



**ZONA RESIDENZIALE C.RB IN VIA POSAROCH A VISOME
ALLARGAMENTO DEL PERIMETRO DEL P.U.A. E REITERAZIONE ZONA F.VP**

**VARIANTE AL P.R.G.
AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 4 LETT. A), E) DELLA L.R. N° 61/1985**

ELABORATO DI VARIANTE URBANISTICA

Relazione illustrativa

P.R.G. Vigente

P.R.G. Limite Variante

P.R.G. Variante

P.R.G. Legenda

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

**VARIANTE AL P.R.G.
APPROVATA dal Consiglio Comunale
con deliberazione n° 73 del 19/12/2008**

RELAZIONE

La presente Variante riguarda alcune aree site in via Posaroch a Visome ubicate sulla sponda destra del torrente Turriga e poste tra la vecchia e la nuova strada provinciale. Si evidenzia che proprio il torrente, caratterizza fortemente sotto il profilo ambientale il luogo.

L'area, censita catastalmente dai mappali 193, 57, 59, 259, 292, 286, 61, 64, 63 e 60 del foglio 93, ricade per oltre la metà della superficie in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico – Ambientale, ai sensi del D.Lgvo 22.1.2004, n° 42 e successive integrazioni e modifiche in conseguenza della presenza del corso d'acqua citato.

Il vigente P.R.G. classifica le aree quale zona C.RB, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo. Una prima bozza del P.U.A. è stato sottoposto all'esame della Soprintendenza per i Beni architettonici e per il Paesaggio del Veneto Orientale, per un parere preliminare circa la compatibilità delle scelte rispetto al Vincolo Paesaggistico - Ambientale.

Nell'incontro avvenuto il 23/01/2007 con i funzionari della Soprintendenza di Venezia, esaminando gli elaborati del P.U.A., gli stessi hanno avanzato la proposta di salvaguardare l'area prospiciente il torrente Turriga attuando le seguenti azioni:

- non prevedere alcuna nuova edificazione nei pressi del corso d'acqua, ciò anche in relazione alle medesime indicazioni che la stessa Soprintendenza aveva dato al Servizio Urbanistica di questo Comune, in sede di esame della proposta del P.U.A. della zona C.RA – P.E.E.P. di Visome, che si estende sull'area adiacente la sponda sinistra del torrente Turriga;
- sfruttare le aree distinte dai mappali 259 e 292 al fine di completare la cortina di edifici esistenti;
- trasferire la nuova volumetria concentrando i nuovi fabbricati nella zona verso est, vicino all'accesso viario e fuori dal limite del Vincolo Paesaggistico – Ambientale;

Durante l'incontro verificando le previsioni del P.R.G., al fine di rendere attuabile la proposta della Soprintendenza, si è ravvisata la possibilità di traslare la zona F.VP. - Verde Pubblico Attrezzato – ricadente nei mappali 287e 289, nell'area verso il torrente Turriga, sui mapp. 60, 61, 63 e 64 e posizionare al suo posto l'area edificabile C.RB.

Tale scambio di aree – fermo restando la parità di superficie e della volumetria generata – può risultare facilitato in quanto entrambe le aree sono attualmente di proprietà della medesima ditta, già proponente il P.U.A.

La Soprintendenza ha demandato al Comune di verificare – sotto l'aspetto urbanistico – la fattibilità della proposta.

A seguito di un completo esame della questione sotto il profilo urbanistico, la Giunta comunale con decisione n° 159 del 15/05/2007 ha espresso parere favorevole alla predisposizione della Variante Urbanistica.

La Soprintendenza di Venezia con nota del 25/06/2007, esprimeva la seguente valutazione: *“Con riferimento alla documentazione trasmessa, questa Soprintendenza ritiene migliorativa la nuova proposta di perimetrazione, che prevede di mantenere a V.P. la zona prospiciente il torrente Turriga, al fine di ridurre al massimo l'edificazione in tale ambito. Si riserva tuttavia una più puntuale valutazione sugli elaborati architettonici.”*

LA VARIANTE

Attualmente i Piani Urbanistici Attuativi sono disciplinati, sia dalla nuova L.R. 23.4.04 n° 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare dagli artt. 19 e 20 sia della L.R. 27.6.85, n° 61 e successive modifiche ed integrazioni con gli artt. 11, 25 e 26.

Sulla base del 2° comma del succitato art. 11 della L.R. 61/85, rispetto al P.R.G. gli Strumenti Attuativi (P.U.A.): "possono prevedere modificazione del proprio perimetro con limite massimo del 10 % e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purchè nel rispetto della capacità insediativi teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi."

Atteso che nella fattispecie il perimetro dell'azionato C.RB coincide con il perimetro dell'Ambito Territoriale soggetto al P.U.A. e la variazione ammessa del 10% non risulta minimamente sufficiente per ricomprendere l'area F.VP.

Da qui la necessità di sviluppare una puntuale Variante Urbanistica al P.R.G. per definire un nuovo perimetro dell'ambito soggetto a P.U.A., ricomprendendo anche la suddetta zona F.VP.

In tal modo si potrebbe proporre l'auspicato scambio tra porzione della zona C.RB e la zona F.VP (ovvero attualmente zona non pianificata per decadenza del vincolo quinquennale) fermo restando la volumetria massima edificabile;

Sulla base di tali presupposti, viene pertanto proposta la presente Variante Urbanistica al P.R.G. articolata secondo le seguenti previsioni:

- definizione di un nuovo perimetro dell'ambito soggetto a P.U.A. – ammissibile ai sensi dell'art. 50 comma 4 lettera a) della L.R. n° 61/85 che prevede tra l'altro, "l'individuazione dei perimetri dei piani urbanistici attuativi".
- reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per la zona F.VP. – ammissibile ai sensi dell'art. 50 comma 4 lettera e) della L.R. n° 61/85 che prevede, "la riconferma delle previsioni di piano regolatore generale relative a vincoli scaduti ai sensi dell'art. 2 della legge 19/11/1968 n° 1187". La localizzazione della zona F.VP potrà, ai sensi del succitato secondo comma dell'art. 11 della L.R. 61/85, auspicabilmente essere variata all'interno dell'Ambito Territoriale assoggettato a P.U.A., in ottemperanza alle condivisibili indicazioni della Soprintendenza.

Tale Variante Urbanistica al P.R.G. è attualmente ammessa anche in assenza del P.A.T., ai sensi dell'art. 48 "Disposizioni transitorie" della L.R. 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.

DEFINIZIONE DI UN NUOVO PERIMETRO DELL'AMBITO SOGGETTO A P.U.A.

La previsione di ampliamento del perimetro del P.U.A. risulta, sotto il profilo del dimensionamento del P.R.G., ininfluente, infatti la superficie edificabile a destinazione C.RB rimane immutata, e conseguentemente rimangono immutate le volumetrie generabili.

L'utilità della nuova previsione di P.R.G. è quella di consentire uno sviluppo delle previsioni urbanistiche generali più rispettose del contesto paesaggistico tutelato contribuendo alla valorizzazione di quel tratto di torrente Turriga e mettendo in relazione la zona oggetto di variante con quella del citato P.U.A. del P.E.E.P di Visome prevista sulla sponda sinistra, le cui aree destinate a verde pubblico potrebbero essere collegate mediante un ponte pedonale creando un'ampia zona pubblica di verde naturale di facile accesso e fruibilità.

REITERAZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO PER LA ZONA F.VP.

Come è noto i vincoli preordinati all'esproprio che comportano l'inedificabilità assoluta del suolo, decorso il termine quinquennale di efficacia, decadono ai sensi dell'art. 2 della legge 19.11.68, n° 1187, nonché del secondo comma dell'art. 9 del Nuovo Testo Unico in materia di espropri D.P.R. 08/06/2001 n°327.

Consolidata giurisprudenza - Consiglio di Stato Sentenze del 2.12.99, n° 1769 e del 6.10.00, n°5327 ed in particolare la Sentenza della Corte Costituzionale n° 179 del 20.5.99 - è univoca nell'affermare quali tipologie di vincoli sono soggette alla suddetta decadenza quinquennale, cioè quelli che comportano l'inedificabilità assoluta in quanto: "svuotano il contenuto del diritto di proprietà, incidendo sul godimento del bene, tanto da renderlo inutilizzabile rispetto alla sua destinazione naturale (...) ovvero ne diminuiscono in modo significativo il suo valore di scambio".

L'area di previsto Verde Pubblico oggetto del presente provvedimento di Variante Urbanistica al P.R.G., risultava essere classificata nel vigente P.R.G., approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n°1899 del 30.6.1999 ed efficace dal 7.7.1999, zona F.VP di previsto Verde Pubblico, la cui attuazione prevedeva l'espropriazione.

E' indubbio che tale destinazione di P.R.G. per la realizzazione del Verde Pubblico, rientra tra le fattispecie di vincoli che comportano l'inedificabilità assoluta e pertanto il relativo vincolo espropriativo risulta decaduto essendo trascorsi cinque anni dalla data di efficacia del P.R.G..

Le aree soggette a tale regime perdono la loro destinazione diventando le c.d. "zone bianche" o "aree non pianificate" nelle quali l'attività edilizia è disciplinata dall'art. 9 del D.P.R. 6.6.01 n° 380 e dall'art. 33 – Aree non pianificate - della L.R. 24.4.04, n° 11 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi del successivo art. 34 – Vincoli preordinati all'esproprio – della suddetta L.R. 11/04, i vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata; fatta salva la facoltà del Comune di attribuire una nuova destinazione urbanistica alle aree diventate prive di pianificazione.

La reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio si attua mediante la procedura di Variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° lettera e) della Legge Regionale 27.6.85, n°61 e successive modifiche ed integrazioni.

Va evidenziato che con deliberazione n° 5 del 1.2.2005 il Consiglio Comunale ha già approvato una Variante al P.R.G. di "Reiterazione puntuale di vincoli preordinati all'esproprio" relativa alla riconferma di alcune zone territoriali omogenee "F" tipo F.P a parcheggi e F.VP a destinazione verde pubblico nonché di alcune aree di previsto sedime stradale, oggetto di prossimi e programmati interventi da parte dell'Amministrazione Comunale; l'area in oggetto non è stata inclusa in tale Variante.

In merito alla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio va evidenziato che:

- la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, comporta la contestuale previsione di un indennizzo (principio affermato con la sentenza della Corte Costituzionale 20.5.99 n. 179 e ora ripreso dall'art. 39/1° comma del D.P.R. 8.6.01 n. 327 e dall'art. 34/4° della L.R. 23.4.04, n. 11, ma senza prevedere parametri e criteri per la quantificazione del danno prodotto e del relativo indennizzo);
- il primo comma del succitato art. 34 della L.R. 11/04, prescrive che: " i vincoli preordinati all'esproprio hanno la durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata" . Se ciò non consentirà di imporre a tempo indeterminato un vincolo reiterandolo ad ogni scadenza quinquennale, non significa che il Comune non possa per motivate esigenze di pubblico interesse, imporlo in un momento successivo nell'ambito della sua attività pianificatoria (Consiglio di Stato Sez. IV – Sentenza 21.6.01 n. 3349);
- la reiterazione dei vincoli urbanistici decaduti dovrà essere corredata da congrua e specifica motivazione sulla attualità della previsione, con nuova ed adeguata

comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti e con giustificazione delle scelte urbanistiche (Corte Cost. sentenza 179/99).

Per quanto riguarda l'obbligo dell'indennizzo (rectius, dell'indennità) in caso di reiterazione di vincolo preordinato all'espropriazione, alla luce delle disposizioni di cui al citato D.P.R. n. 327/2001 occorre inoltre precisare quanto segue:

- La " questione" dell'indennità in caso di reiterazione di vincolo preordinato all'espropriazione è trattata dall'art. 39 del D.P.R. n. 327/2001, anche se in via provvisoria, cioè fino all'emanazione di una " organica risistemazione della materia";
- In ogni caso, il citato art. 39 stabilisce i seguenti principi:
 - o l'indennità è dovuta solamente in caso di danno effettivamente prodotto e la prova del danno incombe sul danneggiato;
 - o (ancora) non esistono i parametri ed i criteri normativi per quantificare il danno (effettivamente prodotto);
 - o non è necessario prevedere la corresponsione dell'indennità negli atti di adozione - approvazione della Variante urbanistica per la riadozione del vincolo, ma occorre liquidare la suddetta indennità soltanto nel caso di richiesta esplicita da parte dell'interessato, con il "meccanismo" di cui al comma 2 dell'art. 39 del D.P.R. n. 327/2001.

Per una più ampia disamina della questione inerente il tema della reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio si rinvia alla lettura delle deliberazioni del Consiglio Comunale n° 57 del 15/10/2004 e n°5 del 01/02/2005.

Richiamato quanto precisato in ordine alla decadenza dei vincoli, in particolare dell'obbligo della motivazione e della previsione per la realizzazione dell'infrastruttura prevista, del riconoscimento dell'indennizzo, la Variante in oggetto riguarda la reiterazione dei vincoli di P.R.G. per la zona avente destinazione di verde pubblico con sigla F.VP, che risulta oggetto di prossimi o programmati interventi in quanto saranno compresi in progetti di intervento da parte di soggetti privati, per l'attuazione di una zona territoriale omogenea "C" la cui edificazione è assoggettata a Piano Attuativo con il quale dovranno essere definiti e disciplinati il finanziamento, la realizzazione e la cessione – di tutte o anche solo di parte - delle opere previste nella zona F.VP.

L'Amministrazione Comunale, allo stato attuale non ha previsioni di realizzazione di tali opere nel vigente programma triennale Opere Pubbliche 2008-2011.

In ogni caso l'impegno dell'Amministrazione Comunale si limiterà alle opere di valorizzazione ambientale nei pressi del torrente Turriga atte a costituire e garantire l'unitarietà tra gli ambiti a Verde pubblico previsti sulla sponda destra dal Piano Attuativo oggetto della presente variante denominato P.U.A. POSAROCH e sulla sponda sinistra dal Piano Attuativo di iniziativa pubblica denominato P.E.E.P. VISOME.

Conseguentemente al soggetto privato attuatore del P.U.A. POSAROCH sarà in carico il finanziamento, la realizzazione, la cessione e/o vincolo di destinazione ad uso pubblico delle opere previste nella zona F.VP rimanenti, o comunque quelle che verranno richieste dall'Amministrazione Comunale quali opere prioritarie eventualmente anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo i tempi, modi e quantità che saranno definiti in sede di predisposizione del piano attuativo.

Gli elaborati, parte integrante della presente Variante, sono composti da:

- Relazione illustrativa
- P.R.G. vigente
- P.R.G. limite Variante
- P.R.G. Variante
- Verifica zone art. 50 comma 5 L.R. n°61/1985

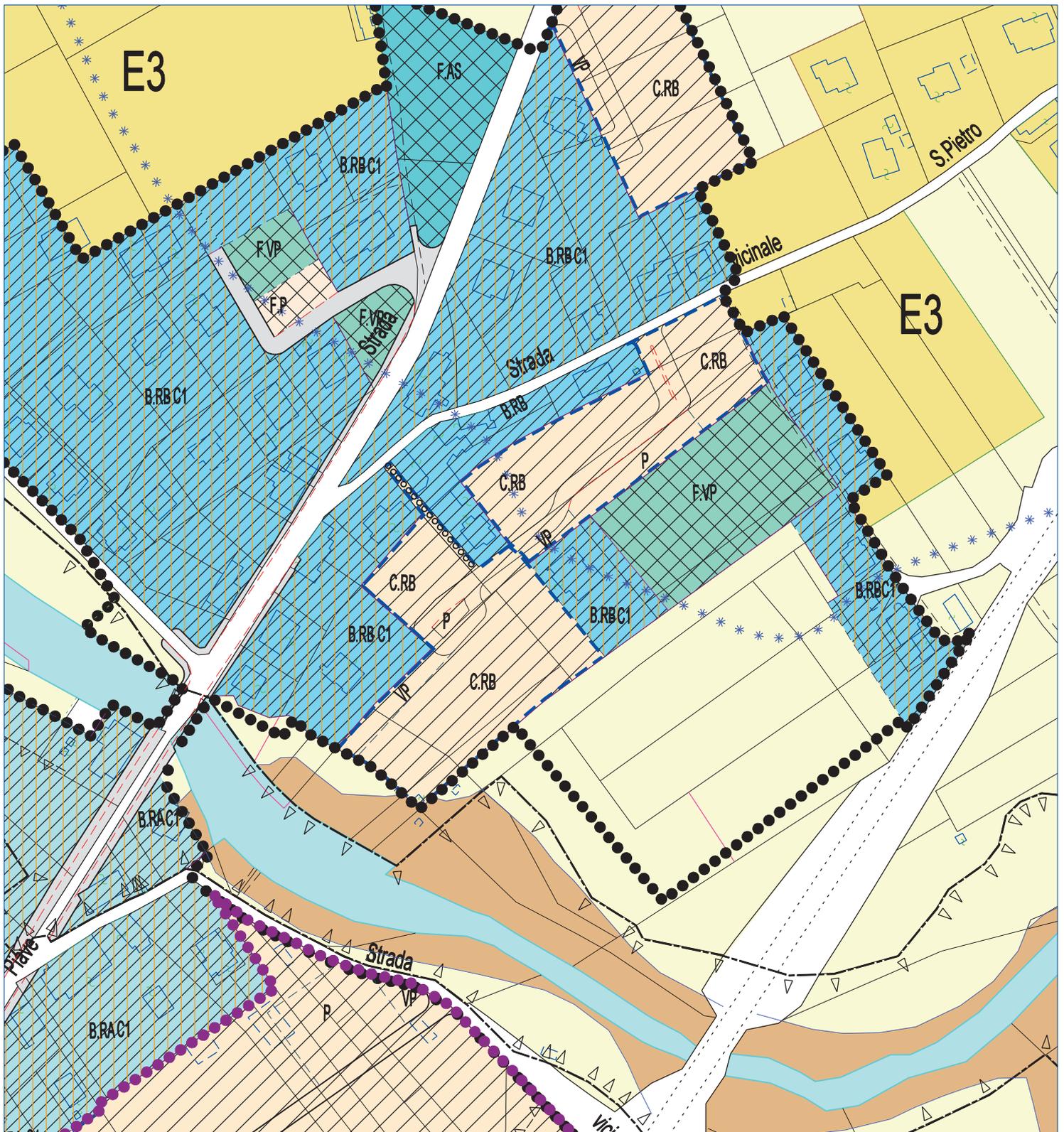


Zona Residenziale C.RB in via Posaroch a Visome
Allargamento del perimetro del P.U.A. e reiterazione zona F.VP
Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. a), e) della L.R. n° 61/1985

Estratto tavola del PRG n° 36

Vigente

SCALA
1: 2'000



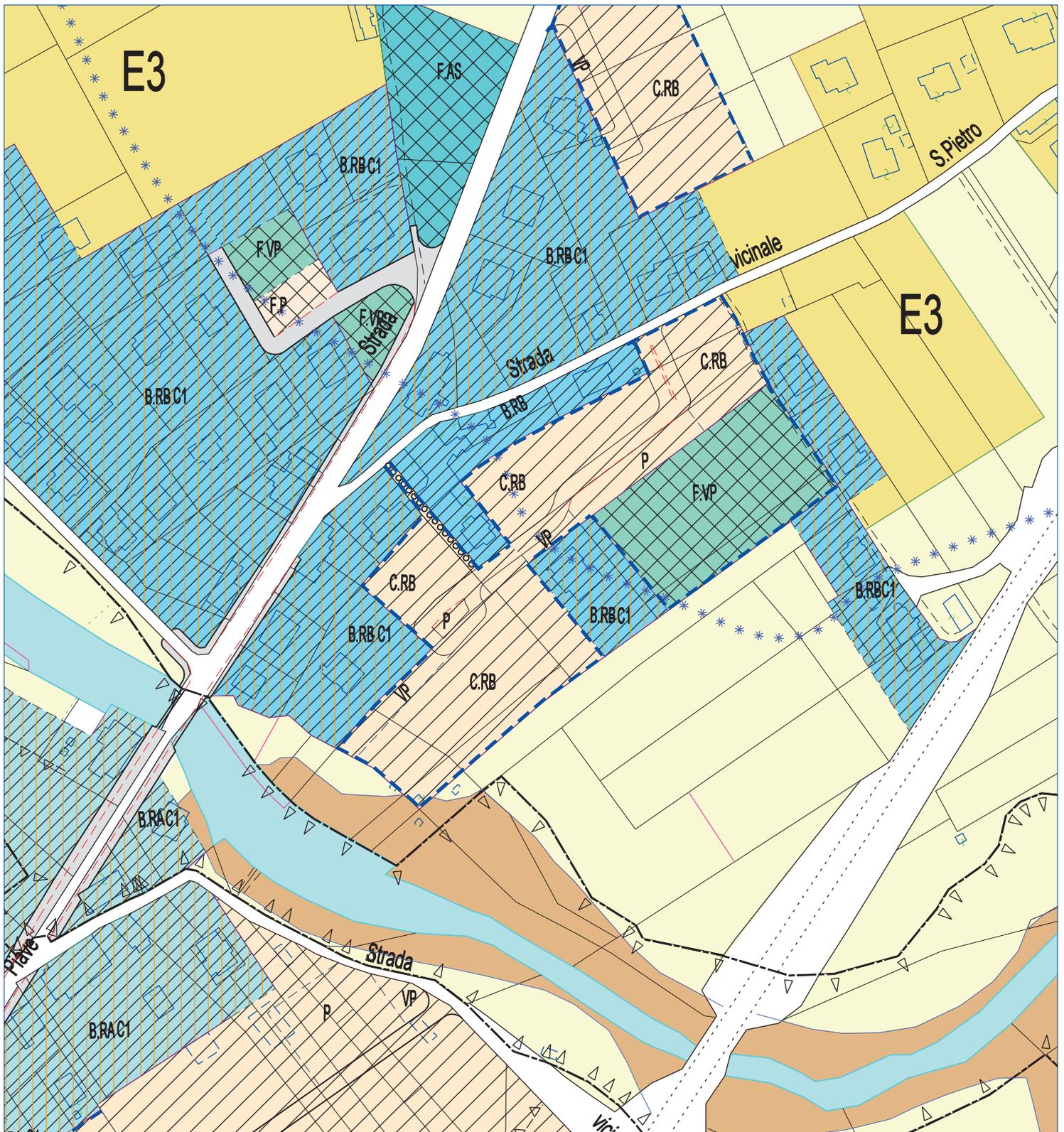


Zona Residenziale C.RB in via Posaroch a Visome
Allargamento del perimetro del P.U.A. e reiterazione zona F.VP
Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. a), e) della L.R. n° 61/1985

Estratto tavola del PRG n° 36

Variante

SCALA
1: 2'000



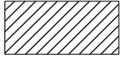


LEGENDA

Parte 1

Scala 1: 2'000

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

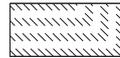
Zone Residenziali



ZONA C1



ZONA C2



Spazi da riqualificare



Zone di completamento



Zone di espansione



Mt

Residenziale e Terziaria

Zone Produttive



PT Produttiva e Terziaria di completamento



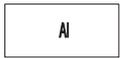
PT Produttiva e Terziaria di espansione



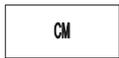
I Attivita' produttive di completamento



I Attivita' produttive di espansione



AI Attivita' agroindustriali



CM Commerciale Mista



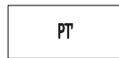
ID Discoteca



T* Zone alberghiere esistenti



ST Distributori di carburante



PT* Servizi Terziari

Zone relative al Campeggio



Z.T.O. D3-C campeggio



Z.T.O. D3-V verde di servizio campeggio

Zone per servizi



AS Attrezzature sociali



SC Scuole



IR Istituzioni religiose



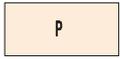
II Servizi tecnologici



M Militari



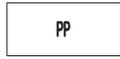
IH Cimitero



P Parcheggio



H Ospedale



PP Attrezzature di Preparco



AE Campo aereo di linea



PS Pubblici servizi



FS Ferrovia



IS Attrezzature di interscambio



C Rifugi per cani

Zone di verde, gioco, sport



VP Verde pubblico attrezzato



VI Impianti sportivi



W Verde privato

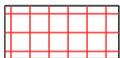


PA Parco ambientale

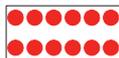


SV Spettacoli viaggianti

Prescrizioni particolari



Aree di urbanizzazione secondaria e concorrono alla determinazione della volumetria complessiva



Solo destinazioni che non comportano realizzazioni volumetriche

Zone oggetto di pianificazione non riportata nei presenti elaborati



Varianti settoriali e pianificazione puntuale del Nevegal



LEGENDA

Parte 2

Scala 1: 2'000

VINCOLI

	Paesaggistico		L. 29.6.'39 n. 1497		L. 1.6.'39 n. 1089		
	Rispetto cimiteriale		L. 8.8.'85 n. 431		Rispetto stradale		
	Rispetto ferroviario		Idrogeologico e forestale		Riserva naturale monte Faverghera		
	Parco Dolomiti Bellunesi		Zona di pre-parco		Limite quota 1300 mslm		
	Zone con massima penalita' ai fini edificatori		Aereoportuale		Verde privato D.VV		
	Rispetto impianto depurazione		Zone umide		Limite di rispetto fluviale/idrogeologico		
	Elettrodotti ad alta tensione		Zone archeologiche		Siepi e alberature di confine		
			Elettrodotti a media tensione		Orto Botanico		
	BIOTOPI				Demanio sciabile		
	1-Dorsale M.Faverghera 2-Valle di S.Mamante 3-Torbiera di C.Pescalia 4-Zona umida di Cet 5-Boschi di Socchieva 6-Torbiera di Socchieva 7-Bosco della China 8-Ex Torbiera di Bios 9-Torbiera di Antole 10-La Gola dell'Ardo		11-Prato umido di Tovena 12-Prato umido di Pra Mat 13-L'Olt 14-La Forra dell'Ardo 15-Il Bus del Buson 16-Prati sommitali del M.Terne 17-Col Cavalin-Boca del Rosp 18-Fontane di Nogare' 19-Prati aridi-Pra de Santi			Piste da fondo	
	Piani esecutivi		Piani di recupero		Ambiti di progettazione urbanistica		Ambiti unitari di tutela
	Edifici schedati con grado di protezione		Edifici con grado di protezione demolizione e ricostruzione		Limite arretramento edifici		
	Roggia		Larin, fono		Lavatoio, abbeveratoio		Fontana
	Muretti in pietra da mantenere		Edicola		Portale		Affresco, decorazione muraria
			Monumento		Ruota da mulino		

INFORMAZIONI GENERALI

	Confine Comune		Viabilita' Esistente		Viabilita' di Progetto		Viabilita' di Progetto stralcata
	Corsi d'acqua		Edifici censiti		Percorsi pedonali		Pista ciclabile Belluno - S. Fermo
	Mappali, Servitu' e Sentieri		Edifici non censiti		Skillift		Seggiovie
	Limite variante CITTA' E CENTRI FRAZIONALI				Limite variante AREE DISMESSE		
	Limite variante VENEGGIA				Limite variante LUNGARDO		

INTEGRAZIONI

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

	Località Levego: obbligo di bonifica dei terreni		Località Levego: limite indicativo di arretramento fabbricati
	Località Lambioi: limite di arretramento fabbricati di 10 ml dal ciglio della scarpata, da verificare in sede esecutiva		Località Anconetta: obbligo di curare lo smaltimento delle acque, sia superficiali che sotterranee.
	Località Nogare': limite di arretramento indicativo fabbricati pari all' altezza della scarpata, da verificare in sede esecutiva		Località Caorera: recepimento delle prescrizioni.

VIABILITA' PROGETTATA LIMITE VARIANTE PUNTUALE

Fronte Porticato - 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, degli spazi pubblici, dai confini fondiari e di zona.

Località San gervasio: Limite Variante FIO 2 - N.T.A. integrative

PC | Parchi Commerciali art. 10 L.R. 15/2004

