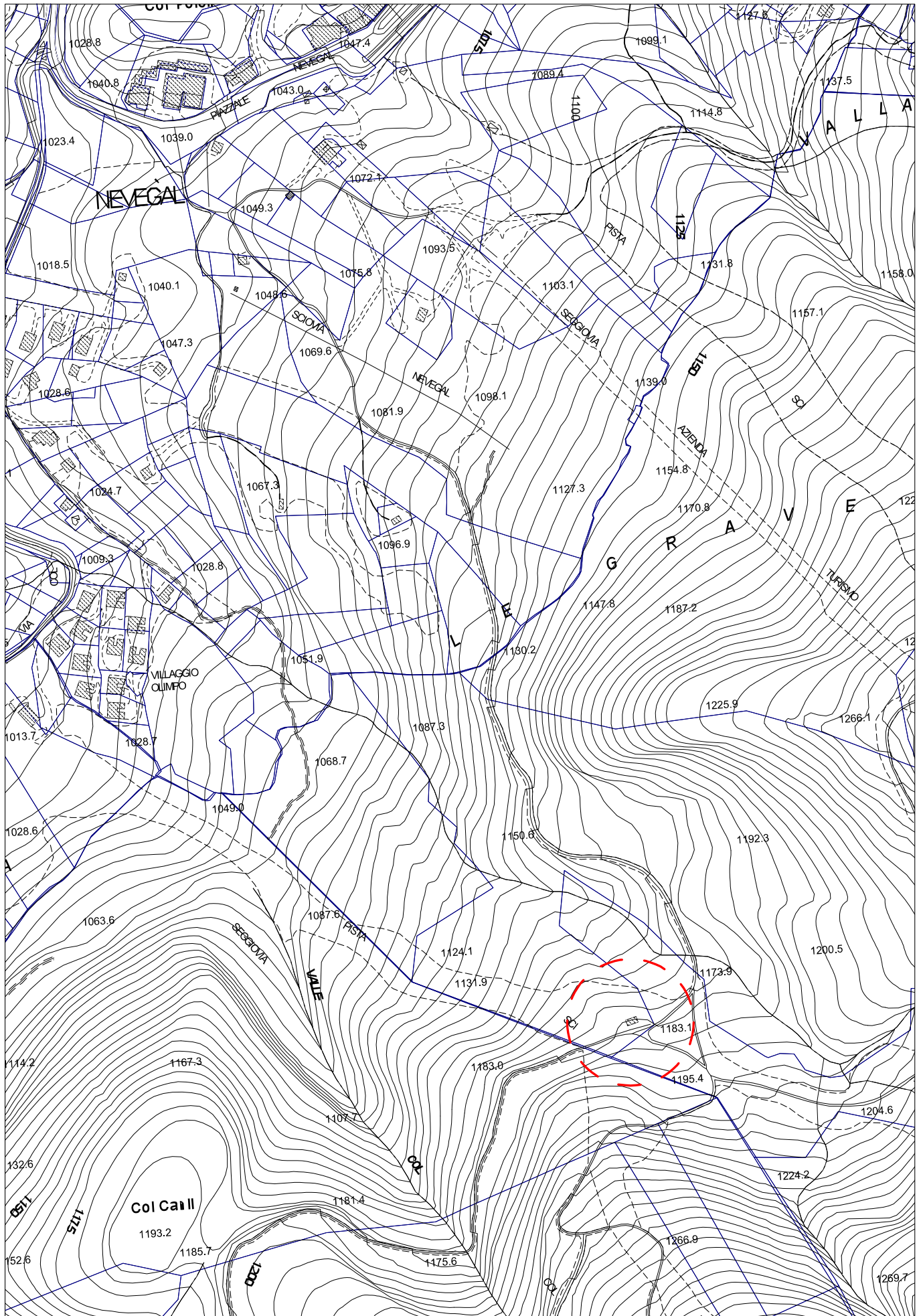
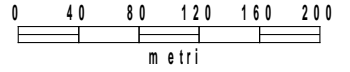
Conclusioni

Si approva per quanto di competenza la sclassificazione dell'immobile in oggetto, finalizzata alla successiva alienazione, e si procede alla presentazione della relativa istanza presso la Regione Veneto, ai sensi dell'art. 7 comma 2 L.R. n. 31/1994.

Si stabiliscono fin d'ora le seguenti condizioni tecnico/economiche per l'alienazione:


- acquirente: aventi diritto (diritti reali) sull'immobile edificato sull'area da sclassificare;
- frazionamento a cura e spese dell'interessato; il tipo frazionamento sarà sottoscritto dal Comune conformemente alle consistenze come sopra individuate;
- superficie complessiva: circa mq 337,00 su demanio civico da sclassificare NCT Fg. 130 mapp.le 8 in loc. Nevegal – La Grava (previo frazionamento);
- cubatura realizzabile mc 884,00 fuori terra;
- valore di vendita complessivo del bene per area edificabile: €66.300,00 (più oneri se ed in quanto dovuti): area scoperta edificabile €/mc 75,00;
- pagamento alla stipula del contratto o dilazionato con applicazione degli interessi legali ed ipoteca a garanzia;
- il gettito di realizzo definitivo verrà destinato alla realizzazione di opere pubbliche di interesse della collettività, ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 2973/2004.
- pagamento alla stipula del contratto o dilazionato con applicazione degli interessi legali ed ipoteca a garanzia;
- il gettito di realizzo definitivo verrà destinato alla realizzazione di opere pubbliche di interesse della collettività, ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 2973/2004;
- gettito non previsto a Bilancio 2011 in quanto l'alienazione resta condizionata al provvedimento regionale di sclassificazione definitiva.

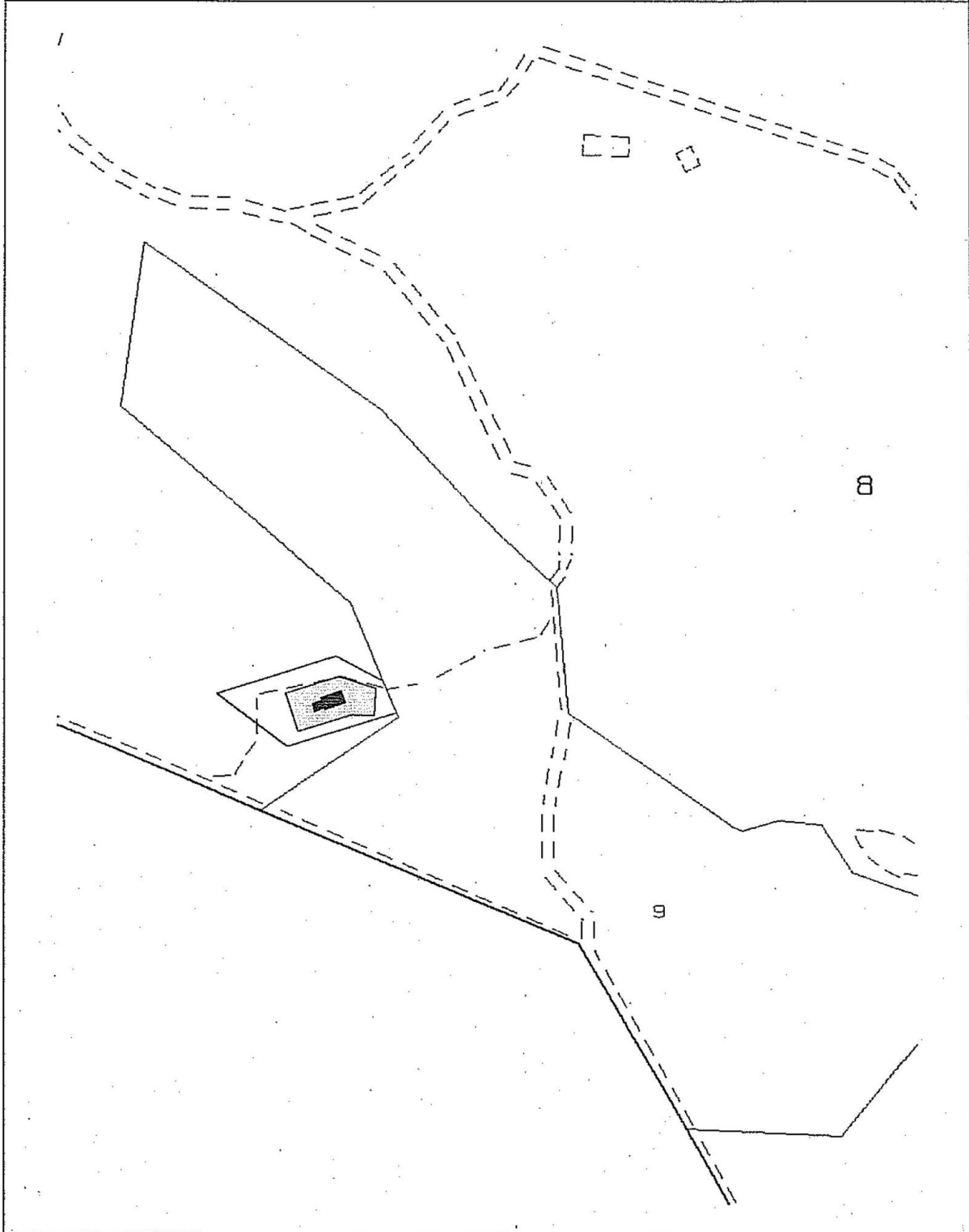
Estratto carta tecnica regionale scala 1:5000



Casera "La Grava" - Località Nevegal

Foglio 130 mappale 8

 Fabbricato con corte di pertinenza: sup. tot. mq 337 (di cui mq 67 fabbr. e mq 270 corte)





Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2013

Data: 12/02/2013 - Ora: 12.31.36

Fine

Visura n.: T141643 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BELLUNO (Codice: A757)	
Catasto Terreni	Provincia di BELLUNO	
	Foglio: 130 Particella: 299	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	130	299		-	BOSCO ALTO 1	03 37		Dominicale Euro 1,13	Agrario Euro 0,10	FRAZIONAMENTO del 20/07/2011 n. 119250 .1/2011 in atti dal 20/07/2011 (protocollo n. BL.0119250) presentato il 19/07/2011

Notifica

INTESTATI

N.	COMUNE DI BELLUNO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA SVILUPPO DISCIPLINE SPORTIVE NEVEGAL/BELLUNO S R L		00132550252*	(1) Proprieta'
2			00766020259*	UTILISTA DELL'AREA PER IL PERIODO DI ANNI 30 DAL 12 .08 .94 AL 11 .08 .2024

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

