



COMUNE DI BELLUNO
(PROVINCIA DI BELLUNO)
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252



DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 37 del 29/09/2011

OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNI 2010 E 2011 - INTEGRAZIONE.

L'anno **DUEMILAUNDICI**, addì **VENTINOVE**, del mese di **SETTEMBRE**, alle ore **15:00**, nella Residenza Comunale, convocato nei modi di Legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Eseguito l'appello, risultano presenti:

PRADE ANTONIO	Presente	LA GRUA FRANCESCO	Presente
BALCON AVIO	Assente	LOSEGO MATTIA	Presente
BALCON CELESTE	Presente	MARRONE ANTONIO	Assente
BETTIOL STEFANO	Presente	MASSARO JACOPO	Presente
BORTOLUZZI LORENZO	Presente	PALUMBO MICHELE	Assente
CALDART EZIO	Presente	PAVEI MAURO	Presente
CASSOL MARIA TERESA	Presente	PERALE MARCO	Assente
COLLESELLI EUGENIO	Assente	PINGITORE FRANCESCO	Presente
COSTA PAOLO	Presente	PIOL DOMENICA	Presente
CUGNACH ORESTE	Presente	RASERA BERNA FRANCESCO	Presente
DA ROLD ORAZIO	Presente	ROCCON LUIGI	Presente
DE BONA GIORGIO	Presente	ROCCON VANNI	Presente
DE LORENZO SMIT CARLO	Presente	SERAFINI SILVANO	Presente
DE MOLINER ROBERTO	Presente	SOMMAVILLA ATTILIO	Presente
DE SALVADOR SILVANO	Presente	STEFANI ARMANDO	Presente
FASCINA ALBERTO	Presente	STELLA ANDREA	Presente
FONTANA GIOVANNI	Presente	TOSCANO FEDERICA	Presente
GARIBALDI MARCO	Presente	UNEDDU ANTONIO	Presente
GIANNONE BIAGIO	Presente	ZERBINATI RUDI	Presente
GIULIANA CARLO GUSTAVO	Assente	ZOLEO MARIA CRISTINA	Presente
HELLWEGGER ROCCO B. ROBERTO	Presente		

Totale presenti: **35** Totale assenti: **6**.

Partecipa il Vice Segretario Generale dott.ssa **MAURA FLORIDA**.

Il Signor **ORESTE CUGNACH**, nella sua qualità di **PRESIDENTE**, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto iscritto all'ordine del giorno e chiama all'ufficio di scrutatori i signori: **ROBERTO DE MOLINER** e **RUDI ZERBINATI**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione 22/03/2010 n. 11, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per l'anno 2010, che prevedeva, tra l'altro, la conferma dell'assegnazione all'ATER dell'area censita al C.T. al Fg. 46 Mapp. 425 per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui all'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865 e, conseguentemente, di procedere alla cessione dell'area stessa alle condizioni indicate nella scheda allegata alla deliberazione (All.to B), previa adozione ed approvazione della necessaria variante urbanistica in quanto l'attuale P.R.G. ha classificato l'area in Z.T.O. F. P. (parcheggi) e F.VP (Verde pubblico);
- con deliberazione 28/03/2011 n. 9, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per l'anno 2011;
- nel frattempo i Servizi competenti hanno esaminato altre pratiche ed hanno predisposto le allegate schede relative in particolare ad alienazioni, costituzione di diritti reali, adozione di varianti al P.R.G. e sclassificazioni su demanio civico (ai sensi dell'art. 7, comma 2, della L.R. 22/07/1994 n. 31);

Vista la propria deliberazione 28/03/2011 n. 14, di approvazione del Bilancio 2011 a titolo: “Piano di sviluppo – Bilancio Annuale di Previsione per l’anno 2011 – Relazione Previsionale e Programmatica e Bilancio Pluriennale per il triennio 2011/2012/2013 e documenti programmatici correlati – Approvazione” e successive variazioni;

Ritenuto di:

- adottare, a completamento di quanto stabilito nella scheda Allegato B) del P.A.V. 2010, variante al P.R.G.. relativamente al terreno censito al Fg. 46 Mapp. 425, come indicato nella allegata scheda e relativi allegati, che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (All. “O”);
- approvare l'integrazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2011, con il contenuto tutto delle allegate schede che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che costituiscono gli Allegati F3-F4-P-Q-R del Piano approvato con la citata deliberazione consiliare 28/03/2011 n. 9;

Dato atto che il provvedimento è stato oggetto di discussione delle Commissioni Consiliari 1^a nelle sedute del 22/09/2011 e 27/09/2011 e 2^a nella seduta del 20/09/2011;

Acquisiti sulla proposta di deliberazione i seguenti pareri espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 del TUEL:

- il parere espresso dal Dirigente del Settore Economico Finanziario, in ordine alla regolarità tecnica;
 - il parere espresso dal Dirigente del Settore Economico Finanziario, in ordine alla regolarità contabile;
 - il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale,
- allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

A seguito di votazione palese con il seguente risultato:

Presenti: n. 35

previo scomputo degli astenuti: n. 6 (Toscano Federica, Zoleo Maria Cristina, Caldart Ezio, Massaro Jacopo, De Salvador Silvano, De Moliner Roberto)

votanti: n. 29

con voti

favorevoli: n. 22

contrari: n. 7 (Roccon Luigi, Balcon Celeste, Somnavilla Attilio, Giannone Biagio, Cassol Maria Teresa, Roccon Vanni, Rasera Berna Francesco)
non votanti: n. ---

DELIBERA

1. **di adottare**, a completamento di quanto stabilito nella scheda Allegato B) del P.A.V. 2010, variante al P.R.G. relativamente al terreno censito al Fg. 46 Mapp. 425, come indicato nella allegata scheda e relativi allegati, che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (All.to O);
2. **di approvare** l'integrazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2011, con il contenuto tutto delle allegate schede che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che costituiscono gli Allegati F3-F4-P-Q-R del Piano approvato con la citata deliberazione consiliare 28/03/2011 n. 9;

INDI

Presenti: n. 35
previo scomputo degli astenuti: n. 5 (Giannone Biagio, Cassol Maria Teresa, Massaro Jacopo, De Salvador Silvano, De Moliner Roberto)
votanti: n. 30
con voti
favorevoli: n. 25
contrari: n. 5 (Roccon Luigim Balcon Celeste, Somnavilla Attilio, Roccon Vanni, Rasera Berna Francesco)
non votanti: n. ---

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Gli interventi sono analiticamente riportati nel processo verbale.

Allegati: n. 6 schede.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale:

Il Segretario Comunale
MAURA FLORIDA

Il Presidente
ORESTE CUGNACH



COMUNE DI BELLUNO
(PROVINCIA DI BELLUNO)
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Vista la proposta n. 1045/2011 ad oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNI 2010 E 2011 - INTEGRAZIONE., ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, esprime il seguente parere in ordine alla regolarità contabile:

☒

favorevole



contrario con la motivazione:

Belluno, li 27/09/2011

Sottoscritto dal Dirigente
FLORIDA MAURA
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO
(PROVINCIA DI BELLUNO)
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252



PARERE DI LEGITTIMITA'

IL SEGRETARIO GENERALE

Vista la proposta di deliberazione n. 1045/2011 ad oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNI 2010 E 2011 - INTEGRAZIONE., esprime parere **favorevole** in ordine alla legittimità.

Belluno, li 27/09/2011

Sottoscritto dal Segretario Generale
NATALE ROBERTO
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO
(PROVINCIA DI BELLUNO)
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252



PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO SERVIZIO BILANCIO/SOCIETA' PARTECIPATE/PATRIMONIO

Vista la proposta n. 1045/2011 ad oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNI 2010 E 2011 - INTEGRAZIONE., ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, esprime parere **favorevole** in ordine alla regolarita' tecnica.

Belluno, li 27/09/2011

**Sottoscritto dal Dirigente
FLORIDA MAURA
con firma digitale**

**Terreno Foglio 46 mappale 425 ex area P.E.E.P. di
Cavarzano – adozione Variante Urbanistica al P.R.G.-**

Dati catastali:

Comune di Belluno

Foglio **46**

Mappale **425**

Classe **Seminativo 2[^]**

Superficie **Catastale mq 925**

Reddito dominicale **euro 4.06**

Reddito agrario **euro 2,63**

Situazione giuridica:

Con delibera n. 11 del 22/03/2010 il Consiglio comunale ha approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni per l'anno 2010.

L'allegato B) di tale delibera ha stabilito di confermare l'assegnazione in proprietà all'ATER del terreno censito al Fg. 46 mappale 425 di catastali mq. 925 per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui all'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865, già stabilita con la delibera consiliare n. 1609 del 19/12/1979.

Poiché il P.R.G. approvato nel 1999 ha riclassificato le aree diversamente dall'allora Piano di zona è necessario procedere con variante urbanistica.

Analisi urbanistica:

Situazione attuale:

L'area sita in via Dolabella in prossimità dell'incrocio con via Tilman risulta classificata nel vigente P.R.G.:

- parte zona F.VP (Verde Pubblico)
- parte zona F.P (Parcheggio Pubblico)

per una superficie digitalizzata rilevata dal P.R.G. complessiva pari a 920 mq.

L'intera area comunale è nel suo perimetro recintata, ancorché con varie tipologie, e all'interno sono ancora presenti i pilastri della struttura portante del piano terra del fabbricato residenziale, il cui cantiere venne sequestrato dalla Magistratura nell'anno 1981.

Nuova situazione:

In applicazione di quanto già stabilito con la citata deliberazione 22/03/2010 n. 11, con il presente provvedimento si procede alla variante urbanistica al P.r.g. per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica – zona B.ERP (edilizia residenziale pubblica), come da allegati elaborati (All.to O/variante – Elaborato di variante), che forma parte integrante e sostanziale della presente scheda.

Conclusioni:

Con il presente provvedimento:

1) vengono confermate tutte le disposizioni di cui all'allegato B) della citata delibera consiliare n. 11 del 22/03/2010;

- 2) adottata la Variante Urbanistica al P.R.G., così come da elaborati di “Variante Urbanistica al P.R.G. dell'area per realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica zona B.ERP (edilizia residenziale pubblica) - 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” redatto dal Servizio Ufficio di Piano Programmazione Urbanistica, datato Luglio 2011, (All.to O/variante – Elaborato di variante), che forma parte integrante e sostanziale della presente scheda.**

**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 via Dola-
bella - località Cavarzano.**

**Variante Urbanistica al P.R.G. dell'area per realizzazione alloggi
di edilizia residenziale pubblica**

zona B.ERP (edilizia residenziale pubblica)

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
- Normativa Specifica
- Cartografia PRG vigente
- Cartografia PRG variante

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 di destinazione di un'area sita in via Dolabella - in località Cavarzano - distinta al foglio 46 col mappale 425, da riclassificare per poter realizzare un fabbricato di edilizia residenziale pubblica.

L'area è oggi di proprietà del Comune di Belluno e in possesso allo stesso Comune, a seguito della sottoscrizione del decreto di dissequestro datato 05/06/2007 del Tribunale di Belluno che ha riconsegnato l'area al legittimo proprietario.

Risulta infatti che l'area, allora compresa nel Piano di Zona di Cavarzano approvato dal Ministero dei LL.PP. con decreto n.2062 in data 20/03/1967, sia stata acquisita dal Comune di Belluno dalla ditta De Toffol Antonia, Benito, Emma, Genesio, Isabella, Luigi, Rina e Stella, con decreto espropriativo del Presidente della Provincia n.13 del 10/12/1984, registrato a Belluno il 09/01/1985 al n. 71bis Serie 3^ e trascritto a Belluno il 17/01/1985 al n. 535 e n.484 RP.

In merito si riporta:

- *la ditta, compresa nel suddetto Piano di Zona, alla quale era stata notificata ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n.167, con nota della Prefettura in data 03/05/1971, la proposta di indennità di espropriazione dell'area, non si dichiarò disposta ad un accordo bonario ritenendo la cifra proposta inferiore a quella già corrisposta dall'IACP per terreni contermini;*

- *a seguito del mancato accordo tra le parti, che ai sensi dell'art.14 della Legge 18 aprile 1962 n.167, non interrompeva il corso delle pratiche espropriative e loro effetti, la Provincia, in data 30/06/1982 ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e della Legge 28 gennaio 1977, n.10, determinò l'indennità provvisoria di esproprio, come stabilito dal Presidente della Giunta Regionale Veneto con decreto in data 07/01/1981, dandone comunicazione, tramite il Comune, agli aventi titolo;*

- *tra questi anche la ditta De Toffol, intestataria del mappale 425 del foglio 46 insieme ad altre aree di proprietà, che non convenne a cessione volontaria dei beni opponendosi agli importi determinati per l'esproprio delle aree;*

- *con deliberazione di Giunta Comunale n.374 in data 23/03/1983, il Comune di Belluno, ai sensi di legge, depositò presso la Cassa Depositi e Prestiti l'importo della relativa indennità di esproprio;*

- *la definitiva acquisizione in proprietà dell'area di cui al mappale 426 del foglio 46, si concretizzò con l'emissione del decreto espropriativo della Provincia in data 10/12/1984.*

Come previsto dall'art.14 della Legge 18 aprile 1962 n.167 con deliberazione consiliare 19/12/1979 n.1609, nonostante fossero ancora in corso le pratiche espropriative, il Comune di Belluno assegnò la proprietà del mappale 425 del foglio 46 allo I.A.C.P. con tutti i vincoli previsti dall'art.35 della legge n.865/71 sulla superficie complessiva catastale di mq 925, compreso l'obbligo della stipula della Convenzione urbanistica.

La Convenzione di cui all'art. 35, comma 8, della L. 22/10/1971 n.865 da stipularsi tra Comune e IACP, che doveva prevedere tra l'altro il corrispettivo per le opere di urbanizzazione, le caratteristiche degli edifici, i criteri per la determinazione periodica dei canoni di locazione, non venne stipulata.

Allo I.A.C.P. (A.T.E.R.) venne rilasciata la Concessione Edilizia n.7478 in data 21/08/1980, per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione: nell'anno 1981 successivamente all'inizio dei lavori (limitati alle fondazioni e pilastri del piano terra) l'area e il cantiere vennero posti sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Belluno per questioni correlate ai titolari della Concessione Edilizia.

Solo nell'anno 2007 con ordinanza di dissequestro della Corte di Appello di Venezia del 07.05.2007, l'area e le opere realizzate vennero riconsegnate al Comune di Belluno, legittimo proprietario del lotto, atteso che con l'intervenuto sequestro non venne più formalizzato l'accordo né stipulato alcun atto costitutivo di diritti reali a favore dell'allora I.A.C.P.

EVOLUZIONE URBANISTICA

L'inquadramento urbanistico dell'area, nel contesto di Piano Regolatore Generale, risale al biennio 1966-67 periodo in cui il Comune di Belluno si dotò, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n.167 - *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare* - del Piano di Zona approvato dal Ministero dei LL.PP. con decreto n.2062 in data 20/03/1967.

In particolare con il Piano di Zona, oltre alla definizione del nucleo centrale costituito dalla piazza studiata nel disegno della Città borghese dall'Architetto Alpago Novello, che ora è diventata sostanzialmente spazio destinato a parcheggio di servizio ad un'ampia area a destinazione mista residenziale e commerciale, si definiscono le aree esterne alla "città giardino" allargando i confini verso l'abitato di Cusighe e definendo nella conformazione urbana oltre alla residenzialità anche le aree per servizi in adempimento ai principi enucleati nella Legge n.167/62.

Dai documenti depositati presso il Comune, risulta che l'area interessata dalla presente Variante Urbanistica non sia mai stata destinata a servizi collettivi.

Il Piano di Zona classificava infatti l'area a "zona residenziale estensiva tipo A" come rilevabile dalle norme urbanistiche edilizie di esecuzione del piano. Parte della superficie veniva destinata all'allargamento di via Dolabella, considerata opera di urbanizzazione primaria nel contesto del predetto Piano di Zona.

I parametri di riferimento prevedevano un indice massimo di sfruttamento pari a 2 mc/mq, una superficie coperta minima non inferiore a 80 mq, una tipologia di casa individuale anche accoppiata oppure a schiera ed altezza massima dell'edificio di 10 m, a tre piani.

Con la Variante al P.R.G. approvata nel 1976, veniva confermata la destinazione di "zona residenziale estensiva tipo A" compresa nel Piano di Zona con indice massimo di sfruttamento pari a 2 mc/mq.

Sulla base di tale strumento urbanistico, sul mappale in oggetto, nel corso del 1980 venne rilasciata allo I.A.C.P. la succitata Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato – cantiere poi sequestrato - con i seguenti parametri metrici:

- superficie lotto	mq 808
- altezza	m 8.50
- volume	mc 1568
- superficie coperta	mq 185

La Variante Generale al P.R.G. approvata nel 1999, rivide completamente la previsione urbanistica assegnando alle aree contenute nel Piano di Zona, la destinazione "B.E - residenziale" conformemente a quanto previsto dalla L.R. 27.06.1985 n.61 e con quanto stabilito in via generale dal D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444, che ha introdotto e la suddivisione del territorio in "Zone Territoriali Omogenee", dettando per ciascuna zona precise norme per l'utilizzazione dei suoli.

La destinazione di "Zona Territoriale Omogenea B – residenziale" ovvero quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, assorbì le aree edificate fino ad allora comprese nel Piano di Zona, in quanto aventi le caratteristiche stabilite dalle succitate normative.

L'area in oggetto (assieme ad altre nelle adiacenze) pur rientrando in un comparto edificatorio a destinazione "B", venne invece destinata a zona pubblica o di interesse pubblico omogenea "F", in particolare venne classificata parte a zona "F.VP - verde pubblico" e parte zona "F.P – parcheggio".

E' da ritenere che tale scelta derivò dalla necessità di individuare per l'intera zona, alcune superfici da destinare a standard a servizio della residenza, anche in ragione della progressiva saturazione dell'area e della mancanza di aree verdi a destinazione pubblica.

Si ritenne quindi di individuare a cavallo di via Tilman in posizione centrale rispetto al contesto urbanizzato e saturato con il Piano di Zona, un'area a verde pubblico con annessa area di sosta allo scopo di garantire la dotazione di spazi collettivi.

L'Amministrazione Comunale non ha mai dato attuazione a tali previsioni del P.R.G., come per altre simili aree specialmente quelle di ridotta superficie: le motivazioni sono molteplici, ma soprattutto di carattere finanziario, in quanto a fronte della loro limitata fruibilità pubblica, vi sono elevati costi di gestione manutentiva.

Si è verificato invece negli anni un maggior utilizzo e godimento, con notevoli vantaggi gestionali e manutentivi di superfici verdi più estese, con le caratteristiche proprie di verdi pubblici attrezzati.

Questa consapevolezza, insieme alle nuove esigenze dei cittadini, hanno portato a considerare poco sfruttabile anche l'area in questione assorbita nella sua funzione da altri luoghi di socializzazione come il vicino "Parco Arcobaleno" realizzato, nel contesto del Piano di Zona, a metà degli anni '90.

Da qui l'esigenza di dare una nuova connotazione ad alcune aree adibite a standard nel P.R.G., di superficie ridotta e/o decadute per decorrenza dei termini quinquennali di validità.

Giova ricordare che l'area oggetto della presente Variante Urbanistica al P.R.G. non è stata riconfermata come standard pubblico con la Variante di reiterazione dei vincoli del 2005 e attualmente – risulta classificata come "*area non pianificata*" soggetta alla normativa di cui all'art. 33 della L.R. 23/04/2004 n.11 e s.m.i. trattandosi di area assoggettata a decadenza dei vincoli ai sensi dell'art.18 comma 7 della medesima legge.

Da qui nel 2010 l'espressa volontà di inserire la stessa tra quelle di cui al "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari" allo scopo di procedere ai sensi di legge "*al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali*": Piano approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 22/03/2010 n. 11.

Tale deliberazione tuttavia pur contenendo la scheda dell'area, con evidenziata la sua classificazione nel vigente P.R.G. e la necessità di dare la nuova destinazione residenziale, rimandava a successivo provvedimento la Variante Urbanistica al P.R.G.

SITUAZIONE VIGENTE

L'area oggetto della valorizzazione è identificata al foglio 46 al mappale 425 con una superficie rilevata dal P.R.G. pari a 920 mq, come di seguito classificata:

- parte zona a verde pubblico F.VP ;
- parte zona a parcheggio F.P;

L'area è nel suo perimetro opportunamente recintata, ancorché con varie tipologie e all'interno sono ancora presenti i pilastri della struttura portante del piano terra del fabbricato residenziale, il cui cantiere venne sequestrato dalla Magistratura nell'anno 1981.

La stessa non risulta assoggettata al vincolo paesaggistico o altri vincoli che ne limitano l'edificabilità.

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.

b) Analisi e proposta di variante

La Variante Urbanistica proposta prevede di destinare l'intera area, individuata al foglio 46 mappale 425 e avente una superficie digitalizzata di P.R.G. di mq 920 a zona:

- **B.ERP (edilizia residenziale pubblica)**

equiparandola pertanto alla zona “B.E estensiva” che ha indice edificatorio di 1,30 mc/mq nella logica continuità con gli adiacenti azzonati “B”.

In particolare con tale Variante Urbanistica si intende confermare la vocazione a edilizia residenziale pubblica dell’area, consentendo la sua assegnazione all’A.T.E.R. per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, come stabilito con la succitata delibera di Consiglio Comunale 22/03/2010 n.11 - allegato B, relativa al “*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari per il triennio 2010/2011/2012*”.

Il contesto in cui si colloca l’area, risulta caratterizzato da costruzioni di edilizia popolare sviluppate su tre piani fuori terra realizzate con forme architettoniche semplici, gradevolmente inserite tra spazi verdi adibiti a giardino.

A nord dell’area, si inseriscono, a completamento della porzione del vecchio Piano di Zona, 2 edifici bifamiliari che rompono la logica compositiva delle costruzioni popolari a tre piani, pur mantenendo il medesimo orientamento dettato dal piano stesso.

Risulta opportuno, al fine di proporre un intervento che risulti contestualizzato con il tessuto urbano esistente introdurre per l’area prevista in Variante Urbanistica, oltre ai parametri metrici, limiti che dettino regole sul posizionamento del fabbricato e sulle aree scoperte.

In particolare sarà necessario venga mantenuta inedita e sistemata solo a giardino (e non anche a accesso e parcheggio) la parte del lotto prospettante l’incrocio delle vie Tilman e Dolabella, prevedendo l’arretramento minimo dell’edificio di m 6 dal confine ovest (confine sull’accesso privato esistente distinto dal mapp. 501) e di m 12 (in prossimità del confine ovest) e m 9 (verso il confine est) dalla via Dolabella (limite confine su marciapiede esistente).

In sostanza il fabbricato si potrà posizionare, per il fronte ovest sul limite dei pilastri esistenti, mentre potrà avanzare verso la via Dolabella di circa m 1,50 rispetto ai pilastri esistenti su tale fronte.

Verso l’incrocio delle vie Tilman e Dolabella, salvo un possibile marciapiede pavimentato sui fronti ovest e sud, con larghezza massima di m 1,50, l’area scoperta fino ai rispettivi confini ovest e sud, dovrà essere sistemata a giardino con prato, aiuole e arbusti, senza alcuna opera di rilevanza edilizia o meno.

c) Norme tecniche di attuazione specifiche

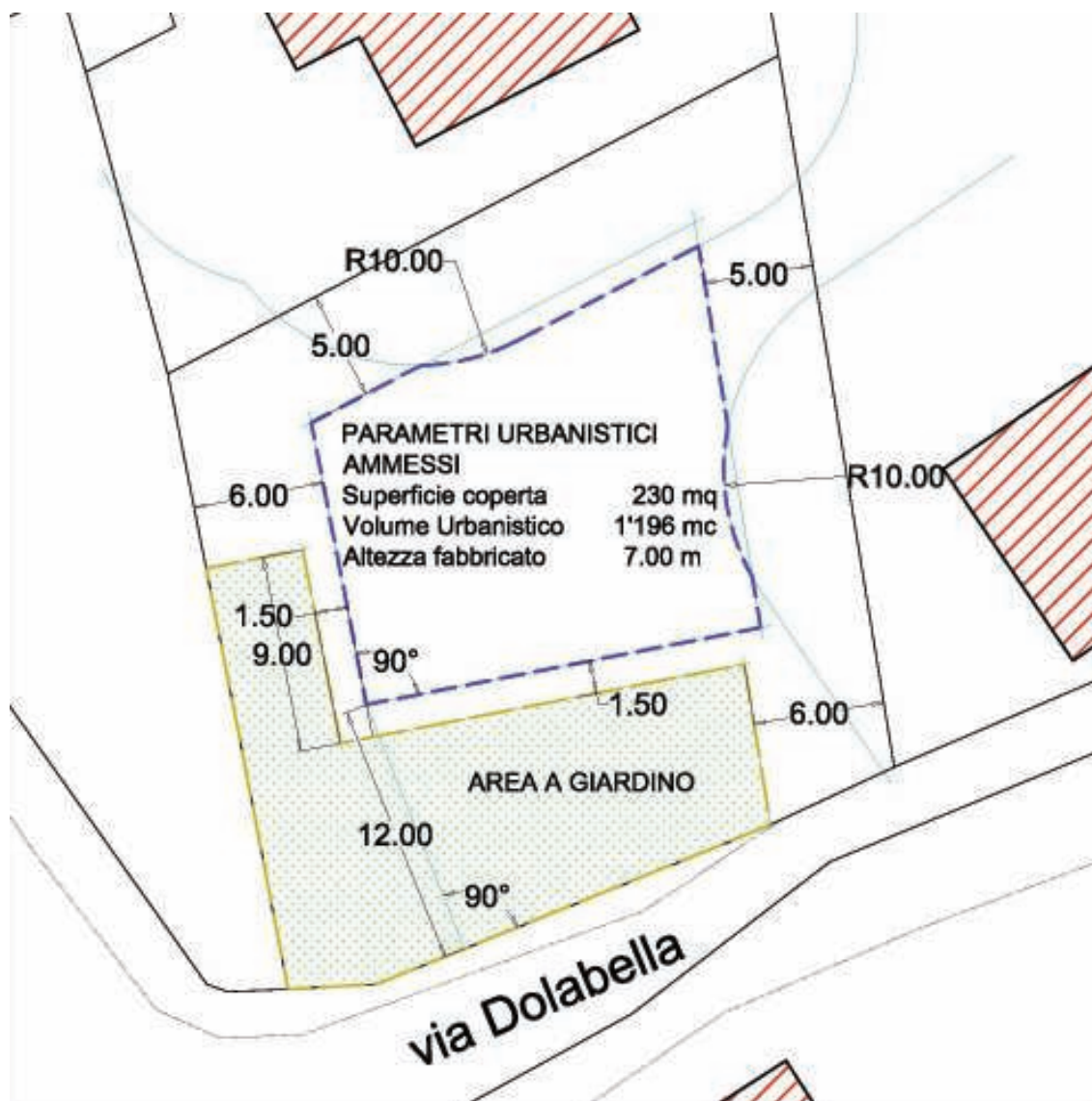
3.14 - ZONA B. ERP (edilizia residenziale pubblica) area via Dolabella

Si tratta di area riservata alla costruzione di un edificio avente la sola destinazione d'uso ammessa di "edilizia residenziale pubblica".

Il nuovo edificio dovrà rispettare i seguenti parametri:

- a) Volume urbanistico massimo: mc 1.196 (mq 920 x mc/mq 1,30)*
- b) Superficie coperta massima: mq 230 (mq 920 x mq/mq 0,25)*
- c) Altezza del fabbricato: ml 7,00.*
- d) Distanze minime:*
 - dalla strada: dovranno essere rispettati i limiti di arretramento dalla via Dolabella inseriti nella sottoriportata planimetria e nella cartografia di P.R.G. di Variante, consistenti in m 12 verso il confine ovest e m 9 verso il confine est;*
 - dal confine ovest: dovranno essere rispettati i limiti di arretramento inseriti nella sottoriportata planimetria e nella cartografia di P.R.G. di Variante, ossia m 6 dal confine;*
 - dai confini nord e est: m 5,00*
 - da altri fabbricati: m 10,00*
- e) Spazi esterni: dovrà essere mantenuta a giardino (prato con eventuali aiuole, arbusti e siepi - senza alcuna opera di rilevanza edilizia o meno, salvo la possibilità pavimentare il marciapiede perimetrale l'edificio, avente una larghezza massima di m 1,50 e di creare l'accesso carraio - pedonale) l'area scoperta dai fronti sud ed ovest del nuovo fabbricato, fino ai rispettivi confini sud e ovest, come rappresentato nella sottoriportata planimetria. A tale area minima prescrittiva potranno aggiungersi altri spazi a verde privato, secondo l'assetto distributivo progettuale*
- f) Accesso carraio - pedonale: potrà avvenire direttamente dalla via Dolabella, posizionato a ridosso del confine est ed avente un fronte con larghezza massima di m 6. In alternativa l'accesso carraio - pedonale potrà avvenire dalla strada privata esistente posta ad ovest dell'area (mappale 501), previo accordo con i proprietari e posizionato in prossimità del confine nord.*

Di seguito si riporta la planimetria con evidenziati i succitati parametri metrici e limitazioni sull'edificabilità del lotto:



d) 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 920), pur comportando un aumento del carico urbanistico, sostanzialmente non incide sul dimensionamento del Piano stesso.

In particolare la riclassificazione dell'area da zona F.VP e F.P, a zona B. ERP, prevede un incremento di abitanti teorici insediabili pari a 8 (1196 mc/150mc/ab), ininfluenti sulla previsione del P.R.G.

Inftti 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:

- il volume pari a 1196 mc rientra nella volumetria concessa in ampliamento ai sensi dell'art. 50 comma 9 lettera a) punto 5 della L.R. 05/05/1998 n.21 (volume totale concesso in ampliamento 52.500 mc, volume residuo a seguito di precedenti varianti circa 46.000 mc);
- 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.

e) 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.

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 sopracitato 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. 6 comma 1 della L.R. 23/12/2010 n. 30 la quale prevede che: "*Le varianti allo strumento urbanistico generale, consentite in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della L.R. 23/04/2004 n. 11 alla data di entrata in vigore della presente legge, possono essere adottate fino all'approvazione del primo P.A.T. e comunque non oltre il 31 dicembre 2011*".

L'area interessata è già stata inserita, con apposita scheda (allegato B dell'elenco beni da alienare) nel Piano delle "*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari*" che il Consiglio Comunale ha approvato con deliberazione 22/03/2010 n. 11, tuttavia – preso atto della necessità di riclassificare l'area in zona edificabile, rispetto la previsione del vigente P.R.G., il Consiglio rimandava a successivo provvedimento la Variante Urbanistica al P.R.G.

In coerenza con la suddetta deliberazione del Consiglio Comunale, si prevede l'adozione della presente Variante Urbanistica al P.R.G. con una nuova deliberazione consigliare di integrazione del "*Piano delle Alienazione e valorizzazioni – triennio 2010, 2011 e 2012*".

Tale deliberazione costituirà formale adozione della Variante Urbanistica al P.R.G. a cui seguirà la procedura prevista dai commi 10 e seguenti, in particolare:

- 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.*

f) Elaborati di Variante

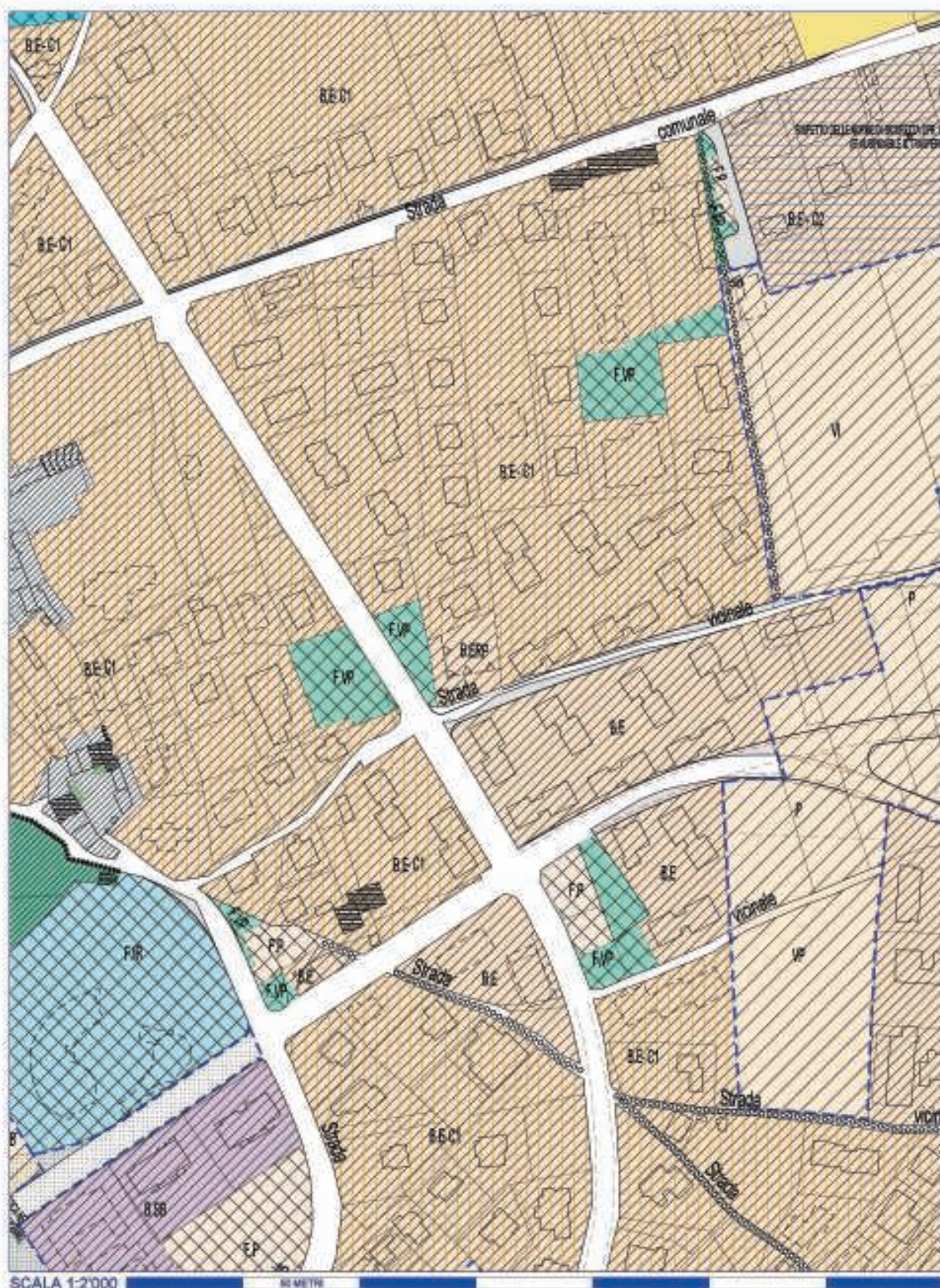
La Variante Urbanistica al P.R.G. è composta da un unico Elaborato di Variante che contiene:

- la relazione Illustrativa;
- la normativa specifica;
- la cartografia del P.R.G. vigente – scala 1:2'000;
- la cartografia del P.R.G. variante – scala 1:2'000;

inoltre dalle

- Valutazione di Incidenza Ambientale;
- Relazione Geologica e Idrogeologica.





P.R.G. CON MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA



Terreni Foglio 96 mappale 495 e area da frazionare in Via della Fontana a Caleipo.

Dati catastali:

Comune di Belluno

Foglio **96**

Mappale **da frazionare**

Classe **da assegnare**

Superficie **mq. 26 (circa) da definire in sede di**

frazionamento

Reddito dominicale euro **da definire**

Reddito agrario euro **da definire**

Comune di Belluno

Foglio **96**

Mappale **495**

Classe **Terreno in formazione**

Superficie **mq. 50**

Reddito dominicale euro //

Reddito agrario euro //

Situazione giuridica:

L'area di proprietà del Comune di Belluno, risulta identificata, come da planimetria allegata, in parte con il mappale 495 del Foglio 96 (terreno in formazione) e in parte da sedime stradale da frazionare, già destinato a strada pubblica che a seguito di modifica del tracciato della stessa è diventato relitto.

Con nota in data 17/02/1983 il Sig. De Col Gianvittorio aveva chiesto l'acquisizione delle suddette aree.

Con successiva nota in data 11/05/1983 questo Comune aveva espresso parere favorevole alla cessione facendo presente che per poter procedere alla stipula dell'atto di compravendita, era necessario che la ditta richiedente provvedesse a disporre il frazionamento e la perizia di stima.

A tale cessione non è più stato dato corso.

In data 22/03/2011 (nota prot. n. 8601 del 23/03/2011) il Sig. Gianvittorio De Col, proprietario degli immobili censiti al Foglio 96 mappale 161 sub. 4 e mappale 160, ha ripresentato la richiesta per l'acquisto.

Classificazione a conto del patrimonio

Attuale: il bene che costituisce relitto stradale è inventariato al conto del patrimonio alla Voce A/II/1 (Beni demaniali), mentre quello di cui al mappale 495 alla Voce A/II/3 (Terreni patrimonio disponibile).

Nuova: il relitto stradale sarà trasferito al conto del patrimonio alla Voce A/II/3 (Terreni del patrimonio disponibile), a conclusione della procedura di sdemanializzazione.

Analisi urbanistica:

Situazione attuale

Il P.r.g. Vigente prevede Z.T.O.: "Sedime stradale" spazi da riqualificare.

Nuova situazione:

Stante l'onerosità della relativa procedura e l'inutilità ai fini della destinazione che verrà data dal richiedente, non si procede con variante urbanistica al P.r.g.-

Il Comune assume impegno formale con il presente provvedimento a riclassificare l'area in Z.T.O.

"A" con eventuale sottozona residenziale coerente per il centro storico, in analogia alle aree circostanti, in sede di predisposizione del nuovo piano regolatore composto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI)

Vincoli:

L'area risulta sottoposta totalmente a vincolo paesaggistico di cui alla parte terza del D.lgs. n. 42/2004 e parzialmente a vincolo idraulico previsto dall'art. 96 del R.D. 25/07/1904 n. 523.

Valutazioni opportunità di alienazione:

L'area oggetto di richiesta, si diparte dalla strada interna dell'abitato di Caleipo e termina sull'alveo del torrente Turriga. E' in completo stato di abbandono da tanti anni ed ha perso irreversibilmente la funzione originaria di collegamento fra le frazioni di Caleipo e Castion.

Il Settore Pianificazione Urbana e Servizi alla Città e l'Unità di Progetto Cura del Territorio hanno dato parere favorevole alla sdemanializzazione ed alla successiva alienazione, prescrivendo che venga costituita apposita servitù di passaggio con qualsiasi mezzo per accedere all'alveo del torrente Turriga e per la realizzazione di eventuali sottoservizi.

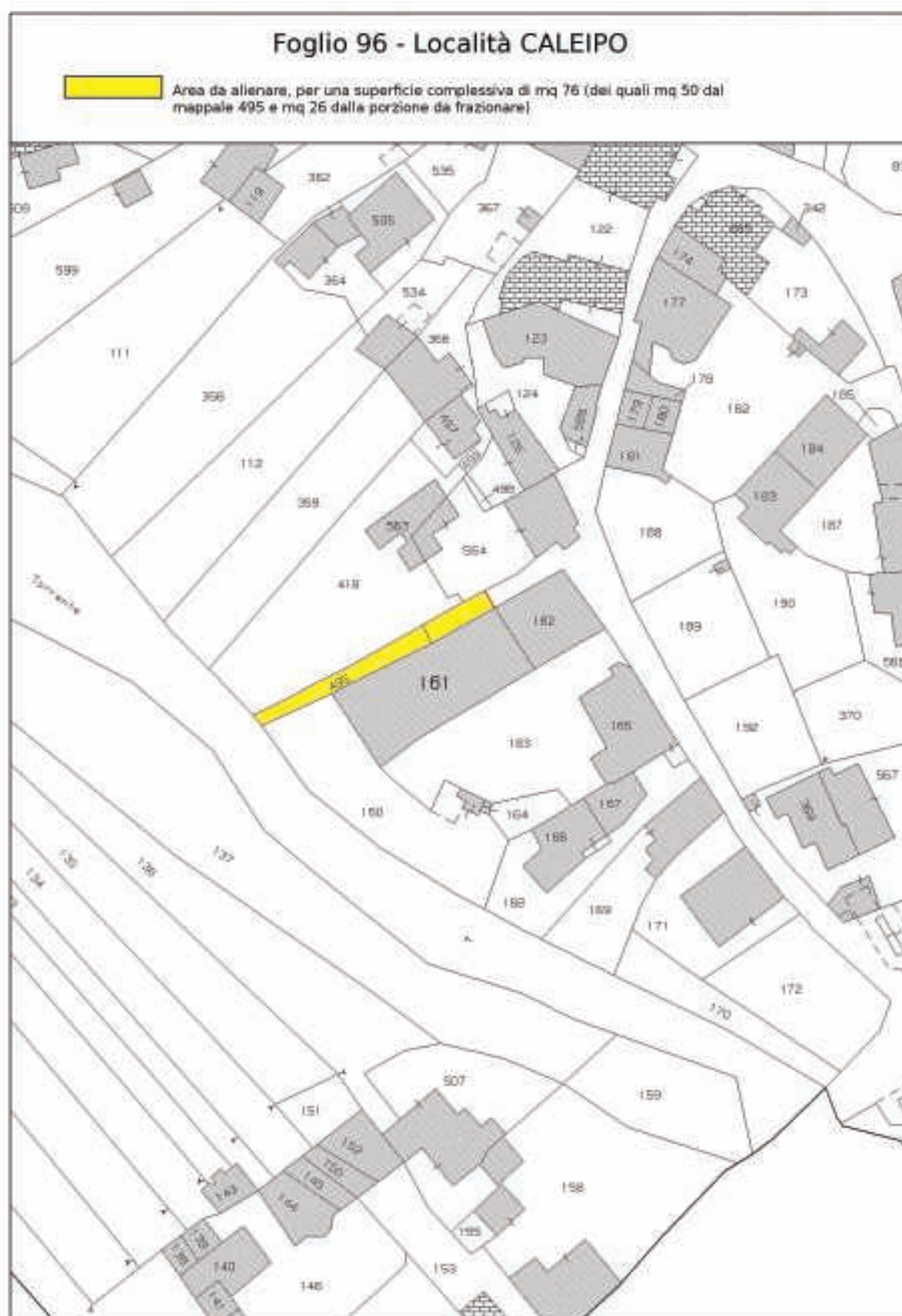
Conclusioni:

Per quanto sopra descritto, si procede alla cessione dei terreni censiti al Fg. 96 mappale 495 ed area da frazionare, indicata nell'allegata planimetria, di complessivi mq. 76 circa, ai sensi dell'art. 15 del vigente Regolamento delle alienazioni immobiliari, alle seguenti principali condizioni:

- valore di cessione: vista l'ubicazione del terreno da alienare, le sue caratteristiche ed a seguito dei pareri espressi con le relative limitazioni imposte sull'area da alienare (servitù di libero passaggio e per eventuali sottoservizi), il valore, come da stima in data 01/06/2011 redatta dal tecnico comunale agli atti dell'ufficio, da attribuire al bene in oggetto è di €/mq 20,00, conseguentemente il valore complessivo, fatta salva la verifica dei mq. in sede di frazionamento, ammonta ad € 1.520,00;
- vincolo di costituzione di servitù di pubblico passaggio dalla strada comunale finalizzato all'accesso all'alveo del torrente Turriga con qualsiasi mezzo;
- assunzione di impegno da parte dell'acquirente a lasciare libero il sottosuolo in modo tale da permettere la realizzazione di eventuali sottoservizi;
- frazionamento a cura e spese dell'acquirente;
- spese contrattuali tutte a carico dell'acquirente.

Le suindicate condizioni sono state accettate dal richiedente sig. De Col Gianvittorio, con nota in data 28/07/2011 (prot. n. 22035 del 22/07/2011).

ALL.TO "P"/Planimetria



Terreno Foglio 128 in località Nevegàl.

Dati catastali:

Comune di Belluno

Foglio **128**

Mappale **da frazionare**

Classe **da assegnare**

Superficie **mq. 16 (circa)**

Reddito dominicale euro **da definire**

Reddito agrario euro **da definire**

Situazione giuridica:

Trattasi di piccola porzione di terreno compreso in una vasta area di proprietà del Comune di Belluno, identificata al Foglio 128, classificata in catasto come sedime stradale ed utilizzata quale piazzale/parcheggio, situata tra il complesso edilizio "Le Torri" ed altri condomini adiacenti in particolare il condominio "Le Ginestre", come da allegata planimetria. E' depositata agli atti lettera prot. n. 13733 del 09/05/2011 di richiesta di acquisto da parte del Sig. Scarton Venigio, già titolare di concessione in uso per la posa di rampa per disabili a servizio dell'attività commerciale esistente. La porzione di terreno va frazionata e sdemanializzata.

Classificazione a conto del patrimonio

Attuale: il bene è iscritto, alla Voce A/II/1 (Beni demaniali) del conto del patrimonio.

Nuova: il terreno frazionato sarà trasferito alla Voce A/II/3 (Terreni del patrimonio disponibile) a conclusione della procedura di sdemanializzazione.

Analisi urbanistica:

Situazione attuale

Il P.r.g. Vigente prevede: "Sedime stradale" – varianti settoriali e pianificazione puntuale del Nevegàl.

Nuova situazione:

Variazioni della classificazione dell'area con destinazione di "Sedime stradale" data dal vigente P.R.G., saranno esaminate in sede di redazione del Piano Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi, richiesti dalla L.R. 23.04.2004 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto allo stato non vi sono i presupposti per una nuova destinazione coerente con il contesto.

In ogni caso, per la marginalità dell'area calcolata in 16 mq e prevista da P.R.G. a destinazione di "Sedime stradale", è tollerato ed ammissibile il mantenimento della rampa necessaria per l'accessibilità alle persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale, al fine di raggiungere le parti private ad uso commerciale.

Vincoli:

L'area è sottoposta a vincolo Idrogeologico-Forestale.

Valutazioni opportunità di alienazione:

L'area richiesta è esterna al muro esistente del condominio "Le Ginestre", in concessione da tanti anni alla ditta richiedente per il mantenimento di una rampa per disabili. La rampa non è mobile in quanto costruita in muratura e forma un tutt'uno con l'edificio.

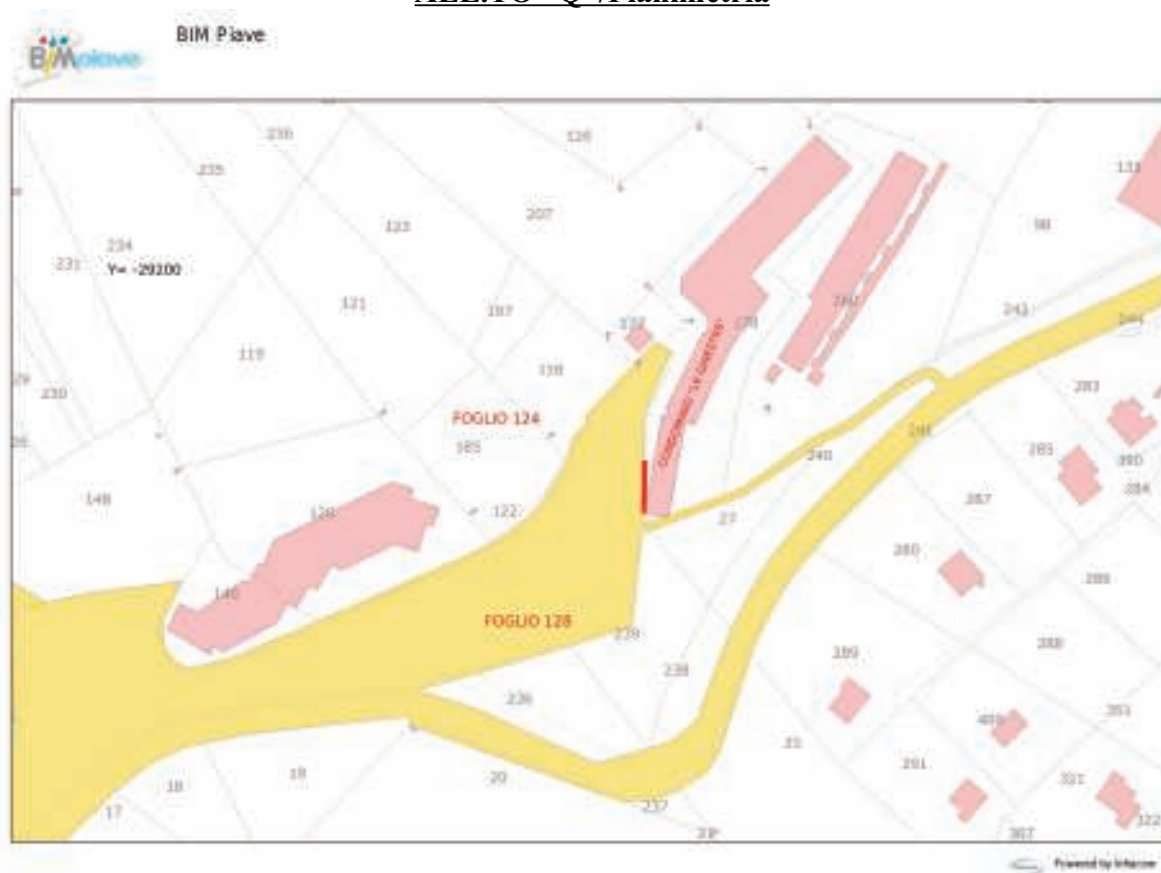
Conclusioni:

L'area in oggetto non è interessata dalla viabilità esistente e non la compromette, pertanto, si procede alla sua dismissione a trattativa diretta, ai sensi dell'art. 15 del vigente Regolamento delle alienazioni immobiliari, alle seguenti principali condizioni:

- valore di cessione € 40,00/mq x 16 mq = € 640,00 (+ I.V.A.);
- frazionamento dell'area: a carico della ditta richiedente;
- spese contrattuali: a carico della ditta richiedente.

Con nota in data 06/07/2011 (prot. n. 20411 del 07/07/2011) il Sig. Scarton Venigio, in qualità di rappresentante legale della ditta Scarton Luigi di Scarton Venigio & C. s.n.c., ha sottoscritto per accettazione tutte le suindicate condizioni.

ALL.TO “Q”/Planimetria



Terreni Foglio 41 mappali 309 e 431 - destinazione, adozione/approvazione variante urbanistica al P.r.g.

Dati catastali:

Comune di Belluno

Foglio **41**

Mappale **309**

Classe **Prato arborato**

Superficie **mq. 1.354**

Reddito dominicale **euro 5,24**

Reddito agrario **euro 2,80**

Comune di Belluno

Foglio **41**

Mappale **431**

Classe **Relitto stradale (da modificare)**

Superficie **mq. 110**

Reddito dominicale **euro zero**

Reddito agrario **euro zero**

Situazione giuridica:

I terreni censiti al Fg. 41 mappale 309 e 242 sono stati acquisiti al patrimonio comunale con Atto di donazione rep. 111 del 30/07/2009 a rogito del Segretario generale del Comune di Belluno, registrato a Belluno il 10/08/2009 al n. 288/Serie 1[^] e trascritto e volturato alla Conservatoria dei BB.II. il 21/08/2009 al n. 10119 RG e n. 7194 RP.

La donazione del terreno di cui al mappale 309, pone l'onere, ai sensi e per gli effetti degli artt. 793 e 794 c.c., di costituire e realizzare una servitù di passaggio a favore del fondo censito al Fg. 41 mappale 374, per una larghezza di ml. 3,50 e per una superficie di circa mq. 80. La servitù è stata costituita con contratto rep. n. 95 del 22/03/2011, registrato a Belluno l'1/04/2011 al n. 63/Serie 1[^] e trascritto a Belluno l'8/04/2011 al n. 3932 Rg e n. 2950 RP.

Per il terreno censito al Fg. 41 mappale 431 (ex 1601), sono in corso le procedure di acquisizione a titolo gratuito al patrimonio comunale.

Le donazioni/acquisizioni sopra indicate, unitamente a quella del terreno Fg. 41 mappale 425 accettata dal Consiglio comunale con delibera n. 33 del 28/07/2009 non ancora formalizzata, sono finalizzate a consentire la realizzazione di uno spazio di socializzazione a beneficio dei residenti nella frazione di Sopracroda.

La Giunta comunale con delibera n. 163 del 14/09/2010 ha affidato, in attuazione del principio della sussidiarietà orizzontale, la cura e la gestione dell'area costituita dai sopraindicati terreni all'A.B.V.S. Onlus Sezione di Sopracroda.

Il Settore Pianificazione urbanistica e cura della città – Servizio pianificazione urbanistica ha predisposto gli elaborati progettuali per la costruzione di un fabbricato polifunzionale accessibile da adibire ad attività di aggregazione a servizio della frazione di Sopracroda e la relativa relazione paesaggistica.

Su tali elaborati è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 (pratica n. AUTP 40/2011).

Il fabbricato verrà realizzato dall'A.B.V.S. Onlus Sezione di Sopracroda, che ne resterà proprietario, pertanto, è necessario procedere alla costituzione di diritto di superficie.

Dagli elaborati progettuali risulta che il fabbricato verrà realizzato sui terreni di cui ai mappali 309 e 431 e che gli stessi terreni saranno interessati anche dalla costruzione di un marciapiede.

Diventa quindi necessario il frazionamento dei citati mappali al fine di distinguere l'area su cui costituire il diritto di superficie a favore dell'A.B.V.S. e quello che resterà nella piena proprietà del Comune in quanto interessato dal marciapiede

Classificazione a conto del patrimonio:

Attuale: il bene di cui al mappale 309 è già iscritto mentre il bene di cui al mappale 431 sarà iscritto dopo la formale acquisizione al patrimonio comunale, alla Voce A/II/3 del conto del patrimonio.

Nuova: a seguito del frazionamento sopra indicato il terreno interessato dalla costruzione del

marciapiede verrà trasferito alla Voce A/II/1 (Beni demaniali).

Analisi urbanistica:

Situazione attuale

Il vigente P.r.g. classifica i mappali nel modo seguente:

mappale 431 sedime stradale esistente per una superficie da P.r.g. di mq. 61;

mappale 309/parte – zona agricola E2 per una superficie da P.r.g. di 619 mq.;

mappale 309/parte – zona A.IR – Istituzioni religiose – per una superficie da P.r.g. di 747 mq.-

Nuova situazione:

Poiché gli interventi previsti non risultano conformi alle previsioni urbanistiche vigenti è necessario procedere con variante urbanistica al P.r.g.-

A tal fine il Settore Pianificazione urbana e servizi alla città – Servizio ufficio di Piano e programmazione urbanistica, ha predisposto l'allegato elaborato di variante (All.to R/variante).

Vincoli:

Vincolo paesaggistico di cui alla parte 3^a del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

Conclusioni:

Con il presente provvedimento viene:

- stabilito che parte dell'area di cui ai mappali 309 e 431, da individuare con apposito frazionamento, viene destinata alla realizzazione da parte dell'A.B.V.S. Onlus Sezione di Sopracroda di un fabbricato polifunzionale accessibile da adibire ad attività di aggregazione pubblica e sociale a servizio principalmente della frazione di Sopracroda e la parte restante verrà interessata dalla costruzione di un tratto di marciapiede;
- adozione di variante urbanistica al P.r.g., nei termini indicati nell'Elaborato di variante allegato alla presente scheda di cui fa parte integrante e sostanziale (All.to R/variante);
- stabilito di costituire diritto di superficie sull'area destinata alla costruzione del fabbricato a favore dell'A.B.V.S. Onlus Sezione di Sopracroda alle seguenti principali condizioni:
 - durata: anni 30 (trenta) rinnovabili su richiesta da parte del superficiario da presentare con lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza;
 - canone: secondo la stima effettuata dal tecnico comunale il canone di mercato ammonta ad euro 879,00 annui rivalutabili secondo l'indice Istat. Si ritiene di non applicare alcun canone dato che il terreno interessato è stato ceduto al Comune a titolo gratuito finalizzato alla realizzazione dello spazio di aggregazione pubblica e sociale; il predetto canone sarà immediatamente esigibile qualora non siano rispettate le condizioni di seguito indicate, per le quali l'Associazione A.B.V.S. assume preciso impegno:
 - a) di destinare e mantenere per tutta la durata del diritto di superficie l'uso del fabbricato e relativa pertinenza ad attività di aggregazione pubblica e sociale;
 - b) di mettere in disponibilità, a titolo gratuito, a favore del Comune di Belluno, con le modalità ed i tempi da concordare per manifestazioni, eventi ed incontri dell'Amministrazione comunale;

ALL.TO "R/Variante"

**Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni
del patrimonio immobiliare del Comune di Belluno**

(di cui all'art. 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 via
Col di Roanza - località Sopracroda.**

Realizzazione di uno spazio di socializzazione pubblico.

VARIANTE URBANISTICA al P.R.G.

**AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 11 DEL 16/02/2010
E DELL'ART. 50 COMMI DA 9 A 14 DELLA L.R. 27/06/1985 N. 61**

ELABORATO DI VARIANTE

- Relazione Illustrativa
- Normativa Specifica
- Cartografia PRG vigente
- Cartografia PRG variante
- Legenda

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 riguarda l'intervento di costruzione di uno spazio di socializzazione pubblico in località Sopracroda, per mezzo della realizzazione di un parco giochi e di un fabbricato da destinare a luogo di aggregazione per i giovani e gli anziani della frazione e dell'intera cittadinanza.

L'area è sita in via Col di Roanza ed è oggi interamente di proprietà del Comune di Belluno. L'ambito di intervento è identificato in catasto al foglio 41 con i mappali 431 e 309, quest'ultimo pervenuto al Comune di Belluno assieme ai mappali 242 e 425 per donazione modale al fine di realizzare uno spazio di socializzazione a beneficio dei residenti della frazione di Sopracroda.

Si ritiene opportuno evidenziare che l'area indicata ora con il mappale 431 (precedentemente indicato col numero 1601) del foglio 41 è oggetto di perfezionamenti degli atti catastali e di formale assegnazione in proprietà al Comune di Belluno, attese le rilevate mancate corrispondenze nei registri catastali.

Ciò probabilmente perché trattasi di un vecchio "relikto" stradale creatosi nel tempo ovvero un refuso nel disegno della cartografia catastale che, come è noto, è affetta da parecchi problemi dovuti alla mancanza della cura della continuità territoriale.

La Giunta Comunale con deliberazione n.163 del 14/09/2010 ha deciso:

- di affidare, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale, all'Associazione ABVS Onlus Sezione di Sopracroda, la cura e la gestione dell'area in località Sopracroda, costituita dai terreni pervenuti in donazione al Comune di Belluno, in comodato gratuito, precisando che l'area medesima deve essere adibita a luogo di socializzazione liberamente usufruibile da parte della cittadinanza;
- di autorizzare la medesima Associazione ad eseguire a proprie spese le necessarie opere di allestimento, comprese quelle costituenti l'onere della donazione della signora Sommacal Ermelina di cui al progetto predisposto dagli uffici tecnici comunali, contemplato nell'autorizzazione paesaggistica n.58 del 03/08/2010;
- di dare atto che l'Ufficio Patrimonio provvederà a istituire con atto a rogito del Segretario comunale il diritto di servitù di passaggio previsto dall'atto di donazione modale sottoscritto tra la signora Sommacal Ermelina e il Comune di Belluno.

La proposta di variare la destinazione urbanistica dell'area, è stata esaminata dalla Commissione Consiliare seconda nella seduta del 04/11/2010, ed è stata approvata all'unanimità.

SITUAZIONE VIGENTE

L'area oggetto della valorizzazione è costituita dai mappali 431 e 309 del foglio 41 aventi nel complesso una superficie rilevata dal PRG pari a 1'427 mq, come di seguito classificata nel vigente PRG:

- Foglio 41 mappale 431: sedime stradale esistente - superficie da prg 61 mq;
- Foglio 41 mappale 309: zona agricola E2 - superficie da prg 619 mq;
- Foglio 41 mappale 309: zona A.IR – istituzioni religiose - superficie da P.R.G. 747 mq;

Sotto il profilo dell'attuale uso del terreno, sovrapponendo la mappa catastale alla ultima ortofotocarta disponibile del 2007, si evince che entrambe le aree sono attualmente utilizzate a prato.

Il raffronto tra le ipotesi di sviluppo proposto ed il vigente P.R.G. permette di rilevare che gli interventi previsti non risultano conformi alle previsioni urbanistiche vigenti, in quanto le attuali destinazioni previste dal PRG, non consentono la realizzazione degli interventi previsti ed in particolare la costruzione del fabbricato.

Le aree interessate dall'intervento, come sopra individuate, risultano assoggettate, ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico di cui alla parte 3^a del D.Lgs. 22.01.2004 n.42;
- fascia di m 200 di cui all'art. 50 comma 5 della L.R. 27.06.1985 n. 61 dai beni di cui alla parte 2^a del D.Lgs. n. 42/2004.

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.

b) Analisi e proposta di variante

La variante proposta prevede di destinare l'intera area, costituita dai mappali 309 e 431, a zona F.AS la quale permette di realizzare gli interventi ipotizzati dall'ABVS per gli scopi indicati nella delibera di Giunta Comunale del 14/09/2010.

Per la zona F.AS il vigente P.R.G. prevede la seguente normativa:

7. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F"

Si tratta di zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Sono ammessi interventi da parte di enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste.

E' altresì ammesso l'intervento di altri soggetti anche privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione.

Sull'ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica nonché sui conseguenti contenuti della convenzione si esprime Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Il Consiglio Comunale può predeterminare criteri generali, modalità e procedure di valutazione degli aspetti di cui al comma precedente.

Le destinazioni specifiche delle zone "F" o comunque delle zone ed aree destinate urbanisticamente a servizi di interesse generale, possono essere modificate, all'interno delle tipologie dei servizi di interesse generale e sempre per soddisfare un interesse pubblico, con delibera del Consiglio Comunale senza comportare variante al Piano Regolatore Generale, assicurando il mantenimento dei principi informatori del P.R.G. stesso.

Nelle aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale potranno effettuarsi oltre alle compensazioni urbanistiche anche il recupero dei volumi esistenti, sotto la forma del credito edilizio, nel rispetto della normativa vigente.

7.8 - ZONA F.AS (attrezzature sociali)

E' ammessa la costruzione di edifici di carattere culturale, sociale, assistenziale e sanitario. Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- | | | |
|--|-----------------|---|
| a) indice fondiario: | non superiore a | mc/mq 5,0 |
| b) l'indice di copertura: | non superiore a | mq/mq 0,15 |
| c) distanze minime: | | |
| - dalla strada esistente o prevista: | | ml 10,00 o su allineamento preesistente |
| - dagli spazi pubblici esistenti o previsti: | | ml 10,00 o su allineamento preesistente |
| - dai confini fondiari: | | ml 5,00 |
| - dagli altri fabbricati | | ml 10,00 o in aderenza |
| d) altezza massima: | | ml 12,50 |
| e) destinazioni d'uso ammesse: musei, mostre, biblioteche, sale e centri culturali, sociali, per lo svago e lo spettacolo, case e centri per anziani, servizi sanitari e per l'assistenza, comunità di recupero, e affini. | | |

La presente variante interessa un'area, rilevata dal PRG pari a 1'427 mq, che permettono, sulla base dei parametri della vigente normativa della zona F.AS l'edificazione per una superficie coperta massima di 214.05 mq ed un volume urbanistico di 7135 mc.

Giova a questo punto formulare alcune osservazioni relative al contesto entro il quale si colloca la variante.

L'area interessata dall'intervento in oggetto è soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22.01.04 n.

42 essendo compresa nell'elenco delle bellezze naturali sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 2 della Legge 29.06.1939 n. 1497.

Nello specifico il vincolo dell'area (zona a nord del territorio sito in comune di Belluno) è stato imposto dalla Commissione Provinciale per le bellezze naturali e panoramiche di Belluno con parere del 23.10.1975 (pubblicato all'albo pretorio di questo Comune dal 09.04.76 al 09.07.76 e recepito nel piano territoriale regionale di coordinamento approvato con D.G.R.V. del 13.12.1991 n. 250) "perché trattasi di zona a nord del territorio sito in comune di Belluno al fine di contenere l'espansione urbanistica e la speculazione edilizia che deturperebbero un ambiente geografico e paesaggistico suggestivo che fa da sfondo naturale alla città e come tale degno di essere protetto". Il vincolo, contestato dal Comune stesso per motivazioni tecniche e giuridiche, risulta di fatto, spogliato dell'obiettivo di inedificabilità, considerato che gli strumenti di pianificazione del territorio di livello comunale, successivi all'imposizione del vincolo stesso e approvati dalla Regione Veneto, non hanno previsto l'inedificabilità assoluta dell'area vincolata.

L'area è caratterizzata dalla tipica morfologia pedemontana con dolci declivi erbosi che si propagano ai margini di un poggio elevato con una antica chiesetta sulla sommità, circondata tutto intorno dai citati declivi.

È da evidenziare che il vigente PRG ha creato una fascia inedificabile classificata come zona A.IR nella quale non è ammessa la realizzazione di alcun volume, a sottolineare l'importanza, in questo caso, della seicentesca chiesa intitolata a S. Martino, ubicata in posizione più elevata e dominante la quale, allo stato, è vincolata ai sensi del combinato disposto degli articoli 10 comma 1 e 12 del D.Lgs n° 42/2004.

Tale anello protettivo al fine di evitare la cancellazione di un brano di paesaggio significativo è opportuno venga preservato, a tal fine l'attuale limite della zona A.IR può essere trasformato in limite di arretramento degli edifici in corrispondenza della nuova zona F.AS.

Altra cosa degna di nota è l'altezza massima delle eventuali costruzioni: risulta infatti opportuno attestarla sulle attuali previsioni previste per la zona E2, in quanto le previsioni della zona F.AS risultano quantomeno fuori scala e decontestualizzate.

Risulta a questo punto opportuno, al fine di proporre un intervento che risulti rispondente ai bisogni manifestati dalla collettività locale e al tempo stesso sostenibile sotto il profilo paesaggistico e territoriale, introdurre dei parametri urbanistici ed edilizi specifici per l'area che limitino ed adeguino, al caso specifico, le previsioni generali della zona F.AS.

Ciò ha come immediata conseguenza la stesura di una norma specifica per l'area che sarà definita come ZONA F.AS - ARS (attrezzature sociali – area ricreativa sopracroda).

Nell'ambito della zona F.AS – ARS, a margine della strada comunale esistente potrà essere realizzato un marciapiede che costituirà infrastruttura pubblica sia a servizio della stessa zona "F" sia della mobilità in generale.

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

La presente Variante Urbanistica al P.R.G., per la sua tipologia e consistenza, non comporta modifiche tali da incidere in modo significativo sul dimensionamento del piano stesso, infatti è prevista la riclassificazione di un'area attualmente destinata parzialmente a zona agricola E2, strada e zona A.IR – Istituzioni religiose (assimilabile alla F.IR fatta eccezione per il fatto che non è consentita la realizzazione di alcun volume), in zona da destinare a servizi di tipo F.AS.

Tale operazione non comporta aumento del carico urbanistico previsto dal PRG ne prevede modifiche agli abitanti insediabili previsti nello stesso.

Sotto il profilo strettamente edilizio l'ampiezza della nuova zona F.AS, rilevata dal PRG, pari a 1'427 mq, che permetterebbe, sulla base dei parametri della vigente normativa della zona F.AS l'edificazione per una superficie coperta massima di 214.05 mq ed un volume urbanistico di 7135 mc.

Per le osservazioni formulate al paragrafo precedente nella zona oggetto di variante:

- sarà ammessa la realizzazione di una superficie coperta massima di 150 mq ed un volume urbanistico massimo di 850 mc;
- sarà ammessa l'altezza massima per i fabbricati sarà pari a 7 m;
- sarà imposta la distanza minima dalla strada pari a 5 m, eliminando la dicitura "o su allineamento preesistente" in considerazione della molteplicità degli allineamenti ipotizzabili connessi al tessuto edilizio esistente.
- sarà eliminata la distanza da spazi pubblici esistenti e previsti perché, in relazione alla destinazione di zona, potrebbe essere fonte di ambiguità interpretative;
- verrà trasformato in limite di arretramento degli edifici, l'attuale confine tra zona A.IR e zona E2, sull'area oggetto della variante.

Si riconfermano pertanto i parametri di cui al dimensionamento del PRG vigenti al momento della proposta della presente Variante.

d) Norme tecniche di attuazione specifiche

Oltre alla norma generale del P.R.G. vigente, articolo 7. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F", gli interventi sull'area sono disciplinati dal seguente articolo:

7.8.1 - ZONA F.AS - ARS (attrezzature sociali – Area Ricreativa Sopracroda)

E' ammessa la costruzione di edifici di carattere culturale, sociale, assistenziale e sanitario. Tali costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:

- a) Volume urbanistico massimo complessivo: mc 850
- b) Superficie coperta massima complessiva: mq 150
- c) distanze minime:
 - dalla strada esistente o prevista: ml 5,00
 - dai confini fondiari: ml 5,00
 - dagli altri fabbricati ml 10,00 o in aderenza
 - dovrà essere rispettato il limite di arretramento inserito in cartografia.
- d) altezza massima: ml 7,00
- e) destinazioni d'uso ammesse: musei, mostre, biblioteche, sale e centri culturali, sociali, per lo svago e lo spettacolo, case e centri per anziani, servizi sanitari e per l'assistenza, comunità di recupero e affini.

Nell'ambito della zona F.AS – ARS, a margine della strada comunale esistente potrà essere realizzato un marciapiede che costituirà infrastruttura pubblica, sia a servizio della stessa zona “F” sia della mobilità in generale.

e) La procedura di variante

Sotto il profilo della procedura necessaria per l'approvazione della presente variante si farà ricorso alla disciplina prevista dall'art. 35 della L.R. n° 11 del 16/02/2010, che prevede disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regione, province e comuni.

Il primo comma del citato articolo prevede che il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 "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 6 agosto 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 sopracitato articolo prevede che per i comuni che non sono dotati di PAT, 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" nel caso di varianti relative ai terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

Circa l'applicabilità della sopra riportata norma vi è la seguente riserva temporale prevista dall'art. 6 comma 1 della L.R. 23/12/2010, n. 30 la quale prevede che: "Le varianti allo strumento urbanistico generale, consentite in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della L.R. 23/04/2004, n. 11 alla data di entrata in vigore della presente legge, possono essere adottate fino all'approvazione del primo PAT e comunque non oltre il 31 dicembre 2011".

La Variante necessita inoltre del parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile.

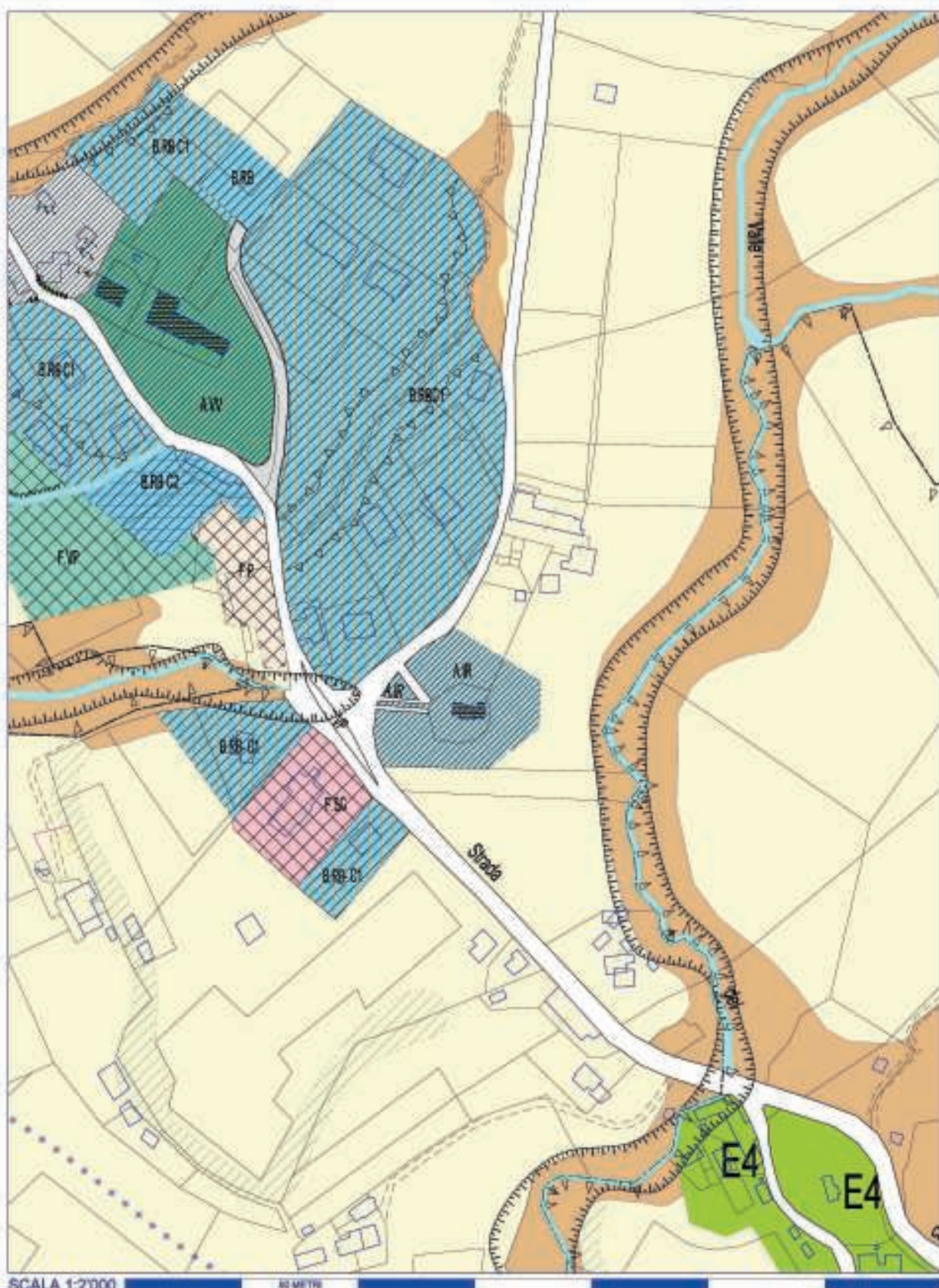
f) Elaborati di Variante

La Variante Urbanistica al P.R.G. è composta dal presente elaborato che contiene:

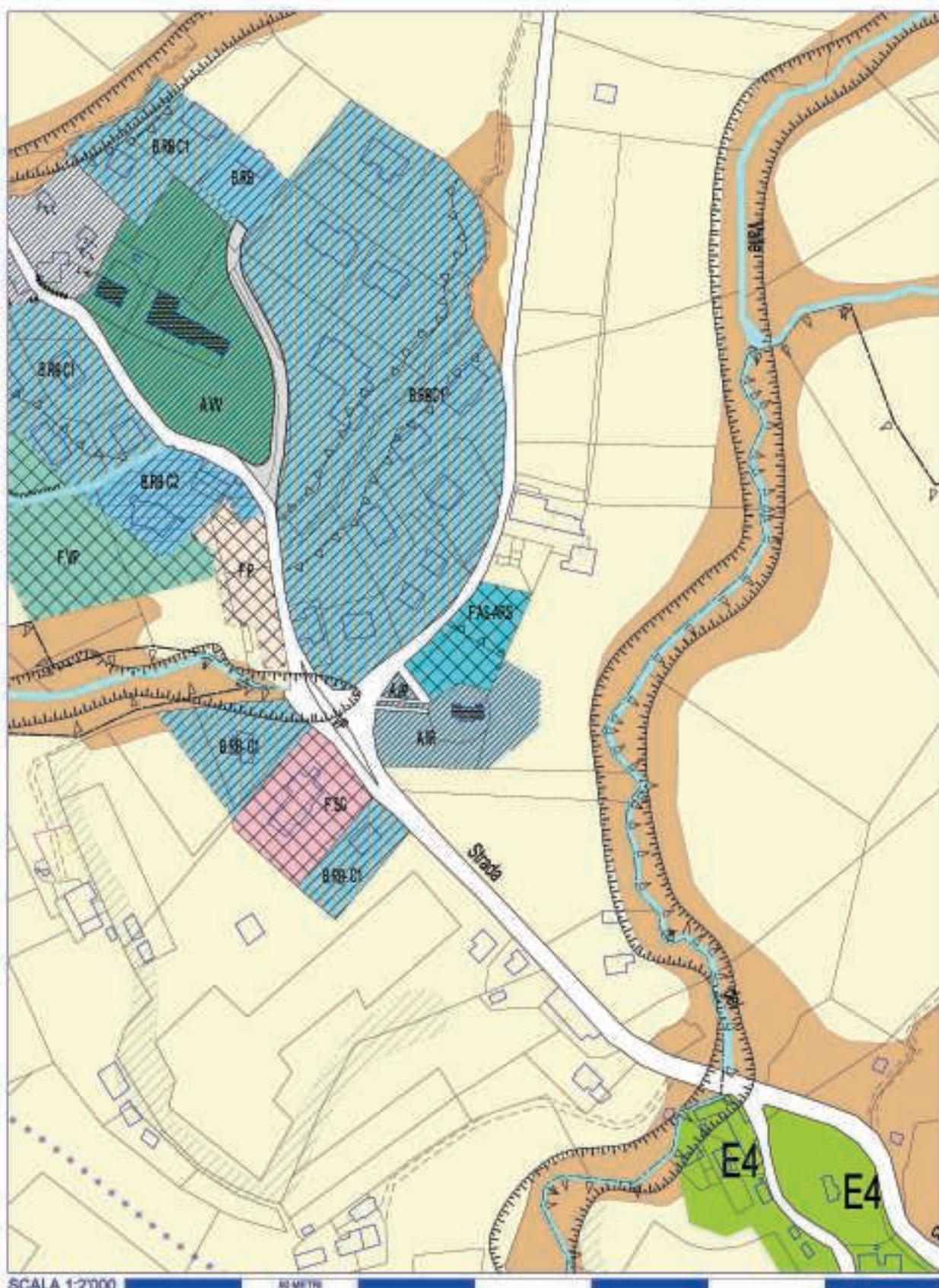
- Relazione Illustrativa;
- Normativa Specifica;
- Cartografia del P.R.G. vigente – scala 1:2'000;
- Cartografia del P.R.G. variante – scala 1:2'000;
- Legenda;

inoltre dalle:

- Valutazione di Incidenza Ambientale;
- Relazione Geologica – Idrogeologica.



ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



P.R.G. CON MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE di BELLUNO P.R.G.

Piano Regolatore Vigente

L.R. n° 61/1985 - L.R. n° 80/1980 - L.R. n° 24/1985 - L.R. n° 9/1986 - L.R. n° 21/1998

--	--



Base cartografica:
CARTA TECNICA REGIONALE

scala: 1:2000

LEGENDA

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

	ZONA OMOGENEA TIPO A		ZONA OMOGENEA TIPO B		ZONA OMOGENEA TIPO C
	ZONA OMOGENEA TIPO D		ZONA OMOGENEA TIPO E		ZONA OMOGENEA TIPO F

AZZONAMENTO

Zone Agricole

	Zona E1		Zona E1 speciale		Zona E2		Zona E2*		Zona E3		Zona E4
--	---------	--	------------------	--	---------	--	----------	--	---------	--	---------

Zone Residenziali

	ZONA C1		ZONA C2		Spazi da riqualificare
	Zone di completamento		Zone di espansione		Residenziale Terziaria

Zone Produttive

	Produttiva e Terziaria di completamento		Produttiva e Terziaria di espansione		Attività produttive di completamento		Attività produttive di espansione
	Attività agroindustriali		Commerciale Mista		Direzionale		Servizi Terziari
	Zone alberghiere esistenti		Distributori di carburante		Servizi Terziari		

Zone per servizi

AI Attività sociali	IC Scuole	IR Istruzioni religiose	IS Servizi tecnologici	IV Villaggi
II Cimiteri	IP Parcheggi	IO Ospedale	IT Attrezzature di Presepio	IE Campo aereo di linea
FI Puntelli ferroviari	FS Ferrovie	IS Attrezzature interscambio	IC Rifugi per cani	

Zone di verde, gioco, sport

VP Verde pubblico attrezzato	VS Impianti sportivi	WP Verde privato	N Parco ambientale	IV Spettacoli stagionali
-------------------------------------	-----------------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------------

Prescrizioni particolari

Area di urbanizzazione secondaria e concorrente alla delimitazione della vulnerabilità complessiva	Solo destinazioni che non comportano realizzazioni volumetriche
--	---

VINCOLI

Prescritto	L. 20.6.38 n. 1407 L. 8.8.85 n. 401	L. 1.6.39 n. 1039
Rispetto cimiteriale	idrogeologico e forestale	Rispetto stradale
Rispetto ferroviario	Zona di pre-piano	Riserva naturale monte Favaghera
Parco Delonchi Belluno	Aerospaziale	Linea quota 1300 metri
Zone con massima penetrazione ai fini edificatori	Zona umida	Verde privato D.V.V.
Rispetto impianti depurazione	Zone archeologiche	Linea di rispetto fuori idrogeologico
Elettrodi ad alta tensione	Elettrodi a media tensione	Siepi e alberature di confine
BUCHI	1-Casale M. Favaghera 2-Viale di S. Ilarione 3-Torretta di C. Peccola 4-Zona umida di C. Peccola 5-Boschi di Socchieva 6-Torretta di Socchieva 7-Bosco della Chiesa 8-Ex Torretta di Bici 9-Torretta di Anzio 10-La Gola dell'Arco	Orto Botanico
11-Prato umido di Tovera 12-Prato umido di Pila Mat 13-L. Or 14-La Fara dell'Arco 15-Bus del Buson 16-Prati sacrali del M. Torno 17-Col Cavalin-Boca del Raso 18-Fortane di Nogare 19-Prati del Pila de Santi	Ambiti di progettazione urbanistica	Demanio scolastico
Piani esecutivi	Piani di recupero	Pista da fondo
Edifici schedati con grado di protezione	Edifici con grado di protezione determinata a costruzione	Antichi edifici di tutela
Rogge	Lato, foro	Limiti antracimento edifici
Muretti in pietra da mantenere	Edicola	Lavatoi, abbeyvazioni
	Monumento	Portale
		Fontane
		Affresco, decorazione murale

INFORMAZIONI GENERALI

Confine Comune	Viabilità Esistente	Viabilità di Progetto	Viabilità di Progetto stradale
Corsi d'acqua	Edifici censiti	Pirene protetti	Pista ciclabile Belluno - S. Felice
Mappe, Servizi e Servizi	Edifici non censiti	S.M.T.	Seggiovie
Limite variante CITTÀ E CENTRI FRAZIONALI		Limite variante AREE DISMESSE	
Limite variante VENEZIA		Limite variante LUNIGIANO	

INTEGRAZIONI

Prescrizioni di cui alla legge 2.2.74 n° 64 art.13 contenute nel parere rilasciato dall'Ufficio Regionale del Genio Civile in data 30.7.96

Località Levego: obbligo di bonifica dei terreni	Località Levego: limite indicativo di antracimento fabbricati
Località Lantol: limite di antracimento fabbricati di 10 m dal ciglio della scarpata, da verificare in sede esecutiva	Località Anconeta: obbligo di curare lo smaltimento delle acque, sia superficiali che sotterranee
Località Nogare: limite di antracimento indicativo fabbricati pari all'altezza della scarpata, da verificare in sede esecutiva	Località Caceri: recepimento delle prescrizioni
VIABILITA' PROGETTATA	LIMITE VARIANTE PUNTUALE
Fronte Partecipato - Piazzale Resistenza: nel caso di realizzazione di un portico di uso pubblico, costituito quest'ultimo con apposito atto di impegno, è ammessa la deroga relativa alle distanze minime dalla strada, dagli spazi pubblici, dai confini fondiari e di zona	
Località San genervasio: Limite Variante FIO 2 - N.T.A. integrative	Parchi Commerciali art. 10 L.R. 15/2004

Porzioni di terreno su Demanio Civico censite al Foglio 26 Mappale 323 in Via Dei Pascoli n.47 (Comune di Belluno) – sclassificazione ai sensi dell'art.7 comma 2 della L.R. n.31/1994.

Dati catastali:

Comune di Belluno

Foglio **26**

Mappale **323**

Classe **4 Seminativo arborato**

Superficie **mq. 220,00** come da planimetria (*All.to F/3 planimetria*):

-sedime di ampliamento di fabbricato pre-esistente (su Mapp.le 40 sclassificato) **mq. 38,00**

-area scoperta a prato mq. 182,00

Volume edificato complessivo **mc. 100,00**

Situazione giuridica: il terreno ricade sul demanio civico comunale per le frazione di Bolzano Bellunese, come riportato nell'Allegato n. 1 della Delibera GRV n. 2973 del 1.10.2004 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 di ampliamento autorizzato con Licenza Edilizia n.6921 prot. n.4970.76 (come da documentazione agli atti del servizio edilizia e tributi/usi civici) per la realizzazione di una cantina parzialmente interrata (aperta ai lati), la particella 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. 31/94 con richiesta motivata alla Giunta Regionale di aggiornamento/reintegro del vigente Piano di Accertamento usi civici per il Comune di Belluno, previa acquisizione del parere (approvazione e delega) del comitato frazionale di Bolzano e Vezzano. In tal modo l'area in oggetto, sollevata dal vincolo civico, ritornerà 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 323 del foglio 26 è individuato all'interno del P.R.G. come Z.T.O. E Agricola ricadente nella sottozona - E2- “Aree di prima importanza per la funzione agricola-produttiva.

Nuova situazione:

Eventuali variazioni della classificazione “Agricola” dell’area data dal vigente P.R.G., potranno essere prese in considerazione solo in sede di redazione del Piano Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi, richiesti dalla L.R. 23.04.2004 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto allo stato non vi sono i presupposti per una nuova destinazione coerente con il contesto. In ogni caso eventuali diverse valutazioni sulla destinazione del P.R.G., sono subordinate al richiesto provvedimento regionale di sclassificazione dal vincolo di uso civico.

Vincoli:

- Idrogeologico Forestale L.R. 52/78;

- Uso civico L.R. 31/94 e s.m.i.;

- Angolo nord-ovest trovasi in area boscata e forestale (aceri tiglieti e frassineti) individuata dalla Carta Forestale Regionale.

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

Va innanzitutto evidenziato che trattandosi di area classificata dal vigente P.R.G. - Zona Territoriale Omogenea di tipo "E" Agricola con sottozona "E2 le nuove costruzioni di edifici sia per la destinazione residenziale che annessi rustici, sono ammesse – dalla vigente normativa regionale - L.R. 23.04.2004 n. 11 - Titolo V "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo", ai soli fini della conduzione del fondo agricolo e/o per attività di natura agricolo e anche gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati da puntualmente dalla medesimo Titolo. Sono fatte salve normative di carattere straordinario quale la vigente L.R. 08.07.2009 n. 14 con le modifiche e le integrazioni introdotte dalla L.R. 08.07.2011 n. 13.

Considerato che la particella vincolata di uso civico in oggetto rappresenta un'area contigua posteriore al fabbricato ad uso abitativo in parte sedime dell'ampliamento a cantina e per la restante superficie, una limitata area di pertinenza a prato in pendenza, una volta regolarizzata la sua sclassificazione definitiva con il procedimento amministrativo suesposto, potrà essere alienata secondo le seguenti consistenze ed i valori di stima aggiornati in base a quelli di riferimento approvati dal Consiglio Comunale con i Piani di Alienazione e Valorizzazione 2009 e 2010 (delibere CC n. 14/2009 e n. 11/2010) per le aree/sedimi contigui, nonché ai valori di congruità approvati dall'Agenzia del Territorio e dal Comitato Frazionale di Bolzano e Vezzano per le aree limitrofe e contigue (esempio Fg. 26 Mapp.le 38).

In base a tali riferimenti e come risulta dalla relazione di stima comunale agli atti del 19.09.2011 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 edificato, si propongono i seguenti valori:

- 1) valore area pertinenziale scoperta a prato €/mq. 2,50 x mq. 182,00 = €. 455,00;
- 2) valore area di sedime (mq. 38,00) dell'ampliamento del fabbricato cantina seminterrata €/mc. 23,00 x mc. 100,00 = € 2.300,00;

pari ad un valore complessivo del bene individuato di mq. 220,00 (mq. 38,00 + mq. 182,00) di €.2.755,00 soggetto a parere di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio.

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. 31/1994.

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

- acquirente: ditta intestataria della proprietà del fabbricato pre-esistente su Mapp.le 40 sclassificato, Luisetto Giuseppe Via Dei Pascoli, 47-32100 Belluno;
- superficie complessiva: circa mq. 220,00 (di cui sedime fabbricato mq.38,00 + area pertinenziale scoperta a prato mq. 182,00) su demanio civico da sclassificare NCT Fg.26 Mapp.le 323 in loc.Via Dei Pascoli n.47– 32100 Belluno;
- cubatura realizzata e semi interrata mc.100,00 sulla porzione di sedime mq. 38 del Mappale 323;
- valore di vendita complessivo del bene per sedime e area pertinenziale: € 2.755,00:
 - area di sedime del fabbricato cantina semi interrata €/mc. 23,00
 - rimanente area pertinenziale scoperta a prato €/mq. 2,50;
- acquisizione del parere di approvazione alla sclassifica in oggetto del comitato frazionale di Bolzano e Vezzano ai sensi dell'art.7 comma 2 della L.R. 31/94;
- 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 2973/2004;
- gettito non previsto a Bilancio 2011 alla risorsa n. 2030 Alienazioni beni immobili, in quanto la dismissione resta condizionata al perfezionamento, previa acquisizione del prescritto parere del Comitato Frazionale e del provvedimento regionale di sclassificazione definitiva.

Porzione di terreno su Demanio Civico censita al Foglio 26 mappale 323 in Via dei Pascoli n. 47

☐ Sedime di ampliamento di fabbricato pre-esistente: mq 38

Area scoperta a prato: mq 182



All.to F/4

Porzioni di terreno su Demanio Civico censite al Foglio 26 Mappale 75 in Via Dei Pascoli n.27 (Comune di Belluno) – sclassificazione ai sensi dell'art.7 comma 2 della L.R. n.31/1994.

Dati catastali:

Comune di Belluno

Foglio 26

Mappale 75

Classe 3 Seminativo Arborato

Superficie mq. 930,00 come da planimetria (*All.to F/4 planimetria*):

-sedime di ampliamento di fabbricato pre-esistente (su Mapp.le 76) mq. 88,00

-area scoperta lastricata mq. 53,00

-area scoperta a prato mq. 789,00

Volume edificato su area vincolata mc. 418,19:

- abitazione mc. 300,00
- accessori (centrale termica, cantina, autorimessa, ripostiglio) mc. 118,19

Situazione giuridica: il terreno ricade sul demanio civico comunale per le frazione di Bolzano Bellunese, come riportato nell'Allegato n. 1 della Delibera GRV n. 2973 del 1.10.2004 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 di ripetuti ampliamenti autorizzati e/o assentiti con domanda di condono (come documentazione agli atti dei Servizi Tributi e Edilizia), per l'ulteriore porzione del fabbricato pre-esistente ad uso civile abitazione con i successivi accessori, il Mappale 75 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. 31/94 con richiesta motivata alla Giunta Regionale di aggiornamento/reintegro del vigente Piano di Accertamento usi civici per il Comune di Belluno, previa acquisizione del parere del Comitato Frazionale di Bolzano e Vezzano. In tal modo l'area in oggetto, sollevata dal vincolo civico, ritornerà 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 323 del foglio 26 è individuato all'interno del P.R.G. come Z.T.O. E Agricola ricadente nella sottozona - E2- “Aree di prima importanza per la funzione agricola-produttiva.

Nuova situazione:

Eventuali variazioni della classificazione “Agricola” dell’area data dal vigente P.R.G., potranno essere prese in considerazione solo in sede di redazione del Piano Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi, richiesti dalla L.R. 23.04.2004 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto allo stato non vi sono i presupposti per una nuova destinazione coerente con il contesto. In ogni caso eventuali diverse valutazioni sulla destinazione del P.R.G., sono subordinate al richiesto

provvedimento regionale di sclassificazione dal vincolo di uso civico.

Vincoli:

- Idrogeologico Forestale L.R. 52/78;
- Uso civico L.R. 31/94 e s.m.i.;
- Angolo nord-ovest trovasi in area boscata e forestale (aceri tiglieti e frassineti) individuata dalla Carta Forestale Regionale.

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

Va innanzitutto evidenziato che trattandosi di area classificata dal vigente P.R.G. - Zona Territoriale Omogenea di tipo "E" Agricola con sottozona "E2 le nuove costruzioni di edifici sia per la destinazione residenziale che annessi rustici, sono ammesse – dalla vigente normativa regionale – L.R. 23.04.2004 n. 11 - Titolo V "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo", ai soli fini della conduzione del fondo agricolo e/o per attività di natura agricolo e anche gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati da puntualmente dalla medesimo Titolo. Sono fatte salve normative di carattere straordinario quale la vigente L.R. 08.07.2009 n. 14 con le modifiche e le integrazioni introdotte dalla L.R. 08.07.2011 n. 13.

Considerato che gli ampliamenti sono effettuati tutti sulla particella vincolata di uso civico n. 75 e che non risulta opportuno e conveniente frazionare la stessa escludendo dalla presente proposta una porzione di area scoperta ridotta, una volta regolarizzata la sua sclassificazione definitiva con il procedimento amministrativo suesposto, potrà essere alienata secondo le consistenze ed i valori di stima presuntivi approvati dal Consiglio Comunale con i Piani di Alienazione e Valorizzazione 2009 e 2010 (delibere CC n. 14/20.04.2009 e n. 11/22.03.2010), che pertanto si richiamano e quelli proposti a seguito della relazione di stima comunale per le aree a corte lastricata e a prato.

Come risulta dalla relazione di stima comunale agli atti del 19/09/2011 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 edificato, nonché delle consistenze presunte/stimate si propongono i seguenti valori:

- 1) valore area di sedime degli ampliamenti per abitazione €/mc. 95,00 x mc. 300,00 = € 28.500,00;
 - 2) valore area di sedime degli ampliamenti per accessori €/mc. 30,00 x mc. 118,19 = € 3.545,70;
 - 3) valore area scoperta a corte e lastricato €/mq. 10,00 x mq. 53,00 = € 530,00;
 - 4) valore area pertinenziale scoperta a prato €/mq. 2,50 x mq. 789,00 = € 1.972,50;
- pari ad un valore complessivo del bene individuato di mq. 930,00 (mq. 88 sedimi + mq. 842,00 scoperto) di € 34.548,20 arrotondato a € 34.550,00 – valore soggetto a parere di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio.

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. 31/1994.

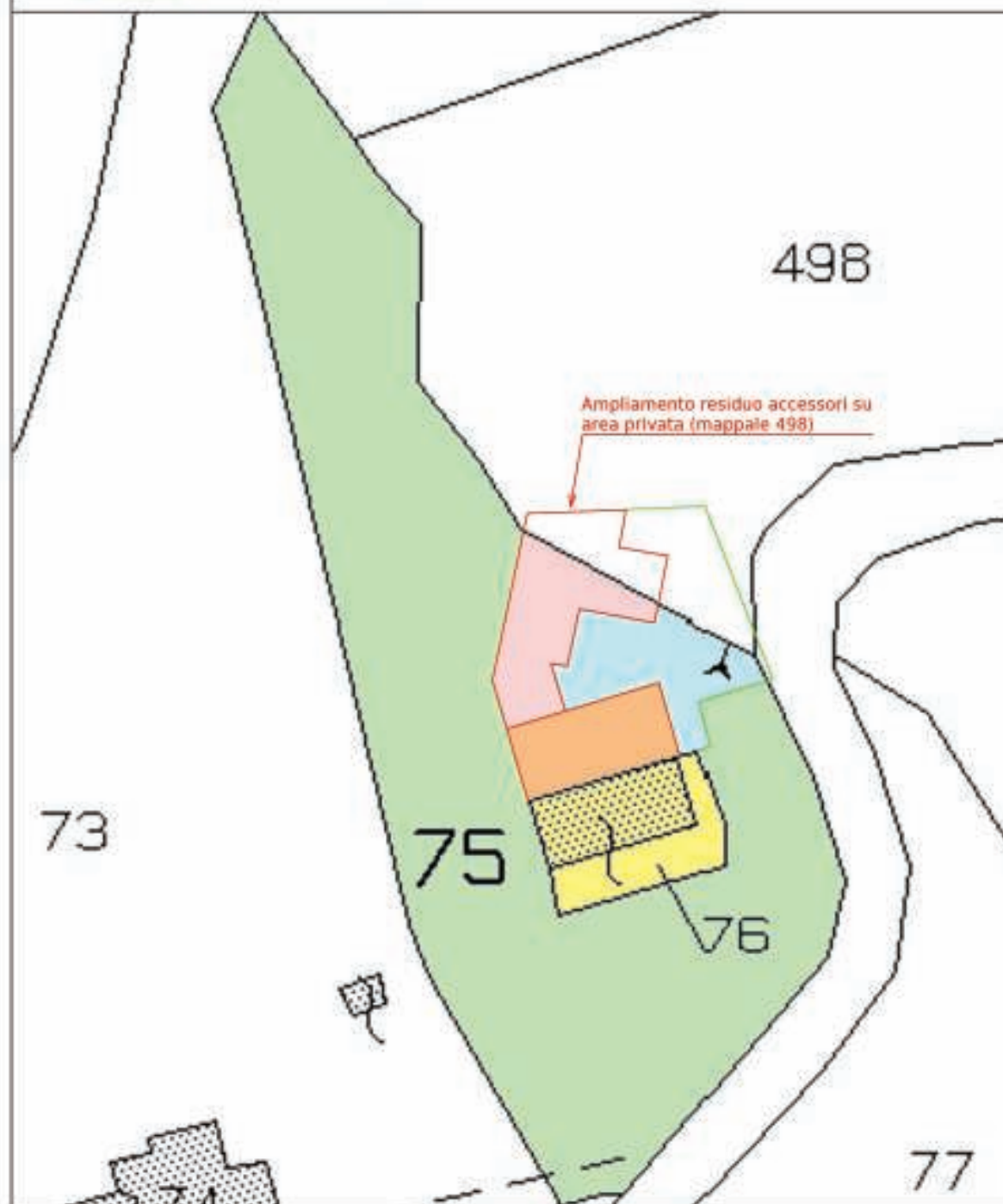
Si stabiliscono fin d'ora le seguenti condizioni tecnico/economiche per l'alienazione:

- acquirente: ditte intestatarie della proprietà del fabbricato preesistente e degli ampliamenti: Bolzan Claudio e De Pellegrin Corinna, Via dei Pascoli n. 27 - 32100 Belluno;
- superficie complessiva con occupazioni presunte/stimate: circa mq. 930,00 (di cui sedime ampliamento fabbricato mq. 88,00 + area pertinenziale lastricata mq. 53,00 + area scoperta a prato mq. 789,00) su demanio civico da sclassificare NCT Fg. 26 Mapp.le 75 in Via dei Pascoli n. 27 – 32100 Belluno;
- cubatura realizzata per ampliamenti mc. 418,19 (abitazione mc. 300,00 + accessori mc. 118,19) sull'intero attuale Mappale vincolato 75;
- valori di vendita di riferimento in parte già approvati con delibere Consiglio Comunale n.14/2009 e n.11/2010 oltre alla presente valutazione come in premessa specificato, che determinano un valore di vendita complessivo del bene per sedime e area pertinenziale € 34.548,20 arrotondato a € 34.550,00;

- valore area di sedime degli ampliamenti per abitazione €/mc. 95,00 (mc. 300);
 - valore area di sedime degli ampliamenti per accessori €/mc. 30,00 (mc. 118,19);
 - valore area scoperta a corte e lastricato €/mq. 10,00 (mq. 53);
 - valore area pertinenziale scoperta a prato €/mq. 2,50 (mq.789);
- 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 alla risorsa n. 2030 Alienazioni beni immobili, in quanto la dismissione resta condizionata al perfezionamento, previa acquisizione dei prescritti pareri, del provvedimento regionale di sclassificazione definitiva.

Porzioni di terreno su Demanio Civico censite al Foglio 26 mapp. 75 in
Via dei Pascoli n. 27

- | | | |
|---|--|---------|
|  | Fabbricato pre-esistente (su mappale 76 sclassificato) | } mq 88 |
|  | Ampliamento dell'abitazione | |
|  | Accessori (C.T., cantina, autorimessa, rip.) | |
|  | Corte lastricata mq 53 | |
|  | Scoperto a prato mq 789 | |





COMUNE DI BELLUNO
(PROVINCIA DI BELLUNO)
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252



COMUNE DI BELLUNO
Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 37 del 29/09/2011

OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI ANNI 2010 E 2011
– INTEGRAZIONI..

D'ordine del Segretario Comunale, si attesta che della suesposta Deliberazione, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Belluno, li 11/10/2011

Sottoscritta
dall'Istruttore Amministrativo del
Servizio Segreteria Generale
POL BARBARA
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO
(PROVINCIA DI BELLUNO)
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252



Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
DELIBERE DI CONSIGLIO
n. 37 del 29/09/2011

Oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNI 2010 E 2011 -
INTEGRAZIONE.

Si certifica che la deliberazione in oggetto è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune, per cui la stessa è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, il giorno **17/10/2011**.

Belluno li, 18/10/2011

Il Segretario Generale
NATALE ROBERTO
con firma digitale