



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMUNE DI BELLUNO  
V° KP ANA PRST. VARIANTI PRG.  
08 GIU 2009 Pietro SIVODEL.  
Settore Urbanistica

Handwritten initials/signature

Data

29 MAG. 2009

Protocollo N°

295565/57.09

Allegati N°

Oggetto

COMUNE DI BELLUNO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI: VERIFICA DI CONFORMITÀ ARTICOLO 58 DEL DECRETO-LEGGE 25 GIUGNO 2008, N. 112, CONVERTITO IN LEGGE 6 AGOSTO 2008, N. 133- DISPOSIZIONI URGENTI PER LO SVILUPPO ECONOMICO, LA SEMPLIFICAZIONE, LA COMPETITIVITÀ, LA STABILIZZAZIONE DELLA FINANZA PUBBLICA E LA PEREQUAZIONE TRIBUTARIA

COMUNE DI BELLUNO - Ufficio Protocollo			
In evidenza dal D.G.			
Data di arrivo	- 5 GIU. 2009	Data di arrivo	
CODICE DESTINATARI			
072			

Al Signor Sindaco  
del Comune di Belluno  
Piazza Duomo, 1  
32100 BELLUNO

Con riferimento alla verifica di conformità in oggetto specificata, si trasmette copia del decreto del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica n. 41 del 28 MAG 2009  
Distinti saluti.

IL DIRIGENTE REGIONALE  
DIREZIONE URBANISTICA  
Arch. Vincenzo Fabris

Handwritten signature of Arch. Vincenzo Fabris

Comune di Belluno  
Protocollo Generale / Arrivo  
n. 0021183 del 05/06/2009  
Classificazione: 06/02



Direzione Urbanistica

Calle Priuli - Cannaregio, 99 - 30121 Venezia - Tel. 041/2792334-35 - Fax 041/2792383

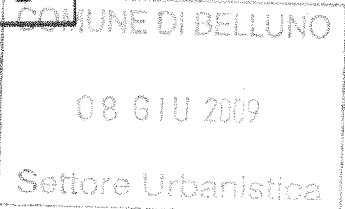
E-Mail: urbanistica@regione.veneto.it

Internet: http://www.regione.veneto.it/urbanistica



# REGIONE DEL VENETO

giunta regionale



DECRETO N. 41 ..... DEL ...2.8 MAG 2009

OGGETTO: Comune di Belluno. Parere di conformità art. 58 del decreto-legge 25.06.2008, n. 112, convertito in Legge 6.08.2008, n. 133 Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.

## IL DIRIGENTE REGIONALE DELLA DIREZIONE URBANISTICA

Premesso che:

- in data 29.04.2009 è pervenuta la nota dell'Amministrazione Comunale di Belluno con la quale si comunica che il Consiglio Comunale, in data 20.04.2009, con delibera n. 14, ha adottato una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.L. 25.6.2008, n. 112, convertito in Legge il 6.8.2008, n. 133;
- in allegato alla nota del Comune è stata altresì trasmessa la documentazione necessaria per la valutazione, da parte della Regione, delle proposte di variante al P.R.G.

CONSIDERATO CHE:

- è stato acquisito il parere favorevole di conformità espresso dalla V.T.R., ai sensi del 2° comma dell'art. 58 della L. 133/2008.

Vista la Legge 6 agosto 2008, n. 133

Vista la legge regionale 10 gennaio 1997, n. 1

Visto il parere della V.T.R. del 20.05.2009 n. 211

DECRETA

1. di fare propria la V.T.R. n. 211 del 20.05.2009 in ordine alle proposte di variante al P.R.G. del Comune di Belluno, ai sensi dell'art. 58 della Legge 133 del 2008, adottata con D.C.C. n. 152 del 02.12.2008;
2. di allegare al presente decreto la Valutazione Tecnica Regionale n. 211 del 20.05.2009 (**Allegato A**) ed il parere del Comitato previsto ai sensi della L.R. 11/2004, II comma art. 27 (**Allegato A1**);
3. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nel B.U.R. in base al disposto della L.R. 8.5.1989, n. 14, art. 2.

FIRMATO

Arch. Vincenzo Fabris



**VALUTAZIONE TECNICA REGIONALE**  
**Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 art. 27**

**n. 211 in data 20.05.2009**

**Oggetto:** Comune di Belluno  
Parere di conformità.  
Variante ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.L. 25.6.2008, n. 112, convertito in Legge 6.8.2008, n. 133.

**Premesso che:**

- il Comitato previsto dalla L.R. 23.04.2004, n.11, art.27, II comma, si è riunito in data 20.05.2009;
- il sopraccitato Comitato si è espresso con voti unanimi 4 aventi diritto al voto, esprimendo parere favorevole di conformità, ai sensi dell'art. 58 della L.133/2008;
- l'Amministrazione comunale proponente la variante è stata invitata con nota n. 266279/57.09, in data 15.05.2009 e ha partecipato alla seduta del Comitato del 20.05.2009, per la discussione dell'argomento in oggetto.

Il Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica incaricato della Valutazione Tecnica Regionale:

- Vista la L.R. 23.04.2004, n.11;
- Vista la L.R. 27.06.1985, n. 61;
- Vista la D.G.R. n. 1131 del 18.03.2005;
- Vista la Legge 06.08.2008 n. 133

ritenuto di concordare con le valutazioni e le conclusioni espresse dal Comitato, di cui all'art.27 della L.R. 23.04.2004, n. 11, nel parere n. 211 del 20.05.2009 che, allegato alla presente Valutazione Tecnica Regionale, ne costituisce parte integrante

**E' DEL PARERE**

che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Belluno descritta in premessa, sia conforme agli atti di pianificazione regionale sovraordinata, ai sensi del 2° comma dell'art 58 della L. 133/2008.

IL DIRIGENTE REGIONALE DELLA DIREZIONE URBANISTICA  
INCARICATO DELLA VALUTAZIONE TECNICA REGIONALE  
- Arch. Vincenzo Fabris -

**FIRMATO**



**REGIONE DEL VENETO**  
**Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11**  
**Comitato**  
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **211** in data **20. 05. 2009**

O M I S S I S

P A R E R E

**Oggetto:** Comune di Belluno (BL).  
Parere di conformità  
Variante per il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare.  
ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.L. 25.6.2008, n. 112, convertito in Legge  
6.8.2008, n. 133.  
Deliberazione di C.C. n. 10 del 25.03.2009.

**PREMESSE:**

- Il Comune di Belluno (BL), è dotato di Piano Regolatore Generale, elaborato attraverso la predisposizione e successiva approvazione di una serie di Varianti settoriali:
  - Variante zona produttiva loc. Veneggia approvata con DGR n. 3073 in data 5.7.94 e n. 4638 in data 4.10.94;
  - Variante aree dimesse approvata con DGR n. 6837 in data 27.12.95;
  - Variante territorio rurale approvata con DGR n. 1555 in data 29.4.97;
  - Variante città e centri frazionali approvata con DGR n. 1866 in data 1.6.99.
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 20.04.2009, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi ed ai fini di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008.
- Il Comune ha provveduto, con nota del 29.04.2009 prot. 16497 acquisita agli atti della Regione in data 07.05.2009 prot. 247811, a trasmettere il piano delle valorizzazioni per la verifica di conformità agli atti di pianificazione sovraordinata di competenza regionale.
- Si ricorda inoltre, che nel territorio del Comune di Belluno, è stato individuato un Sito di Importanza Comunitaria (SIC), che figura nell'elenco pubblicato nel DPR 08.09.1997 n. 357: "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione

GIUSEPPE MANOLI

degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.” e con il D.M. 3 aprile 2000, allegato B) “Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 78/409/CEE “; più precisamente il sito in argomento è:

- SIC IT3230044 (Fontane di Nogarè).

L'area interessata dal piano delle alienazioni, tuttavia, è all'interno del centro abitato, in zona distante dall'origine del vincolo.

### VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI

Il Comune con Deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 17.03.2009, dichiarata immediatamente eseguibile, ha approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. Il Piano ha configurato gli elenchi dei beni da alienare con i sub A), B1), B2), B3), B4), C), D), E), F), G), H), I), L), M), N), O), P), Q).

La variante, disposta nell'ambito dell'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14/2009, consiste nella variazione della destinazione urbanistica di alcuni immobili di proprietà comunale, relativi alle schede sub. A), C), F), G), I), ma la conformità agli atti di Pianificazione sovraordinata da parte della Provincia di Belluno e della Regione Veneto viene richiesta solo per i beni di cui agli allegati A) e C), in quanto comportano una variazione volumetrica superiore al 10% e sono di seguito descritti:

N.	Descrizione Immobile	Dati Catastali/ Superficie	Destinazione urbanistica attuale	Destinazione urbanistica futura
1	Via Tofane Fabbricato ex cabina	C.T. Fg. 69 mappale 588 sub. 1; Fabbricato mc. 230	Zona F.P. (parcheggi)	Zona B.SB (residenziale)
2	Via Tofane Fabbricato ex cabina elettrica	C.T. Fg. 69 mappale 588 sub 2; Fabbricato mc 82	Zona F.P. (parcheggi)	Zona B.SB (residenziale)

### VALUTAZIONI E PROPOSTE

Per quanto espresso in precedenza il presente parere è relativo alla verifica di conformità dei soli punti n. 1 scheda A) e 2 scheda C) del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Si segnala che negli elaborati di piano non è stata quantificata la nuova volumetria edificabile né il fabbisogno di aree a standard per i nuovi abitanti insediabili.

Nello specifico:

- scheda A)

Si tratta di un fabbricato posto all'angolo est del parcheggio pubblico, tra via Gregorio XVI e via S.Lorenzo. La struttura è in muratura tradizionale e copertura piana, in mediocre stato di conservazione. L'edificio era sorto negli anni '60 nell'ambito del progetto per l'illuminazione pubblica di Belluno e con originaria destinazione a cabina per impianti di illuminazione pubblica. Successivamente concesso in locazione a privati come magazzino. Attualmente il bene è iscritto alla voce A/II/5 Fabbricati del patrimonio disponibile.

Ai fini dell'alienazione dell'immobile, il Comune di Belluno ha ritenuto di procedere alla variante urbanistica dell'area su cui insiste il corpo di fabbrica, adibito in parte a deposito (sub 1) ed in parte a cabina per l'energia elettrica (sub 2).

Dal punto di vista urbanistico, la variante non incide nel dimensionamento del PRG o sulla relativa previsione di superfici a standard, in ragione dell'esiguità dell'area interessata dalla modifica di destinazione, che risulta pressoché coincidente con il sedime del fabbricato non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali e perciò oggetto di possibile alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art. 58 della L. 133/08.

Preso atto che non risulta conveniente dal punto di vista dei costi-benefici, la demolizione del fabbricato, e la realizzazione di un muro di contenimento per ricavare un numero esiguo di parcheggi, si precisa che la variante, comunque, non compromette l'attuale destinazione di zona a parcheggio pubblico, anche se, in realtà, non ha mai rappresentato uno standard pubblico.

Tuttavia ai sensi del comma 2 dell'art. 58 della L. 133/08 trattandosi di variante che comporta una variazione volumetrica superiore al 10% di volumi previsti dal PRG vigente, deve essere effettuata la verifica di conformità con la pianificazione sovraordinata.

- scheda B)

Si tratta di quota parte di un fabbricato sorto negli anni '60 nell'ambito del progetto per l'illuminazione pubblica di Belluno e con originaria destinazione a cabina per impianti di illuminazione pubblica. A seguito dell'allargamento della Via S. Lorenzo e della demolizione dell'esistente cabina ENEL, le apparecchiature della stessa società sono state ospitate in apposito vano ricavato nell'originaria costruzione.

Attualmente il bene è iscritto alla voce A/II/5 Fabbricati del patrimonio disponibile.

Ai fini dell'alienazione dell'immobile, il Comune di Belluno ha ritenuto di procedere alla variante urbanistica dell'area su cui insiste il corpo di fabbrica, adibito in parte a deposito (sub 1) ed in parte a cabina per l'energia elettrica (sub 2).

Dal punto di vista urbanistico, la variante non incide nel dimensionamento del PRG o sulla relativa previsione di superfici a standard, in ragione dell'esiguità dell'area interessata dalla modifica di destinazione, che risulta pressoché coincidente con il sedime del fabbricato non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali e perciò oggetto di possibile alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art. 58 della L. 133/08.

Preso atto che non risulta conveniente dal punto di vista dei costi-benefici, la demolizione del fabbricato, e la realizzazione di un muro di contenimento per ricavare un numero esiguo di parcheggi, si precisa che la variante, comunque, non compromette l'attuale destinazione di zona a parcheggio pubblico, anche se, in realtà, non ha mai rappresentato uno standard pubblico.

Tuttavia ai sensi del comma 2 dell'art. 58 della L. 133/08 trattandosi di variante che comporta una variazione volumetrica superiore al 10% di volumi previsti dal PRG vigente, deve essere effettuata la verifica di conformità con la pianificazione sovraordinata.

Relativamente alle nuove previsioni urbanistiche per l'area di cui ai punti 1 scheda A) e 2 scheda C) del Piano delle Alienazioni non si evidenziano contrasti con la pianificazione, vigente ed adottata, di competenza Regionale.

Si ritiene opportuno segnalare al Comune, quanto segue:

- Pur considerato che il piano delle alienazioni concerne esclusivamente proprietà comunali, si rileva che il Comune non ha provveduto ad effettuare la pubblicazione di rito, sempre prevista in caso di variazione dello strumento urbanistico come nel caso in esame. Si rammenta pertanto che dovranno essere seguite le procedure previste dall'art 50 comma 4° della L.R. 61/85 per l'approvazione della variante urbanistica.
- Dovrà essere acquisito anche il parere di conformità da parte della Provincia di Belluno, come previsto al 2° comma dell'art. 58 della L. 133/2008.
- Rimane in carico al Comune la verifica circa il conseguimento della dotazione minima di superfici da destinare a standard in rapporto alla modificata capacità insediativa teorica ed alla riduzione delle aree a servizi previste dal vigente PRG.
- E' fatta salva l'acquisizione, per ogni singolo intervento, prima dell'eventuale rilascio del permesso di costruire, del parere di compatibilità idraulica, di cui alla DGR n. 3637 del 13.12.2002 e DGR n. 1322 del 10.05.2006, e della valutazione di incidenza ambientale.
- Si rammenta che le aree a standard a Verde e Parcheggio cedute al Comune a seguito di Piani Attuativi, ancorchè l'area abbia subito una modifica alla zonizzazione, non possono essere alienate.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

#### **E' DEL PARERE**

che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Belluno, descritta in premessa, sia conforme agli atti di pianificazione regionale sovraordinata, ai sensi del 2° comma dell'art 58 della L. 133/2008.

Va vistato l'elaborato

- Fascicolo Piano delle Alienazioni e valorizzazioni: Ex cabina via Tofane-Mussoi sub 1  
Ex cabina di via Tofane sub 2

#### **O M I S S I S**

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11  
Comitato

previsto ai sensi del II comma dell'art 27

copia conforme all'originale  
Consta di n. 2 fogli  
Venezia, lì 20.05.2009

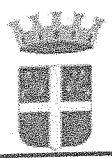
IL SEGRETARIO  
f.to GIUSEPPE MANOLI

**FIRMATO**

IL SEGRETARIO  
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE  
f.to Vincenzo Fabris

CORUNE



**COMUNE di BELLUNO**  
Direzione Area Sviluppo e Programmazione  
Ufficio di Piano / Programmazione Urbanistica

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI  
(ART.58 DELLA LEGGE 06/08/2008 N.133)**

**EX CABINA  
VIA TOFANE - MUSSOI**

**SCHEDA IDENTIFICATIVA**

REGIONE DEL VENETO  
COMITATO ex art. 27 L.R. n. 11 del 23.04.2004

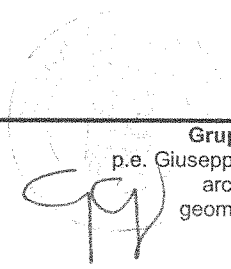
In data Argomento n.

20 MAG. 2009 N° 211

IL SEGRETARIO  
GIUSEPPE MANOLI

MARZO 2009

Il Dirigente  
Ing. Pierdomenico Gnes



Gruppo di Lavoro  
p.e. Giuseppe Casagrande  
arch. Katia Piccin  
geom. Federica Mis



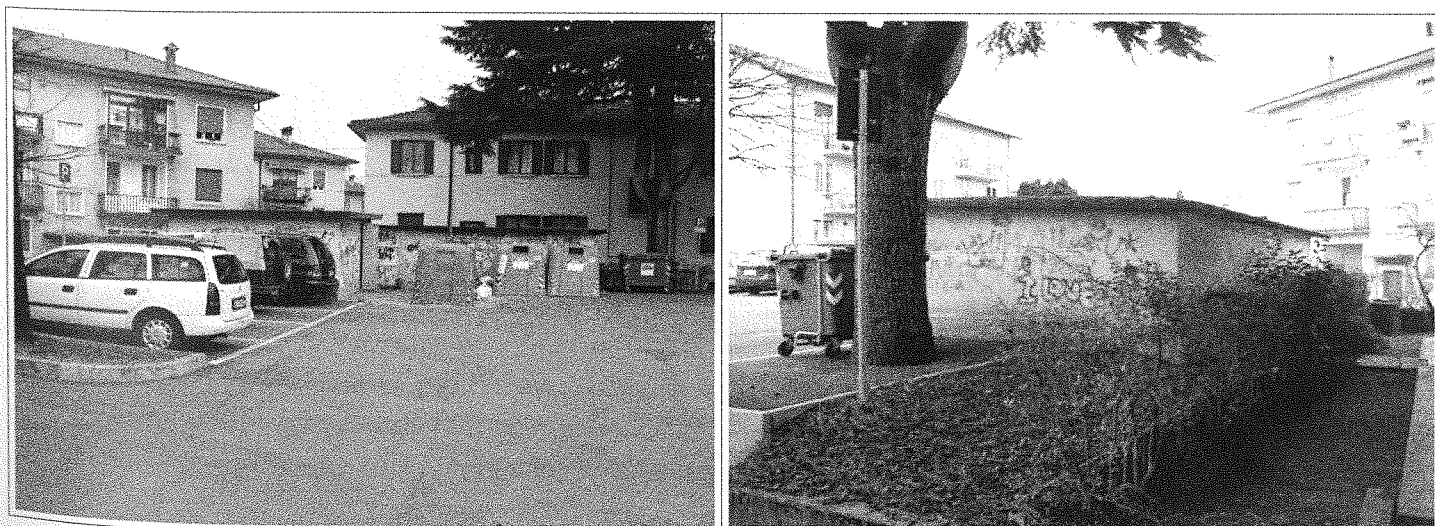
**COMUNE di BELLUNO**  
Direzione Area Sviluppo e Programmazione  
Ufficio di Piano /Programmazione Urbanistica

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI**  
(Art. 58 della Legge 06/08/2008 n.133)

**Via Tofane – MUSSOI**  
Fg. 69 – Mappale 588 (151)



**Estratto Catastale**



**Documentazione Fotografica**

**All.to A)**

**Fabbricato ex cabina di Via Tofane (sub 1 – magazzino e deposito) - Scheda tecnica.**

**Dati catastali:**

Comune di Belluno

Foglio: **69**

Mappale: **588**

Subalterni: **1**

Categoria: **C/2**

Consistenza: **costituito da due vani con altezza 3,70÷4,00, superficie netta mq. 51 e superficie commerciale mq. 61; volume vuote per pieno mc. 230;**

Rendita **84,29**

**Relazione sulla struttura**

Trattasi di un fabbricato ubicato nell'angolo est del parcheggio pubblico sito tra la Via Gregorio XVI e la Via S. Lorenzo. L'accesso principale si affaccia sulla Via Tofane, ma l'inquilino ha realizzato, su autorizzazione comunale, un secondo accesso dal parcheggio pubblico.

La struttura è in muratura tradizionale di laterizio mista con c.a. e copertura piana costituita da una soletta in c.a. con guaina bituminosa.

La struttura si presenta in mediocre stato di conservazione.

**Situazione giuridica:**

Quota parte di fabbricato costruito negli anni sessanta del 20° secolo nell'ambito del progetto di "Sistemazione dell'impianto di illuminazione pubblica della città di Belluno, zona urbana nord e sud. con originaria destinazione a cabina per gli impianti di illuminazione pubblica.

Concessa in locazione a privati come magazzino (contratto n.314 del 20/12/2002, scaduto il 31/12/2008. Disdettato entro i termini temporali nello stesso previsti.

**Classificazione a conto del patrimonio**

**Attuale:** il bene è iscritto alla Voce A/II/5 (Fabbricati del patrimonio disponibile), pertanto non abbisogna di una nuova classificazione.

**Analisi urbanistica:**

**Situazione attuale**

P.R.G.: ZTO F.P (parcheggi) – art. 7.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione in vigore dal 07.01.2007.

**Nuova situazione:**

P.R.G.: ZTO B.SB – Art. 3.3 delle Norme Tecniche d'Attuazione in vigore dal 07.01.2007.

Ai fini dell'alienazione dell'immobile in oggetto, si ritiene di procedere alla variante urbanistica dell'area su cui insiste il corpo di fabbrica, adibito in parte a deposito (sub.1 ) ed in parte a cabina per l'energia elettrica (sub. 2).

Detta variante prevede la modifica dall'attuale zona omogenea F.P (parcheggi), a zona omogenea B.SB (zona di completamento B semintensiva B), adeguandola, in tal modo, al contesto nel quale il fabbricato si trova inserito. Dal punto di vista urbanistico si ritiene che la variante non incida sul dimensionamento del P.R.G. o sulla relativa previsione di superfici a standard, in ragione dell'esiguità dell'area interessata dalla modifica di destinazione, che risulta pressoché coincidente con il sedime del fabbricato non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali e perciò



oggetto di possibile alienazione e valorizzazione, ai sensi dell'art.58 della L.133/08. Preso atto che non risulta conveniente, dal punto di vista dei costi-benefici, la demolizione del fabbricato e la realizzazione di un muro di contenimento onde poter ricavare un numero limitato di parcheggi (3 o 4 ulteriori stalli), come evidenziato nella nota del Settore Interventi sul Territorio datata 15.12.2008, si precisa comunque che la variante in oggetto non compromette l'attuale destinazione di zona, in quanto l'immobile - benché ricada all'interno della ZTO F.P ove è stato realizzato da tempo un parcheggio pubblico - di fatto non ha mai assolto alla funzione di posteggio e quindi concretamente non ha mai rappresentato uno standard pubblico.

Tuttavia, ai sensi del comma 2 dell'art. 58 della Legge 133/08, trattandosi di variante che comporta una variazione volumetrica superiore al 10% di volumi previsti dal PRG vigente, dovrà essere effettuate la verifica di conformità rispetto agli atti di pianificazione sovraordinata di competenza della Provincia e della Regione.

#### **Vincoli:**

Per l'accesso da Via Tofane avviene mediante passaggio di porzione di terreno censito al catasto terreni al foglio 69 mappale 150 che costituisce bene comune fra i proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato. Per tale passaggio non risulta agli atti che sia mai stata formalizzata la costituzione di servitù di passaggio, però l'accesso pedonale è sempre stato esercitato. Sono in corso altre ricerche d'archivio.

Sarà obbligatoria la costituzione di servitù a favore del Comune di Belluno per la presenza esterna delle cabine dell'illuminazione pubblica a ridosso del fabbricato sui lati nord/ovest.

#### **Valutazioni opportunità di alienazione**

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e della imminente necessità di intervento di manutenzione straordinaria che il Comune, in qualità di proprietario, dovrebbe sostenere, l'amministrazione ritiene economicamente più vantaggioso per il Comune procedere all'alienazione dell'unità immobiliare, previa destinazione a garage e/o magazzino ad uso privato e modifica dello strumento urbanistico come sopra indicato.

Per quanto riguarda il mantenimento dell'area alla attuale destinazione prevista dal P.r.g. a parcheggio pubblico, sono stati effettuati i dovuti studi e valutazioni che si possono così riassumere: la demolizione permetterebbe la costruzione di 3 stalli ma la presenza di due differenti quote tra il parcheggio attuale e l'accesso da Via Tofane richiederebbe oltre che la demolizione dei manufatti anche la realizzazione di un idoneo muro di contenimento e riempimento con elevata quantità di materiale. Tutto ciò rende il rapporto di costo per stallo troppo elevato rispetto ai benefici che ne avrebbe l'utenza.

#### **Valore di stima:**

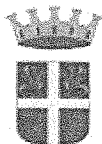
Euro 38.400,00.

#### **Modalità di dismissione**

Come da regolamento delle alienazioni vigente.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Riccardo NOBILE

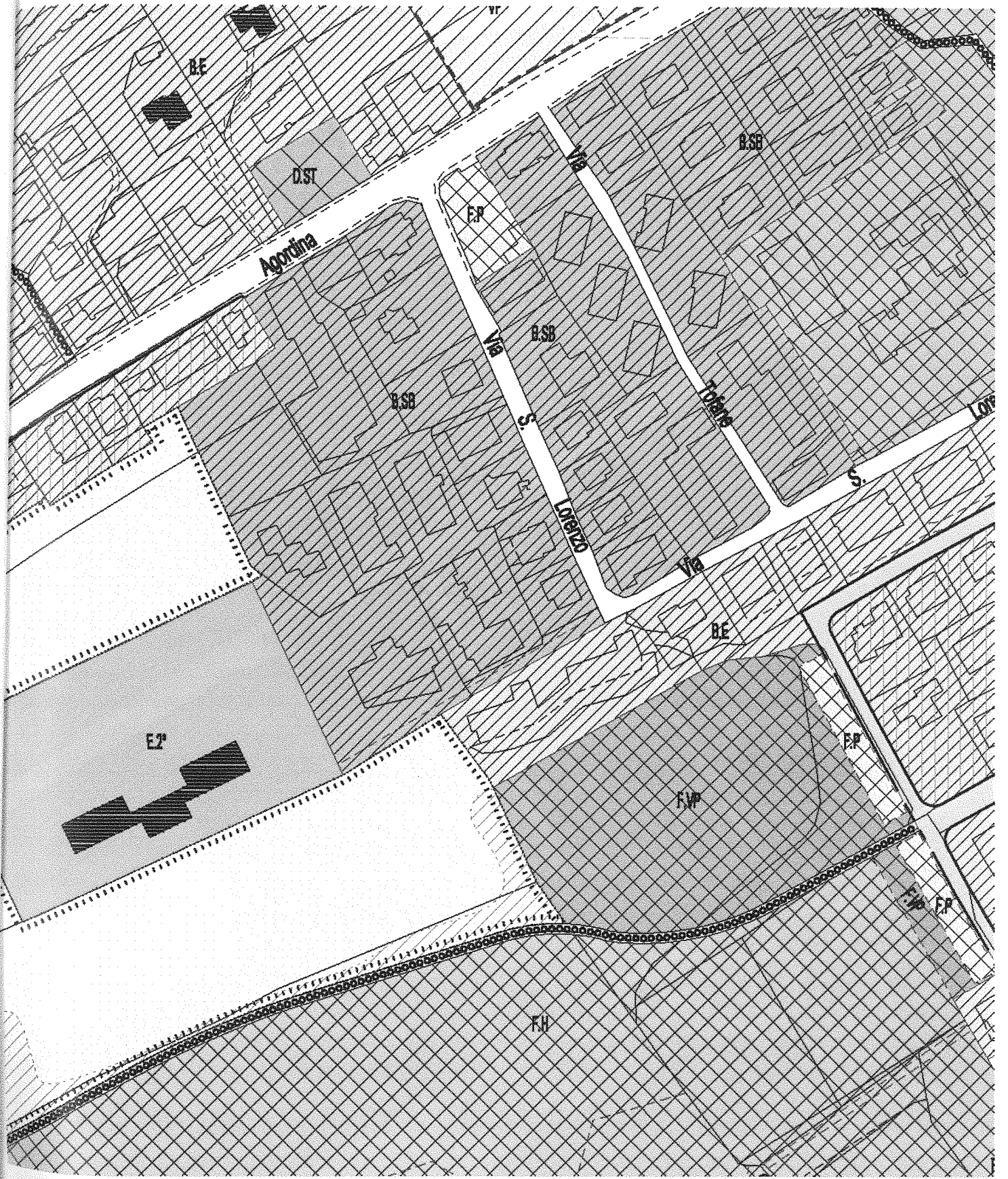


**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI  
(ART.58 DELLA LEGGE 06/08/2008 N.133)**

**VARIANTE RELATIVA ALL'EX CABINA DI VIA TOFANE**

**Elaborato Grafico**

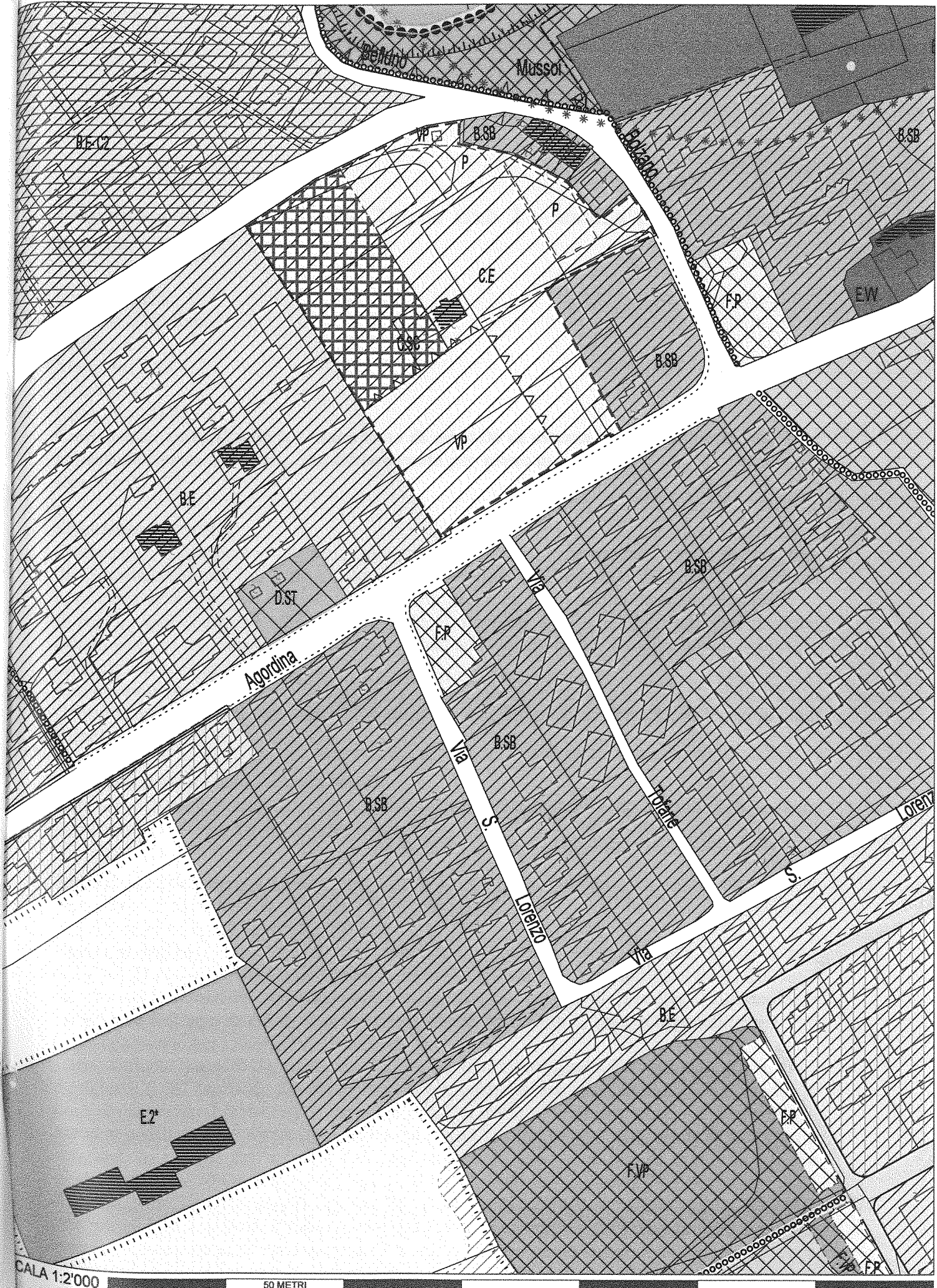
- **Planimetria P.R.G. vigente**
- **Planimetria P.R.G. modificato**



SCALA 1:2'000

50 METRI

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



**P.R.G. CON MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

**All.to C)**

**Fabbricato ex cabina di Via Tofane (sub 2 – cabina elettrica)- Scheda tecnica.**

**Dati catastali:**

Comune di Belluno

Foglio: **69**

Mappale: **588**

Subalterni: **2**

Categoria: **D/1**

Consistenza: **costituito da un unico vano di ml. 4,00 di altezza, superficie netta mq. 16 e superficie commerciale mq. 21, volume vuoto per pieno mc. 82;**

Rendita **172,75**

**Situazione giuridica:**

Quota parte di fabbricato costruito negli anni sessanta del 20° secolo nell'ambito del progetto di "Sistemazione dell'impianto di illuminazione pubblica della città di Belluno, zona urbana nord e sud. con originaria destinazione a cabina per gli impianti di illuminazione pubblica.

A seguito dell'allargamento della vicina Via S. Lorenzo e della demolizione dell'esistente cabina Enel, le apparecchiature della stessa Enel sono state ospitate in apposito vano ricavato dall'originale costruzione.

Pesi e servitù: nessuna

Contratti o concessioni correlate: Non risultano mai formalizzati contratti di locazione con l'Enel.

**Classificazione a conto del patrimonio**

**Attuale:** il bene è iscritto alla Voce A/II/5 (Fabbricati del patrimonio disponibile), pertanto non abbisogna di una nuova classificazione.

**Analisi urbanistica:**

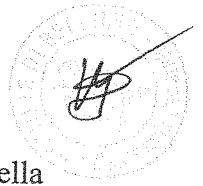
**Situazione attuale** P.R.G.: ZTO F.P (parcheggi) – art. 7.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione in vigore dal 07.01.2007.

**Nuova situazione:**

P.R.G.: ZTO B.SB – Art. 3.3 delle Norme Tecniche d'Attuazione in vigore dal 07.01.2007.

Ai fini dell'alienazione dell'immobile in oggetto, si ritiene di procedere alla variante urbanistica dell'area su cui insiste il corpo di fabbrica, adibito in parte a deposito (sub.1 ) ed in parte a cabina per l'energia elettrica (sub. 2).

Detta variante prevede la modifica dall'attuale zona omogenea F.P (parcheggi), a zona omogenea B.SB (zona di completamento B semintensiva B), adeguandola, in tal modo, al contesto nel quale il fabbricato si trova inserito. Dal punto di vista urbanistico si ritiene che la variante non incida sul dimensionamento del P.R.G. o sulla relativa previsione di superfici a standard, in ragione dell'esiguità dell'area interessata dalla modifica di destinazione, che risulta pressoché coincidente con il sedime del fabbricato non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali e perciò oggetto di possibile alienazione e valorizzazione, ai sensi dell'art.58 della L.133/08. Preso atto che non risulta conveniente, dal punto di vista dei costi-benefici, la demolizione del fabbricato e la realizzazione di un muro di contenimento onde



poter ricavare un numero limitato di parcheggi (3 o 4 ulteriori stalli), come evidenziato nella nota del Settore Interventi sul Territorio datata 15.12.2008, si precisa comunque che la variante in oggetto non compromette l'attuale destinazione di zona, in quanto l'immobile - benché ricada all'interno della ZTO F.P ove è stato realizzato da tempo un parcheggio pubblico - di fatto non ha mai assolto alla funzione di posteggio e quindi concretamente non ha mai rappresentato uno standard pubblico.

Tuttavia, ai sensi del comma 2 dell'art. 58 della Legge 133/08, trattandosi di variante che comporta una variazione volumetrica superiore al 10% di volumi previsti dal PRG vigente, dovrà essere effettuata la verifica di conformità rispetto agli atti di pianificazione sovraordinata di competenza della Provincia e della Regione.

**Vincoli:** Per l'accesso da Via Tofane avviene mediante passaggio di porzione di terreno censito al catasto terreni al foglio 69 mappale 150 che costituisce bene comune fra i proprietari degli alloggi dell'adiacente fabbricato. Per tale passaggio non risulta agli atti che sia mai stata formalizzata la costituzione di servitù di passaggio, però l'accesso pedonale è sempre stato esercitato. Sono in corso altre ricerche d'archivio.

Sarà obbligatoria la costituzione di servitù a favore del Comune di Belluno per la presenza esterna delle cabine dell'illuminazione pubblica a ridosso del fabbricato sui lati nord/ovest.

#### **Valutazioni opportunità di alienazione**

L'amministrazione non ritiene né necessario né opportuno procedere con richiesta di sgombero dal parte dell'Enel per destinare l'unità immobiliare a diversi utilizzi.

Pertanto, viene mantenuta l'attuale destinazione con le seguenti possibilità:

- 1) formalizzazione di contratto di locazione a favore dell'Enel a titolo oneroso, con sanatoria anche del pregresso per il tempo che la norma consente;
- 2) alienazione nel caso l'Enel preferisse procedere all'acquisizione dell'immobile.

IL PRESIDENTE

*[Handwritten signature]*

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Riccardo NOBILE

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*