



COMUNE DI BELLUNO

## DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 55 del 30/11/2012

**OGGETTO:** P.A.V. DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI BELLUNO - VALORIZZAZIONE DELL'AREA SITA IN VIA DOLABELLA - LOCALITA' CAVARZANO - 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 - APPROVAZIONE PROCEDURA VINCA E VARIANTE.

L'anno **DUEMILADODICI**, addì **TRENTA**, del mese di **NOVEMBRE**, alle ore **15:00**, nella Residenza Comunale, convocato nei modi di Legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Alla votazione della presente deliberazione, risultano presenti:

MASSARO JACOPO	Presente	DE MOLINER ROBERTO	Presente
BALCON CELESTE	Presente	GHIRARDINI LORENA	Assente
BETTIOL CLAUDIA	Assente	GIANNONE BIAGIO	Presente
BORTOLUZZI IDA	Presente	IANNOTTA LUIGI	Presente
BRISTOT FABIO	Assente	LANARI ANDREA	Presente
BURIGO PATRIZIA	Presente	LECIS PIERENRICO	Presente
BUTTIGNON SIMONETTA	Presente	MARCHESE SERGIO	Presente
CASAGRANDE EMILIANO	Presente	MASUT FRANCESCO	Presente
CERVO ANDREA	Presente	OLIVOTTO LUCIA	Presente
CIBIEN WALTER	Assente	PINGITORE FRANCESCO	Presente
CIOCIANO BOTTARETTO MARCO	Presente	PRADE ANTONIO	Presente
COSTA MIRCO	Assente	RASERA BERNA FRANCESCO	Presente
DA RE FABIO	Assente	SERAFINI SILVANO	Presente
DAL FARRA ELEONORA	Assente	VISALLI IRMA	Assente
DAL FARRA ORLANDO	Assente	ZAMPIERI TOMASO	Presente
DE BIASI FRANCESCA	Presente	ZOLEO MARIA CRISTINA	Presente
DE COL ERMANO	Presente		

Totale presenti: **24** Totale assenti: **9**.

Partecipa il Segretario Generale dott.ssa **TEDESCO ALFONSINA**.

Riscontrato il numero legale dei partecipanti, l'avv. **RASERA BERNA FRANCESCO**, nella sua qualità di **PRESIDENTE**, dichiara aperta la discussione sull'oggetto iscritto all'ordine del giorno e chiama all'ufficio di scrutatori i signori: **LECIS PIERENRICO** e **PINGITORE FRANCESCO**.

n. 55 1/5

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Richiamati:

- l'art. 42, comma 2 lett. b) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- la L.R. 27/06/1985 n. 61 e successive modificazioni;
- la L.R. Urbanistica 23/04/2004 n. 11, "*Norme per il Governo del Territorio*" e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 21/10/2004 n. 20;
- la L.R. 25/02/2005 n. 8;
- la L.R. 02/12/2005 n. 23;
- la L.R. 10/08/2007 n. 18;
- la L.R. 26/06/2008 n. 4;
- la L.R. 09/10/2009 n. 26;
- la L.R. 16/02/2010 n. 11;
- il D.L. 10/10/2012 n. 174 - *Disposizioni urgenti in materia di finanza e funzionamento degli enti territoriali, nonché ulteriori disposizioni in favore delle zone terremotate nel maggio 2012*;
- la D.G.R.V. 10/10/2006 n. 3173 ed i relativi allegati;
- il vigente Piano Regolatore e le relative norme attuative;

### Premesso che:

- il Consiglio Comunale con deliberazione 29/09/2011 n. 37, ha approvato le integrazioni al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (P.A.V.I.) per il triennio 2011/2012/2013 già approvato con sua precedente con deliberazione 28/03/2011 n. 9, determinando una nuova destinazione urbanistica per i beni indicati nella "*Scheda O - area in via Dolabella*";
- l'approvazione della variazione del P.A.V.I. ha costituito adozione di variante Urbanistica per i beni indicati nella "*Scheda O - area in via Dolabella*" ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 16/02/2010 n. 11;

### Dato atto che:

- la nuova destinazione urbanistica per i beni indicati nella "*Scheda O - area in via Dolabella*" riguarda terreni classificati zona "F.VP – Verde Pubblico" e zona "F.P. - Parcheggio Pubblico" che comporta variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi attualmente previsti;
- ai sensi del comma 2 del succitato art. 35 della L.R. n. 11/2010, per i Comuni che non sono dotati di P.A.T. (come il Comune di Belluno), in deroga al comma 1, dell'articolo 48, della L.R. 23/04/2004 n. 11, le varianti allo strumento urbanistico generale 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 nel caso di varianti relative ai terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente;

### Rilevato che:

- la precitata deliberazione del Consiglio Comunale 37/2011, è stata depositata – ai fini della suddetta Variante Urbanistica al P.R.G. - a disposizione del pubblico per 10 (dieci) giorni, dal giorno 08/11/2011 al giorno 18/11/2011, presso la Segreteria del Comune e dal giorno 26/09/2012 al giorno 06/10/2012, presso la Segreteria della Provincia di Belluno e che dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e della Provincia e mediante affissione di manifesti;
- nei termini previsti dall'ultimo capoverso del comma 6 del precitato art. 50 e successive modificazioni non sono pervenute osservazioni;

**Richiamata** la Variante Urbanistica al P.R.G. relativa alla valorizzazione dell'area di proprietà comunale sita in via Dolabella - località Cavarzano - Area per la realizzazione alloggi di edilizia residenziale pubblica, adottata con deliberazione consiliare n. 37 del 29/09/2011, esecutiva, composta da un elaborato unico redatto dal Settore Edilizia e Urbanistica – Servizio Ufficio di Piano Programmazione Urbanistica e depositato agli atti dell'Ufficio Delibere, contenente: *la relazione illustrativa completa di norme di attuazione e verifica del dimensionamento, la cartografia del P.R.G. vigente e del P.R.G. variato*;

**Rilevato che** la Variante in oggetto si ritiene confermata, ai sensi del comma 11 dell'art. 50 della L.R. n. 61/1985 modificato dalla L.R. n. 21/1998, così come adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione 29/09/2011 n. 37, non essendo pervenuta alcuna osservazione entro venti giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione;

**Visti:**

- lo screening per la Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA) relativa ai siti rete Natura 2000 redatto in data 24/05/2012 dalla dott.ssa pianif.terr. Sara Gnech e la sua successiva integrazione in data 05/11/2012;
- la Relazione Geologica redatta in data 27/01/2012 dalla dott.ssa geologa Stefania Bassani;
- l'asseverazione relativa alla Compatibilità Idraulica, ai sensi della D.G.R.V. 13/12/2002 n. 3637, redatta in data 29/05/2012 dall'ing. Alessandra Venturelli;
- il parere geomorfologico, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, sugli Strumenti Urbanistici e di Compatibilità Idraulica, ai sensi della D.G.R.V. 13/12/2002 n. 3637 espresso dal Genio Civile in data 02/07/2012;

**Dato atto che:**

- con parere 08/11/2012 n. 6 il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio della Provincia di Belluno, ai sensi dell'art. 50, comma 12, della L.R. n. 61/1985 e ss.mm.ii, ha ritenuto la Variante in oggetto meritevole di approvazione;
- la matrice di screening prevista dall'allegato "A" alla D.G.R.V. 10/10/2006 n. 3173, redatta dalla dott.ssa pianif.terr. Sara Gnech, ha concluso che con ragionevole certezza scientifica, si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000;
- sulla base di tali conclusioni non risulta necessario procedere con le ulteriori fasi di analisi di cui alla D.G.R.V. n. 3173/2006, ovvero non risulta necessaria la redazione della “valutazione appropriata” in quanto trattasi di variante urbanistica, che interessa un'area esterna a siti della rete Natura 2000, per la quale si escludono, a seguito di screening, effetti significativi negativi sui siti stessi;
- la Commissione Consiliare 2<sup>a</sup> in data 20/11/2012, in merito all'approvazione delle succitate procedura VincA e Variante Urbanistica al P.R.G., ha espresso parere favorevole all'unanimità come da verbale agli atti del Servizio Ufficio di Piano Programmazione Urbanistica;
- ai sensi dell'art. 43 del Regolamento del Consiglio Comunale sulla presente proposta non si procede a dibattito;

**Ritenuto di:**

- approvare la procedura prevista dalla D.G.R.V. 10/10/2006 n. 3173, inerente la Valutazione di Incidenza Ambientale, dando atto che la matrice di screening prevista dall'allegato "A" alla D.G.R.V. 10/10/2006 n. 3173, redatta dalla dott.ssa pianif.terr. Sara Gnech, ha concluso, con ragionevole certezza scientifica, che si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000 e quindi non è necessaria la redazione della “Valutazione Appropriata”;
- approvare, ai sensi dell'art. 50, comma 13, della L.R. n. 61/1985 e ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11/2010, la Variante Urbanistica al P.R.G. relativa alla valorizzazione dell'area di proprietà comunale sita in via Dolabella - località Cavarzano - Area per la realizzazione alloggi di edilizia

residenziale pubblica, composta dall'elaborato unico redatto dal Settore Edilizia e Urbanistica – Servizio Ufficio di Piano Programmazione Urbanistica e depositato agli atti dell'Ufficio Delibere, contenente: *la relazione illustrativa completa di norme di attuazione e verifica del dimensionamento, la cartografia del P.R.G. vigente e del P.R.G. variato*, adottata con deliberazione consiliare 29/09/2011 n. 37 e depositato agli atti dell'Ufficio Delibere;

- dare atto che la Variante approvata verrà trasmessa, a seguito del trasferimento delle competenze della Regione del Veneto relative all'approvazione dei Piani di Assetto del Territorio (PAT) comunali e intercomunali e delle varianti ai Piani Regolatori Generali ancora in itinere alla provincia di Belluno a far data dal 23/03/2009, alla struttura provinciale competente ed acquisterà efficacia, ai sensi dell'Art. 50, comma 14, della L.R. 27/06/1985 n. 61, modificato dall'art. 14 della L.R. 28/01/2000 n. 5, trascorsi 30 gg. dalla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Belluno;

**Acquisiti** sulla proposta di deliberazione i seguenti pareri espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 T.U. Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, come modificato dall'art. 3, comma 1, del D.L. 10.10.2012 n. 174 - Disposizioni urgenti in materia di finanza e funzionamento degli enti territoriali, nonché ulteriori disposizioni in favore delle zone terremotate nel maggio 2012:

- il parere favorevole del Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere del Dirigente del Settore Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile, allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

**Con votazione** resa in forma palese a mezzo del sistema elettronico di cui è dotata la sala consiliare che ottiene il seguente risultato:

Presenti: n. 24

previo scomputo degli astenuti: n. 3 (Bortoluzzi Ida, Lanari Andrea, Marchese Sergio)

votanti: n. 21

con voti

favorevoli: n. 21,

## **DELIBERA**

- 1) **di approvare** la procedura prevista dalla D.G.R.V. 10/10/2006 n. 3173, inerente la Valutazione di Incidenza Ambientale, dando atto che la matrice di screening prevista dall'allegato "A" alla D.G.R.V. 10/10/2006 n. 3173, redatta dalla dott.ssa pianif.terr. Sara Gnech, ha concluso, con ragionevole certezza scientifica, che si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000 e quindi non è necessaria la redazione della "Valutazione Appropriata";
- 2) **di approvare**, ai sensi dell'art. 50, comma 13, della L.R. n. 61/1985 e ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11/2010, la Variante Urbanistica al P.R.G. relativa alla valorizzazione dell'area di proprietà comunale sita in via Dolabella - località Cavarzano - Area per la realizzazione alloggi di edilizia residenziale pubblica, composta dall'elaborato unico redatto dal Settore Edilizia e Urbanistica – Servizio Ufficio di Piano Programmazione Urbanistica e depositato agli atti dell'Ufficio Delibere, contenente: *la relazione illustrativa completa di norme di attuazione e verifica del dimensionamento, la cartografia del P.R.G. vigente e del P.R.G. variato*, adottata con deliberazione consiliare 29/09/2011 n. 37 e depositato agli atti dell'Ufficio Delibere;
- 3) **di dare atto** che la Variante approvata verrà trasmessa, a seguito del trasferimento delle competenze della Regione del Veneto relative all'approvazione dei Piani di Assetto del Territorio (P.A.T.) comunali e intercomunali e delle varianti ai Piani Regolatori Generali ancora in itinere alla

provincia di Belluno a far data dal 23.03.2009, alla struttura provinciale competente ed acquisterà efficacia, ai sensi dell'art. 50, comma 14, della L.R. 27/06/1985, n. 61, modificato dall'art. 14 della L.R. 28/01/2000 n. 5, trascorsi 30 gg. dalla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Belluno;

E' nel frattempo entrato in aula il Consigliere Bettiol Claudia, quindi il numero dei presenti è di 25.

4) **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 con votazione resa in forma palese a mezzo del sistema elettronico di cui è dotata la sala e che ottiene il seguente risultato:

Presenti: n. 25

previo scomputo degli astenuti: n. 2 (Lanari Andrea, Marchese Sergio)

votanti: n. 23

con voti

favorevoli: n. 23.

\*\*\*

Allegati:

Elaborato Urbanistico Variante al P.R.G. Luglio 2011

Fogli pareri.

/mg

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale:

Il Segretario Generale  
dott.ssa TEDESCO ALFONSINA

Il Presidente  
avv. RASERA BERNA FRANCESCO



COMUNE DI BELLUNO

## PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

### IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Vista la proposta n. 1462/2012 ad oggetto: P.A.V. DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI BELLUNO - VALORIZZAZIONE DELL'AREA SITA IN VIA DOLABELLA - LOCALITA' CAVARZANO - 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 - APPROVAZIONE PROCEDURA VINCA E VARIANTE;, 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 26/11/2012

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



COMUNE DI BELLUNO

## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

### **IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO UFFICIO DI PIANO/PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**

Vista la proposta n. 1462/2012 ad oggetto: P.A.V. DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI BELLUNO - VALORIZZAZIONE DELL'AREA SITA IN VIA DOLABELLA - LOCALITA' CAVARZANO - 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 - APPROVAZIONE PROCEDURA VINCA E VARIANTE;, 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 21/11/2012

**Sottoscritto dal Dirigente  
ERRANTI CARLO  
con firma digitale**



# COMUNE di BELLUNO

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

---

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

**Valorizzazione dell'area di proprietà comunale sita in via Dolabella - 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

---

Luglio 2011

**Il Dirigente**  
Arch. Carlo Erranti

**Gruppo di Lavoro**  
p.e. Giuseppe Casagrande  
p.e. Aquilino Chinazzi  
geom. Federica Mis



## **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<sup>^</sup> 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 azionati "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 ineditata 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**

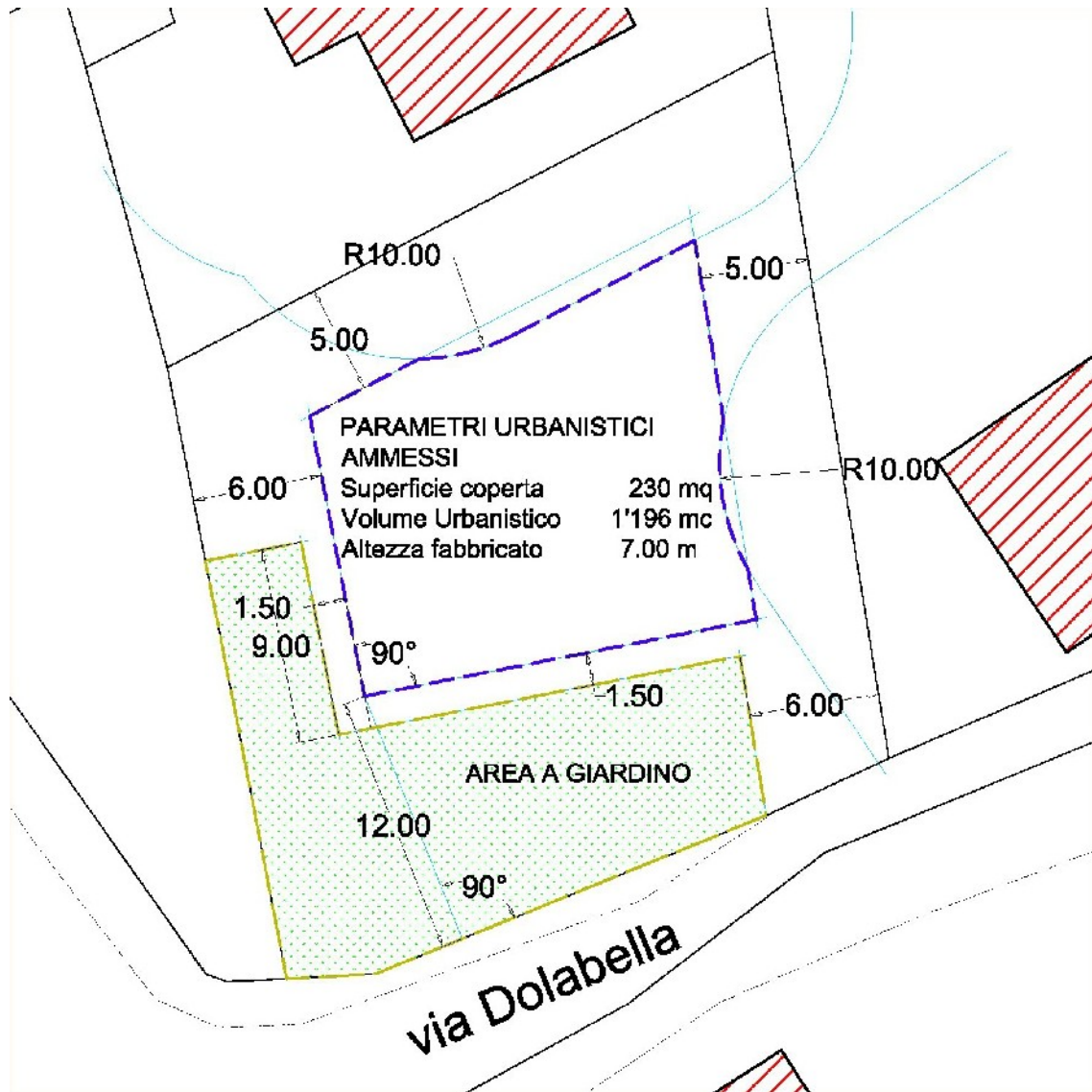
### **3.14 - ZONA B. ERP (edilizia residenziale pubblica) area via Dolabella**

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

Circa l'applicabilità della sopra riportata norma vi è la seguente riserva temporale prevista dall'art. 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.*

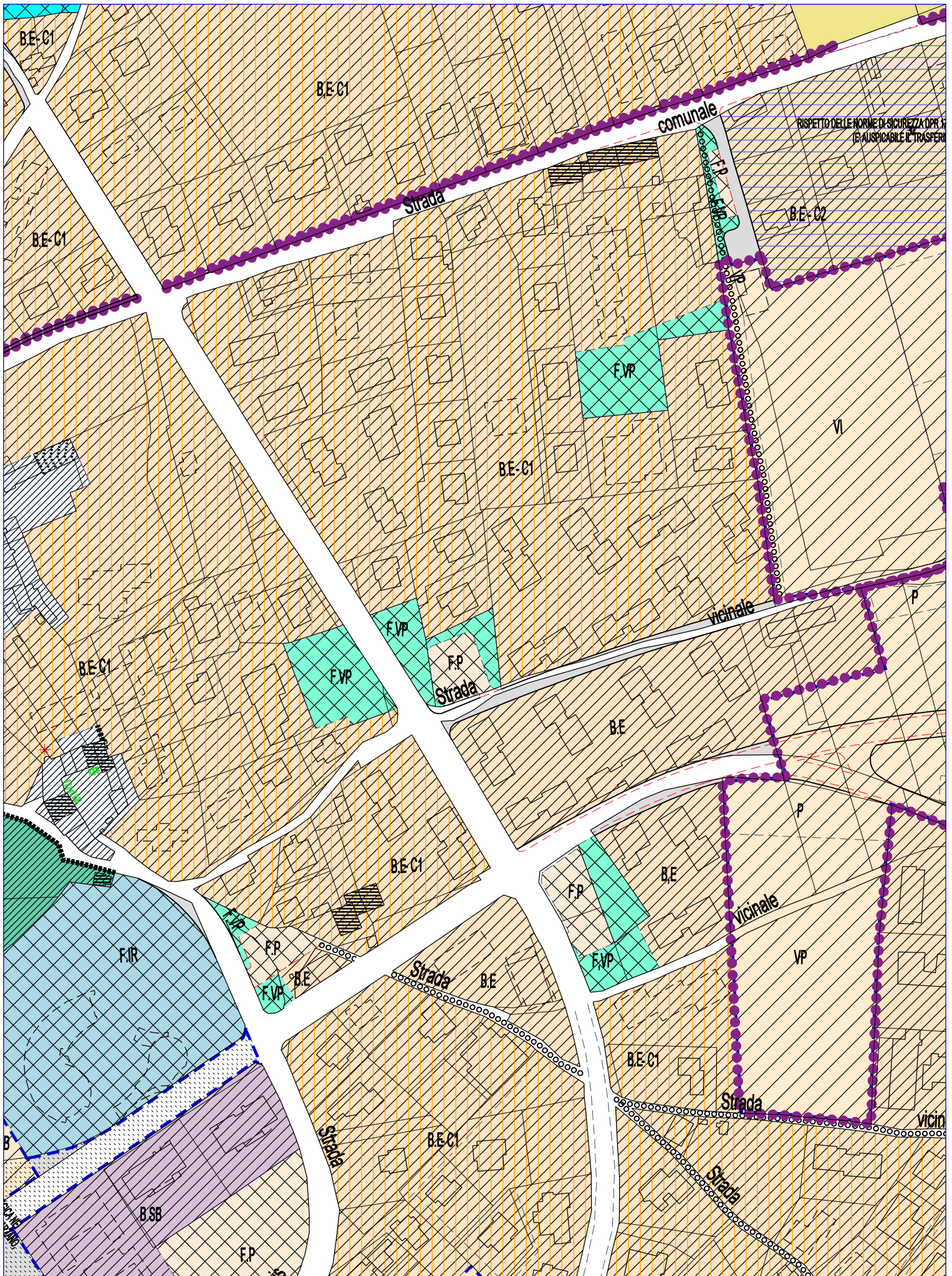
#### **f) Elaborati di Variante**

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

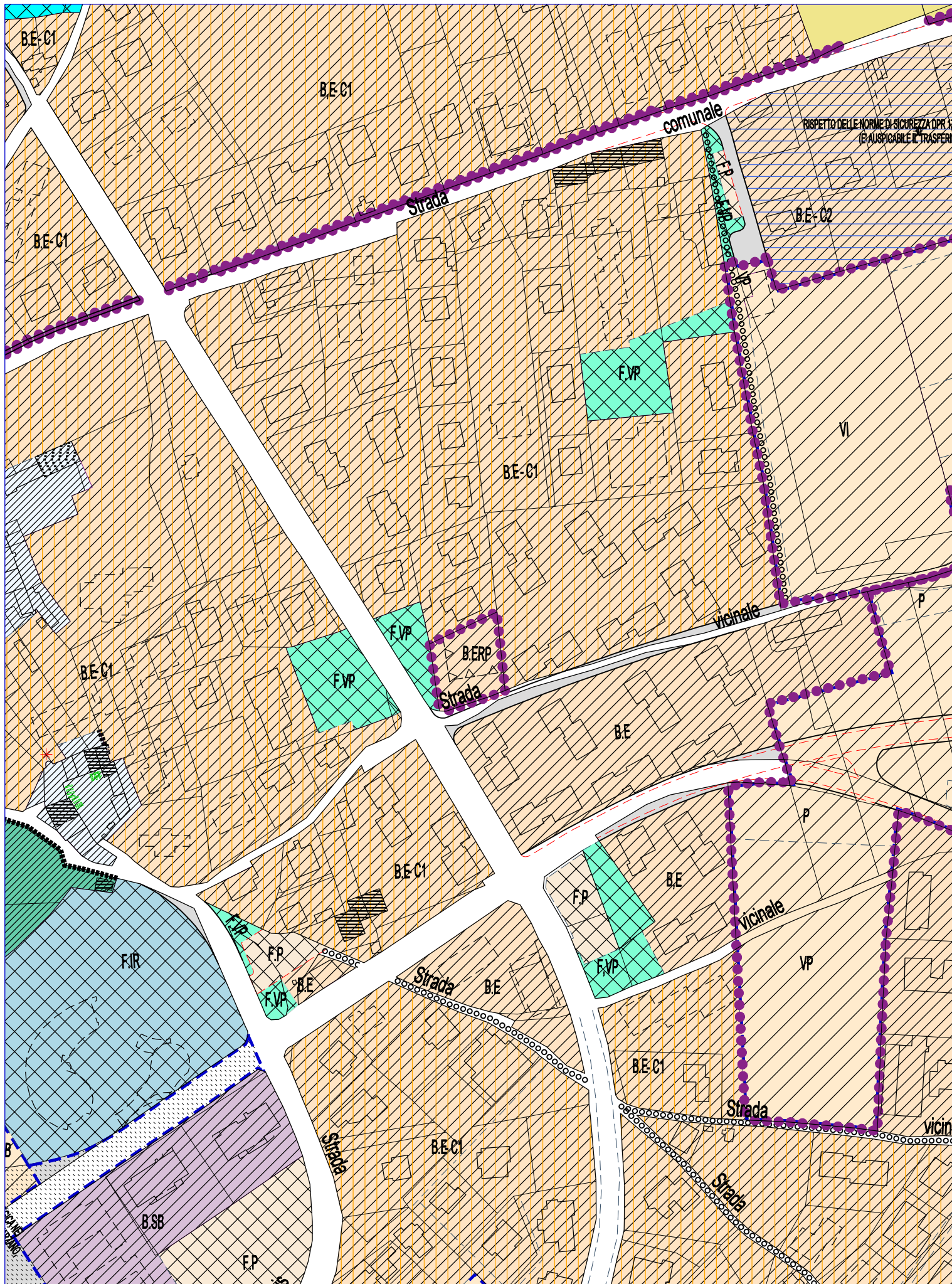
- Valutazione di Incidenza Ambientale;
- Relazione Geologica e Idrogeologica.



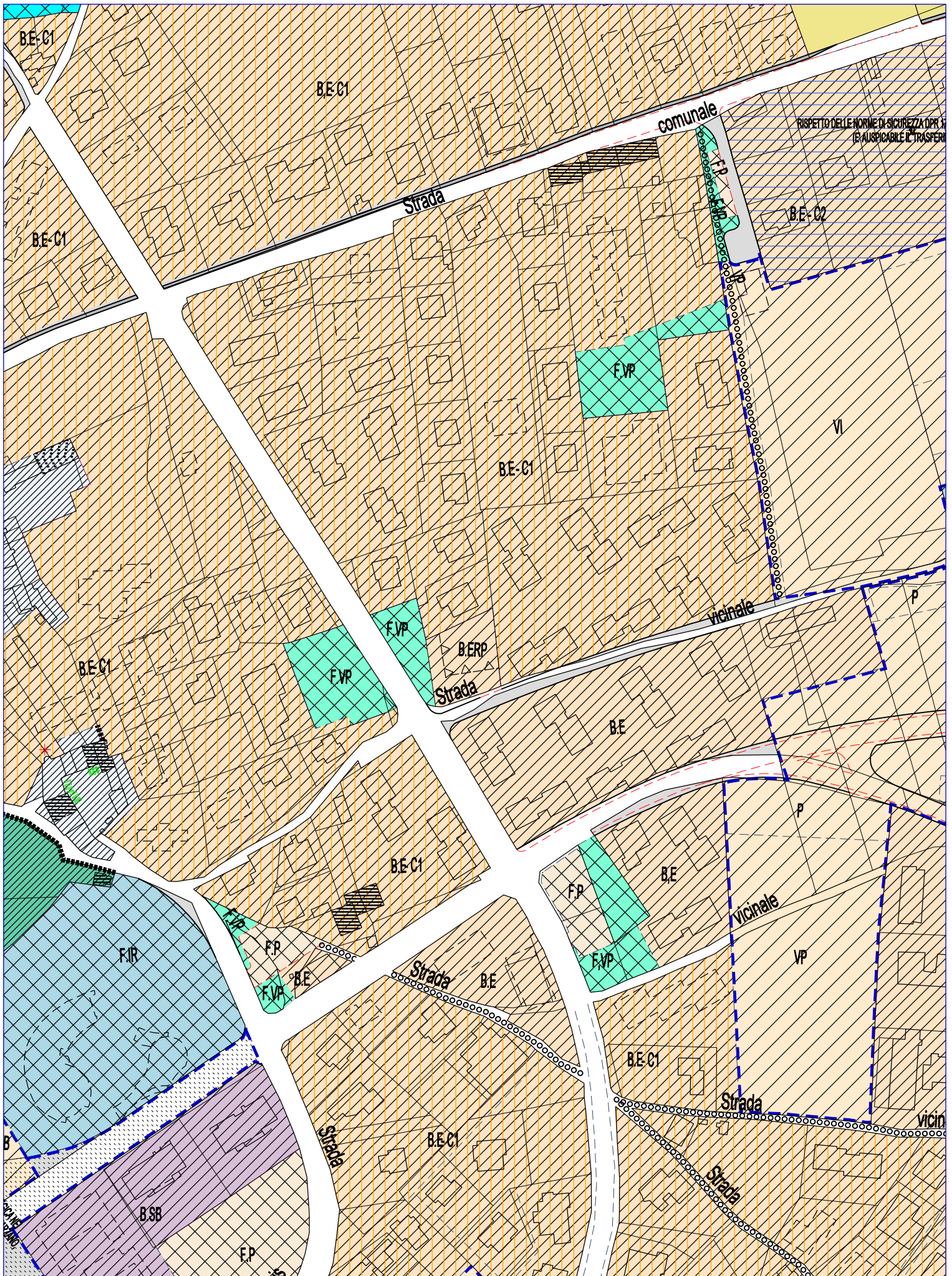
SCALA 1:2'000

50 METRI

## ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



# P.R.G. CON MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA



SCALA 1:2'000

50 METRI

# P.R.G. CON MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI BELLUNO

Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 55 del 30/11/2012

**OGGETTO:** P.A.V. DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI BELLUNO - VALORIZZAZIONE DELL'AREA SITA IN VIA DOLABELLA - LOCALITA' CAVARZANO - 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 - APPROVAZIONE PROCEDURA VINCA E VARIANTE..

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 20/12/2012

Sottoscritta  
*dall'Istruttore Amministrativo del*  
*Servizio Segreteria Generale*  
GANDIN MARIALORES  
con firma digitale