



COMUNE DI BELLUNO

## DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

### Deliberazione n. 216 del 25/11/2013

**OGGETTO:** RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 3 DELLA L.R. 08/07/2009 N. 14 E S.M.I. PER LA DEMOLIZIONE E LA SUCCESSIVA PARZIALE RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA COL CAVALIER, CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO N. 86 MAPPALI 77-78-79-80-349-352-406 (PARTE)-443-444-521-522-524-525 E 526 – ADOZIONE CON PRESCRIZIONI.

L'anno **2013**, addì **VENTICINQUE**, del mese di **NOVEMBRE**, alle ore **14:30**, nella Residenza Comunale, convocata nei modi di Legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione della presente deliberazione, risultano presenti:

MASSARO JACOPO	Sindaco	Presente
ALPAGO-NOVELLO CLAUDIA	Assessore	Presente
FRISON FRANCO	Assessore	Presente
SALTI LUCA	Assessore	Assente
SANTESSO ERASMO	Assessore	Presente
TABACCHI VALERIO	Assessore	Presente
TOMASI VALENTINA	Assessore	Presente
ZAMPIERI TOMASO	Vice Sindaco	Presente

Totale presenti: 7      Totale assenti: 1.

Partecipa il Segretario Generale dott.ssa **ALFONSINA TEDESCO** il quale procede a redigere il presente estratto del verbale.

Riconosciuta valida l'adunanza, essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. **JACOPO MASSARO** in qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'Ordine del Giorno.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Vista** l'istruttoria relativa alla richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo in Località Col Cavalier e la proposta di deliberazione predisposta dall'Ufficio Urbanistica - Edilizia, atti che vengono allegati alla presente come parte integrante e sostanziale della stessa;

### **Considerato:**

- che il P.U.A. proposto in adozione riguarda la ristrutturazione urbanistica con demolizione e successiva ricostruzione del compendio immobiliare in oggetto, posto in zona agricola E2, usufruendo dell'opportunità di cui alla L.R. 14/2009 e s.m.i. per l'ampliamento di porzione dei volumi esistenti e dell'art. 48, comma 7 ter lett. d) della L.R. 11/2004;
- che, nonostante la zona sia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 lett. g) del D.Lgs. 42/2004 e parzialmente soggetta a vincolo forestale ai sensi della L.R. 11/2004, la deliberazione del Consiglio Comunale 24/08/2011 n. 32, non prevede alcuna limitazione nell'applicazione della L.R. 14/2009;
- che per tali motivi, fatta salva l'acquisizione dei pareri necessari da parte delle Autorità preposte ai vincoli insistenti nella zona, la richiamata L.R. 14/2009 e la succitata deliberazione di Consiglio Comunale n. 32/2011, trovano applicazione anche nell'area "Agricola" in questione, consentendo in tal modo, in presenza di un Piano Attuativo, anche di aumentare di un ulteriore 10% la volumetria massima assentibile;

**Considerato comunque** che la richiesta di P.U.A., nata originariamente per la realizzazione di 13 unità immobiliari, distribuite su 10 fabbricati, a seguito di integrazioni e di prescrizioni dell'Ufficio Urbanistica - Edilizia è stata ridimensionata e ridotta a 6 unità immobiliari e che quindi, se in fase iniziale poteva essere considerato l'utilizzo di tutto il territorio di proprietà, pari a 26.000 metri quadrati, con eccezione della fascia di rispetto prevista dalla presenza dell'elettrodotto nella zona, in sede di esame del P.U.A. in discussione, appare ragionevole e sostenibile prescrivere che i volumi assentibili vengano realizzati in una parte più limitata del territorio;

### **Ritenuto quindi:**

- di condividere ed applicare il principio di corretta e rispettosa gestione del territorio attraverso interventi che ne limitino l'eccessivo consumo, senza peraltro trascurare che l'intervento edilizio in esame riguarda la ricomposizione e demolizione vari volumi tra i quali anche quelli di fabbricati ex artigianali (che vengono demoliti senza prevederne la ricostruzione) che attualmente arrecano un considerevole e negativo impatto di natura ambientale e di decoro, che il mantenimento dell'attuale assetto volumetrico dell'area continuerebbe ad accentuare il degrado della zona con i conseguenti effetti negativi sul decoro urbano e territoriale di talchè diventa un interesse della collettività amministrata che il comparto urbanistico trovi adeguata rimodulazione dei volumi che devono armonizzarsi al contesto dell'area che si vuole tutelare;
- che dalle considerazioni che precedono ne discende che il progetto proposto debba adeguarsi alle prescrizioni al fine di evitare il consumo eccessivo del territorio, nella considerazione che trattasi di suolo agricolo, oltre al fatto che si tratta di area di pregio paesaggistico e di particolari caratteristiche ambientali;
- che a tale prescrizione è possibile adeguarsi solo mediante lo spostamento dei fabbricati indicati con i numeri 4-5-6, nella relazione istruttoria allegata e negli elaborati del P.U.A. ben al di sotto della fascia di rispetto dell'elettrodotto, in zona prossima all'area occupata oggi dai fabbricati esistenti;

**Visto** il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Manutenzioni – Urbanistica Edilizia;

**Con voti** unanimi e palesi.

**DELIBERA**

1. **di prendere atto** della relazione istruttoria che unitamente alla proposta di delibera vengono qui integralmente richiamate;
2. **che le premesse** del presente atto si intendono qui integralmente riportate;
3. **di adottare** il P.U.A. “Col Cavalier” ai sensi dell'articolo 20, comma 1, della L.R. 11/2004 e s.m.i. e del combinato disposto dell'art. 3, comma 3, della L.R. 14/2009 e s.m.i. e art. 48, comma 7 ter lett. d) della L.R. 11/2004, composto dagli elaborati progettuali indicati nella succitata allegata proposta di deliberazione, prescrivendo che il comparto edilizio e i volumi edilizi proposti debbano essere contenuti, per i motivi esposti in narrativa, ben al di sotto della fascia di rispetto dell'elettrodotto, in zona prossima all'area occupata oggi dai fabbricati esistenti, allo scopo di limitare il consumo eccessivo del suolo che non risulta giustificato dal numero ridotto dei volumi realizzabili, inoltre con l'opportuna attenzione all'assetto e alla manutenzione dell'area agricola lasciata priva di edificazione, prescrivendo altresì che le Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.U.A. (elaborati A05 e A06) per le parti in contrasto con il Regolamento Edilizio Comunale, vengano adeguate al medesimo R.E.C.;
4. **di stabilire** che il deposito della presente deliberazione e degli elaborati progettuali avvenga entro il termine di 5 giorni dalla data odierna per la durata di 10 giorni affinché chiunque abbia interesse possa produrre osservazioni nei successivi 20 giorni a norma dell'articolo 20 della L.R. 11/2004, che fissa termini perentori per il procedimento di efficacia dei Piani Urbanistici;
5. **di pubblicare** l'avviso di deposito all'albo pretorio e mediante l'affissione di manifesti;
6. **di stabilire** che l'adeguamento alle prescrizioni inerenti l'assetto dei fabbricati e all'adeguamento delle N.T.A. del P.U.A. al R.E.C. di cui al presente atto (precedente punto 3) debba avvenire entro il termine fissato per la presentazione delle osservazioni (30 gg dalla data del deposito della presente);
7. **di sottoporre** il P.U.A. all'approvazione della stessa Giunta nei 75 giorni successivi decorrenti dalla scadenza del periodo di presentazione delle osservazioni, come disposto dal comma 4 dell'articolo 20 della citata L.R. 11/2004;
8. **di stabilire** altresì che la convenzione urbanistica debba essere eventualmente adeguata alle prescrizioni di cui al presente atto;
9. **di dichiarare** con distinta e separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito.

\*\*\*

Allegati:

- relazione istruttoria datata 16.11.2013;
  - proposta di deliberazione di Giunta n. 1483/2013;
- Foglio parere.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale da:

Il Sindaco – Presidente  
Sig. JACOPO MASSARO

Il Segretario Generale  
Dott.ssa TEDESCO ALFONSINA



COMUNE DI BELLUNO

## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

### **IL DIRIGENTE**

Vista la proposta n. 1483/2013 ad oggetto: RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.3 COMMA 3 DELLA L.R. 08.07.2009 N.14 E S.M.I. PER LA DEMOLIZIONE E LA SUCCESSIVA PARZIALE RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA COL CAVALIER, CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO N.86 MAPPALI 77-78-79-80-349-352-406 (PARTE)-443-444-521-522-524-525 E 526 - ADOZIONE, 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 22/11/2013

**Sottoscritto dal Dirigente  
LUSSU LUCIO  
con firma digitale**



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



## SETTORE MANUTENZIONI-URBANISTICA-EDILIZIA

### Ufficio Urbanistica

Piazza Castello, 14 – 32100 Belluno - urbanistica@comune.belluno.it  
tel. 0437.913135 - fax 0437.913240

PEC - [belluno.bl@cert.ip-veneto.net](mailto:belluno.bl@cert.ip-veneto.net)

Richiesta Prot.  
11086/13

Data domanda 24/04/2013  
Integrazioni 20/07/13  
08/10/2013

Alla Giunta Comunale  
SEDE

- Ditta:** Società Agricola Rizzi Doriana S.a.s.  
**Oggetto:** **richiesta di approvazione Piano Urbanistico Attuativo ai sensi art.20 L.R.11/04 e art.3 comma 3 L.R. 14/09 e s.m.i. in località Col Cavalier**  
**Localizzazione:** Col Cavalier, su area censita al Fg. 86 mapp.77 78 79 80 349 352 406 parte 443 521 522 524 526  
**z.t.o.:** E2, E1  
Edifici privi di grado di protezione
- Vincoli:**
- Paesaggistico ai sensi art.136 D.Lgs42/04 (zona sud di Belluno)
  - Paesaggistico, parte ai sensi art.142 D.Lgs42/04 (zone boscate)
  - Forestale ai sensi L.R. 52/1978
  - Ambito interessato dall'attraversamento dell'elettrodotto da 220 KV Soverzene-Vellai, oltre che da una linea MT (media tensione in parte interrata)
  - Ambito compreso entro la zona P1 del P.A.I.

### **PREMESSE**

Trattasi della richiesta di approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ai sensi art. 20 L.R.11/04 e art.3, comma 3<sup>1</sup> L.R. 14/09 e s.m.i. in località Col Cavalier, area ex Ditta Burigo Franco e Renzo di Castion;

Il P.U.A. è di iniziativa totalmente privata, non v'è alcun interesse pubblico se non per aspetti conseguenti all'eliminazione del degrado degli edifici presenti nell'area oggetto di attenzione del Piano, in parte affaccianti lungo la pubblica Via Col Cavalier, che nel disegno urbanistico proposto, non verranno recuperati ma totalmente demoliti e ricostruiti secondo le previsioni ammesse dalla L.R. 14/09 e s.m.i. 'cosiddetto piano casa' in particolare in base all'art. 3, comma 3, della stessa 'Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente' e, quindi, ricorrendo alla pianificazione attuativa di cui all'art.19, comma 1 lett. a, oltre che ai sensi dell'art. 48, comma 7 ter lett.d), della L.R.11/04 per quanto attiene agli immobili, aventi licenza edilizia con destinazione d'uso di tipo agricolo (vedi successivo approfondimento).

## PRECEDENTI PRATICHE

### 1) RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO

- in data **10.03.2011**, **prot. 7302**, la ditta Soc. Agricola Rizzi Dorian s.a.s ha **presentato** istanza di **parere preventivo** per la ristrutturazione urbanistica con demolizione e successiva ricostruzione del compendio immobiliare in località Col Cavalier posto in zona agricola, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 3 comma 3 della L.R. 14.07.2009 n.14 cosiddetta "Piano Casa", dell'art. 48 comma 7 ter - lett. "d" della L.R. 23.04.2004 n. 11 e dell'art. 4.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. relativo al territorio rurale;
- con nota del **17/10/2011**, **prot. 30557**, è stato comunicato alla stessa Società Agricola, a prescindere dalle verifiche circa la correttezza dei parametri metrici utilizzati, **il parere contrario**, alla luce tanto dell'**esito negativo dell'istruttoria del 17/05/2011** quanto del **parere contrario della Commissione Consigliare Seconda del 09/06/2011** e a cui si demanda per eventuale visione;

### 2) RICHIESTA DI APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- in data **09/02/2012**, prot. 4042, la medesima Società Agricola Rizzi Dorian s.a.s. ha **presentato** richiesta di **approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)** ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 14/2009 "Piano Casa", come nel frattempo modificata ed integrata dalla L.R. 13/2011, ed ai sensi dell'art. 48, comma 7 ter lett 'd', della L.R. 11/2004 e s.m.i., che prevede la completa demolizione di tutti i fabbricati esistenti nell'ambito del Piano prevedendo il recupero delle volumetrie - in particolare di quelle delle residenze con l'ampliamento fino al 50% del volume esistente, nonché di quello dei fabbricati dichiarati depositi agricoli, con il loro cambio d'uso in residenza fino a 300 mc, **per un totale di tredici unità immobiliari, distribuite su dieci fabbricati** e relative infrastrutture urbanistiche ad uso pubblico, quali strada d'accesso, percorsi pedonali, parcheggi, spazi a verde e a verde attrezzato;
- a riscontro di tale istanza è stato dapprima comunicato l'avvio del procedimento con nota del 23/02/2012 e successivamente in data 06/03/2012 è stata **richiesta documentazione integrativa solo in parte prodotta in modo adeguato, sulla quale sono stati richiesti e acquisiti i prescritti pareri tecnici** (della Società Gestione Servizi Pubblici B.I.M., che ha espresso parere favorevole con prescrizioni del 17/04/2012, all'Ufficio del Genio Civile Regionale, che ha espresso parere favorevole con prescrizioni del 23/04/2012, al Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S. n.1 Belluno, che ha espresso parere favorevole di massima del 24/04/2012 con riserva di formulazione di un parere definitivo in relazione alle valutazioni di T.E.R.N.A. s.p.a. circa la verifica della compatibilità del nuovo Piano con l'elettrodotto esistente (Parere di Terna Rete Italia, separatamente acquisito in data 11/07/12, che ha definito la distanza di prima approssimazione pari a 25.60 m. ed espresso parere condizionato rimanendo in attesa della trasmissione del progetto definitivo, al fine di effettuare le verifiche di compatibilità con la normativa)). Infine, con conferenza dei servizi interna, del 20/04/2012, sono stati altresì acquisiti i pareri condizionati dei Servizi e dei Settori comunali interessati (Settore Progetto e Cura del Territorio, Servizio Mobilità- Viabilità e Servizio Edilizia Privata del Settore Pianificazione Urbana e Servizi alla Città);
- **anche a seguito dei suddetti pareri** ed in particolare di quanto richiesto in sede di Conferenza dei Servizi interna - Servizio Edilizia Privata del 24/04/2012, sono state **condotte delle ricerche** nella documentazione agli atti, al fine di meglio individuare, fabbricato per fabbricato, la destinazione originariamente assentita e la relativa consistenza volumetrica (contenuta nei titoli edilizi legittimanti), intendendo accertare la sussistenza del necessario e dovuto requisito di legittimità (richiesto dalla norma) come suffragato dal relativo titolo edilizio reperito, quale requisito preliminare, imprescindibile e vincolante;

- **sulla scorta degli esiti di tali ricerche delle pratiche agli atti**, che abbracciano un arco temporale ultracinquantennale, si sono riscontate alcune incongruenze e imprecisioni rispetto allo stato di fatto dichiarato tanto che, con **deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 15/05/2012** è stata data **comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento** dell'istanza di approvazione del proposto PUA;
  - con la stessa deliberazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90 e s.m.i., è stato dato il termine di dieci giorni per presentare, per iscritto, eventuali osservazioni e documentazioni;
  - in data 18/05/2012, con nota prot. 14075, è stata trasmessa agli interessati (anticipandola via fax) la deliberazione n. 89 del 15/05/2012 di comunicazione dei motivi ostativi (ricevuta in data 22/05/12);
- 3) **PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI E NUOVA PROPOSTA PROGETTUALE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**
- in data **31/05/2012**, con nota prot.15297, entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, la Società Agricola Rizzi Doriana s.a.s ha **presentato una lunga memoria e, a corredo della stessa, una nuova proposta progettuale ad integrazione e sostituzione degli elaborati precedenti ed in recepimento delle indicazioni contenute nella** comunicazione dei motivi ostativi di cui alla **Deliberazione di Giunta n. 89 del 15/05/2012 con la seguente motivazione:** *“...Questa Società ... ritiene di accogliere i rilievi effettuati da codesta Amministrazione in sede di comunicazione dei motivi di diniego. A tal fine si presentano integrazioni documentali che – uniformandosi prudenzialmente ai calcoli effettuati dagli uffici ... ovvero accogliendone, pur non condividendola, l'impostazione – si ritengono idonee a superare ... i motivi ostativi ... Tale integrazione documentale viene fatta senz'alcuna rinuncia a far valere, per converso, le proprie ragioni in relazione a tutta la volumetria esistente ...”*
  - a tal riguardo il **Dirigente arch. Erranti formulava, in data 11.06.2012**, al Servizio Ufficio di Piano le seguenti **considerazioni** in riferimento al surrichiamato riscontro della Ditta e riguardo alla nuova proposta progettuale allegata per la realizzazione di 7 fabbricati: *“La presentazione degli elaborati che recepiscono le obiezioni istruttorie (a queste ultime adeguandoli), costituisce la restituzione di fatto e la sostanziale conformazione della proposta alle disposizioni normative in precedenza non ottemperate, rimettendo in termini la procedura e precostituendo di fatto l'illegittimità di un procedimento conclusivo di diniego. Diversamente risulterebbe, in fatti e con chiara evidenza, eluso il senso di una norma che ha specificatamente introdotto una fase interlocutoria con il privato antecedente alla formazione del provvedimento conclusivo, con il fine (oltre che di ridurre il ricorso al contenzioso, anche di consentire allo stesso di presentare osservazioni e (con pacifica ovvietà) di adeguare la propria posizione alle (differenti) valutazioni istruttorie. Anche alla luce delle ulteriori disposizioni dell'art.10bis L.241/90, che definisce la comunicazione di preavviso ininterrotta dei termini di conclusione del procedimento, si ritiene che la documentazione ed il riscontro attivino una nuova procedura oggetto di specifica istruttoria, i cui termini di conclusione –previsti dall'art.20 co.1 della L.R.11/04 iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione degli stessi. Con riguardo infine alla procedura, trattandosi di procedimento unitario pur sviluppatosi in forma bifasica, si ritiene non sussistano concrete ragioni per ricomprendere nella (nuova) istruttoria la fase di comunicazione prevista dall'art.7 della L.241/90, che risulterebbe un inutile aggravio procedimentale. S'invita pertanto a procedere all'analisi istruttoria della proposta come confermata, secondo le modalità in materia consolidate.”;*
  - in data 04/07/2012 veniva chiesto nuovo parere ai Servizi Viabilità/Mobilità e al Settore Progetto e Cura del Territorio;
  - l'esame della nuova proposta progettuale, attuato conformemente alle indicazioni del Dirigente dall'istruttore Zoella Uliana - con **istruttoria del 12/07/2012** - (confermata con rapporto del Responsabile del Procedimento per. Ind. ed. Giuseppe Casagrande del 12.07.2012), evidenziava tuttavia l'esistenza di alcune incongruenze e la persistente carenze di alcuni documenti, tanto che **con successiva nota prot. 20311 del 23/07/12** a firma del Dirigente veniva **chiesta documentazione integrativa** con

interruzione dei termini di conclusioni del procedimento, **rilevando che** gli elaborati del PUA, che si compone in parte di quelli iniziali del 09.02.2012 ed in parte di quelli allegati alla successiva istanza ex art.10bis L.241/90, non consentono la redazione di una compiuta istruttoria e formulazione di una proposta da sottoporre alla Giunta comunale ai fini dell'adozione del provvedimento previsto ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/04; alla richiesta di documentazione integrativa facevano seguito le controdeduzioni presentata dalla Ditta per tramite l'Avvocato Barel in data 10/08/12, prot. 21994, finalizzate a richiedere un incontro con l'Amministrazione comunale, *“considerata la dubbia legittimità e la contraddittoria natura delle richieste d'integrazioni documentali da ultimo trasmesse ...”*

- Seguivano degli incontri, alla presenza anche del Sindaco e della Segretaria Generale in data 25/09/13;
- in data 30/10/2012, prot. 29230, veniva riscontrata la successiva richiesta preventiva presentata dalla Ditta via mail (prot. 26576 del 04/10/13) di ampliamento sino a 800 mc dell'edificio n. 5, comunicando che la suddetta ipotesi risulterebbe in contrasto con quanto disciplinato dall'art. 1 comma 3 e art.9 comma 1 lett. e) della L.R.14/09 e s.m.i., date le anomalie riscontrate fra la consistenza e la destinazioni d'uso della licenza edilizia e quella dello stato di fatto. *‘Rimane inteso che l'eventuale inserimento di una nuova volumetria e di ulteriori corpi di fabbrica, rispetto alla proposta di PUA, presentata il 31.05.12 e nel presupposto che tutti i corpi di fabbrica dei quali viene riconvertito il volume siano legittimati nella loro interezza, comporta la necessità di presentazione di un nuovo Piano –con nuova attivazione di iter approvativi ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/04. Contestualmente dovrà essere richiesta l'archiviazione di quello in corso, il cui iter risulta in attualità interrotto a seguito di nostra richiesta documentazione integrativa..riguardo alla quale la memoria pervenuta il 10.08.12 dall'avv. Barel non risulta risolutiva di ogni aspetto evidenziato nella richiesta integrazioni, come già approfonditamente analizzato e chiarito nel corso dell'incontro del 09.08.2012 alla presenza dello stesso legale, dei rappresentanti della Società, dei progettisti , del Sindaco e della Segretaria Generale’.* in data 07/01/2013 prot. n. 273 perveniva una nuova lettera di parte, a firma dell'avv. Bruno Barel, cui seguiva un incontro fra le parti in data 19/02/2013, sotteso a fare il punto della situazione e dal quale è scaturita la proposta di un nuovo PUA, che contempli la realizzazione di 6 fabbricati;

## **PROPOSTA PROGETTUALE IN ESAME**

In esito a quanto premesso, in data 24/04/2013, prot. 1086, è stata presentata quindi una nuova istanza di approvazione di P.U.A., che in ragione dell'allegato diverso **progetto**, si è ritenuto nuovo procedimento. Di conseguenza in data 07/05/2013, con nota protocollo n. 12457, è stata data comunicazione di inizio procedimento alla Ditta ed ai progettisti, facendo riserva di successiva richiesta di documentazione integrativa (mentre è stata, da subito, richiesta la dimostrazione di avvenuto **pagamento dei diritti di segreteria ammontanti ad € 1'500,00**, corrispondenti alla tariffa minima prevista ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 10/02/2009, pagamento che **non risulta essere stato ancora effettuato**).

La nuova istanza prevede una **diversa soluzione progettuale**, adeguando in parte il progetto precedente, sia rispetto alle prescrizioni contenute nei vari pareri acquisiti, anche dei vari altri Enti competenti, sia alle indicazioni fornite dall'Amministrazione, anche con la surrichiamata deliberazione di Giunta n.89 del 15/05/12 e nota del Dirigente arch. Erranti del 30/10/13 prot. 29230.

Di fatto, la nuova proposta riduce la volumetria residenziale di progetto ed il numero delle relative unità, mantenendo tuttavia un'occupazione e uno sviluppo territoriale del Piano Attuativo sostanzialmente invariato (a meno delle sottrazione dei volumi residenziali su alcuni lotti edificabili).



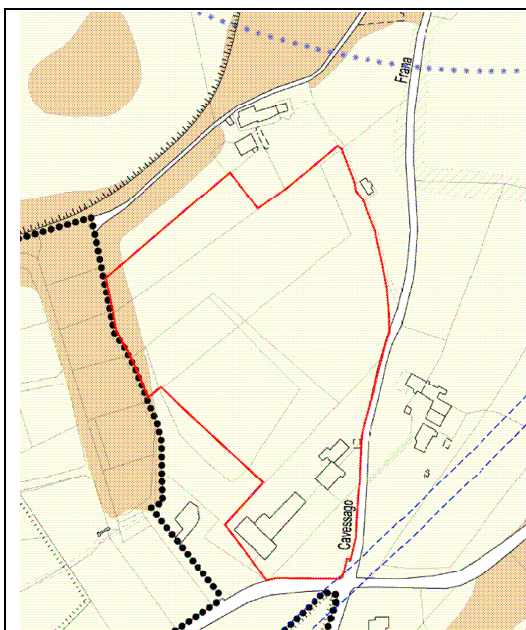
Questa proposta prevede la realizzazione di 6 edifici residenziali unifamiliari, i quali occupano sei lotti delle dimensioni variabili tra i 1000mq ed i 2381mq. Dette suddivisioni interessano tutto l'ambito di proprietà (26'000 mq) , ed i lotti risultano accessibili mediante percorsi carrabili e pedonali privati, regolati da rigide perimetrazioni (come meglio illustrato dalla Tav. A04 'Isole abitate' e dalla successiva Tav. A05 per quanto attiene alle regole costruttive 'Elementi di progetto e regole').

In data 29/05/2013, con nota prot. n. 14912, rilevando diverse incongruenze progettuali è stata chiesta documentazione integrativa la quale costituiva imprescindibile presupposto per le valutazioni di conformità dell'intervento alla normativa di cui alla L.R.11/2004 e L.R. 14/2009 e s.m.i., mentre in data 03/07/2013 prot. n. 18085 è stata data comunicazione alla Ditta, per gli aspetti rilevanti dei contenuti nell'ambito del Col Cavalier, dell'avvenuta Adozione della Variante Urbanistica alle Norme Tecniche d'attuazione del P.R.G., in adeguamento alle norme della Zona P1 (pericolosità moderata) del P.A.I.

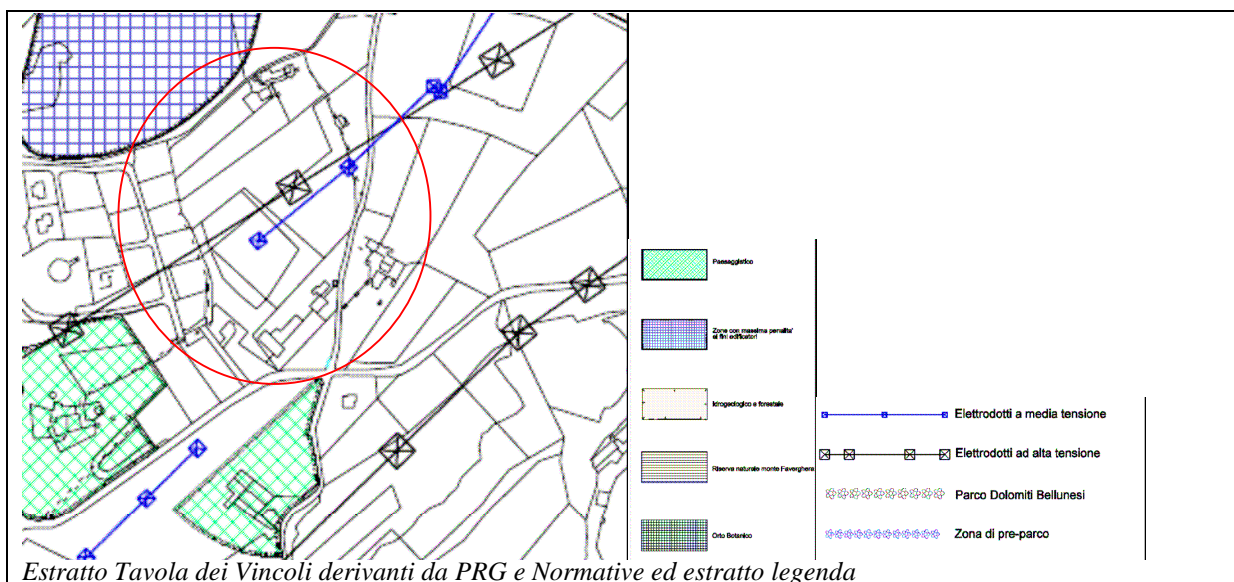
Le integrazioni pervenivano in data 20/07/2013, prot 19623 , tuttavia, dato il mancato adeguamento ai contenuti della Variante adottata e di conseguenza ai contenuti del P.A.I, per la zona d'interesse, con nota del 21/08/2013, prot. 22693, in ottemperanza alle misure di salvaguardia della Variante urbanistica al P.R.G., adottata in data 17/06/2013 con delibera C.C. n. 37 a recepimento della zona P1 del P.A.I. (come meglio illustrato di seguito) si manifestava che l'istanza, pur con le integrazioni del 20/07/2013 non poteva intendersi corredata di tutti gli elaborati previsti ai sensi dell'art.19 della LR.11/2004 e per le finalità dell'art. 20 commi 1 e 4bis, mancando l'adeguamento progettuale relativo alla 'Verifica di compatibilità geologica, geomorfologia ed idrogeologica. Nella stessa nota si comunicava altresì che in data 22/07/2013 è subentrato lo scrivente ing. Lucio Lussu quale nuovo Responsabile del Procedimento, in seguito a nomina quale nuovo Dirigente di Settore, giusta delibera di Giunta n. 125 del 17/07/13 di modifica della Macrostruttura Comunale.

In data **08/10/2013**, **prot.27868**, sono pervenute quindi le integrazioni relative alla Valutazione di compatibilità geologica, geomorfologia ed idrogeologica,

## ACQUISIZIONE DEL BENE E INQUADRAMENTO URBANISTICO



Estratto PRG vigente con inserimento area oggetto P.U.A. – tav. 101



La signora Rizzi Doriana, ha acquisito all'asta con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Belluno del 22.01.2008, con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Belluno del 05/05/2008 (e rettifica del 22.01.2009), gli immobili di proprietà della Ditta Burigo Renzo Franco, e altri, e relativi all'esecuzione immobiliare n. 4/97, (come da Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Belluno n. 21/96 del 21.10.1996). Detti immobili, in precedenza di proprietà della Ditta Franco e Renzo Burigo di Belluno, si cita sono costituiti da "terreni agricoli e da fabbricati ad uso residenziale, autorimesse, uffici, depositi e fabbricati artigianali, censiti al Fg. 86 mapp.77, 78, 79, 80, 349, 352, 406 parte 443, 521, 522, 524 e 526".

La Ditta Rizzi Doriana, ha quindi proposto la demolizione integrale dell'intero compendio immobiliare, peraltro in stato di assoluto abbandono, ed in virtù della L.R. n. 14/2009 e s.m.i, cosiddetta Piano Casa in deroga, per la parte residenziale, ha proposto di costruire nuovi fabbricati residenziali, potendo sommare, anche in virtù della deliberazione consigliere n.32 del 24/08/2011<sup>2</sup> anche interventi ammessi per effetto della L.R.11/2004 e s.m.i., lottizzando, di fatto, l'intero ambito di proprietà, che si sviluppa sul Col Cavalier.

### Inquadramento urbanistico dell'area acquisita:

- l'area ricade in zona agricola (E2 'Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva' ed in minima parte E1 'Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata')
- ricade in buona parte, dal punto di vista geologico, entro l'area P1 (pericolosità moderata) del P.A.I. (L'area è inoltre interessata, urbanisticamente, dalla Variante al P.R.G. alle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG, per l'adeguamento delle Norme stesse rispetto alle norme del P.A.I. della zona a pericolosità moderata P1 del Col Cavalier, adottata con deliberazione C.C. n. 37 del 17/06/2013. è attraversata dalle linee dell'elettrodotto da 220 KV Soverzene-Vellai e da una linea MT (media tensione, in parte interrata);
- è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 e parte ai sensi dell'art.142 lett. g) del D.Lgs 42/2004;
- è parzialmente soggetta a vincolo forestale ai sensi L.R. 52/1978.

A riguardo della proposta del Piano Urbanistico Attuativo vale la pena richiamare i Principi generali dell'art.2 'Contenuti e finalità della L.R.11/04 e s.m.i,

<sup>2</sup> Deliberazione Consigliare n.32 del 24/08/11:  
DELIBERA

...7 DI PRECISARE che in via generale l'applicazione delle agevolazioni previste dalla L.R. 14/09 così come modificata dalla L.R.13/2011, non comporta l'esclusione di altre normative di carattere urbanistico-edilizio, che consentono comunque interventi di ristrutturazione, cambi di destinazione d'uso, ampliamenti e ricomposizioni plani-volumetriche, modifiche al sedime e/o alla sagoma, demolizioni e ricostruzioni anche con aree adiacenti diverse, ammettendo la con testualità degli interventi;

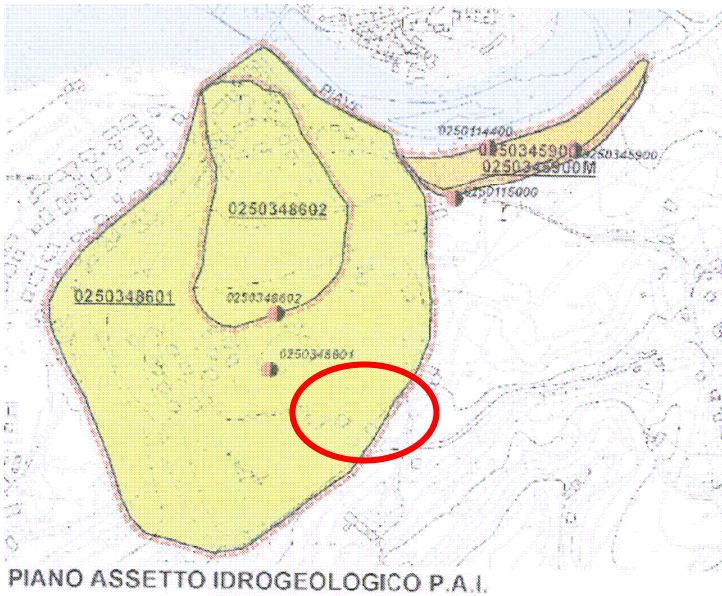
- a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
- c) tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- d) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- e) messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
- f) coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Dal punto di vista urbanistico, si ravvisa infatti una dispersione dei fabbricati nell'ambito, con conseguente consumo di nuove risorse territoriali (nella fattispecie di suolo agricolo) in quanto a fronte della prevista nuova edificazione di circa 2000 mc di residenza, e relative opere di infrastrutturazione, viene coinvolta una superficie di suolo agricolo pari a circa 26'000 mq, (in luogo dell'attuale area, ben più contenuta, occupata dai fabbricati esistenti di volume complessivo pari a circa 5000 mc circoscritta nella sola parte bassa del colle, lungo le Via Col Cavalier e Via Sanfor).

### **ZONA P1 del P.A.I. e VARIANTE AL PRG adottata con deliberazione C.C. n. 37 del 17/06/2013**

Con la variante al P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione), vigente dal 01.12.12, l'intero Col Cavalier risulta compreso entro la zona P1 a pericolosità moderata, (che ha in parte assorbito la zona di massima penalità ai fini edificatori di P.R.G. presente più a valle), in quanto trattasi di area interessata da dissesto geologico caratterizzata e classificata come **area di frana Tipo DGPV (interessata da movimenti gravitazionali profondi di versante)** con attività non definita dal Progetto IFFI e area a pericolosità geologica P1 (PAI).

**L'ambito di P.U.A.** proposto è **in buona parte compreso entro detto perimetro** (ad eccezione della parte prospiciente Via Col Cavalier ) i cui interventi possibili sono disciplinati dal Titolo II Art.8 'Disposizioni comuni per le aree a pericolosità idraulica, geologica, valanghiva e per le zone di attenzione e art. 12 'Disciplina degli interventi nelle aree classificate a pericolosità moderata P1'.



**Perimetrazione e classi di pericolosità geologica**

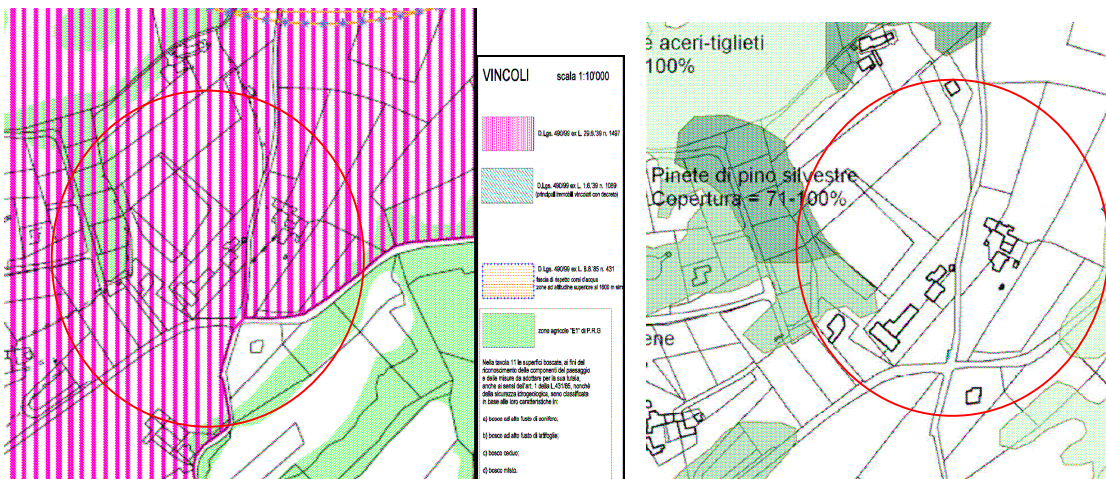
- P1 - Pericolosità geologica moderata
- P2 - Pericolosità geologica media
- P3 - Pericolosità geologica elevata
- P4 - Pericolosità geologica molto elevata

Si evidenzia che le Norme Tecniche d’Attuazione della Variante al P.R.G. adottata consistono sostanzialmente nel richiamo della normativa di carattere generale, fatta salva la procedura per l’ottenimento in forma esplicita dell’autorizzazione antisismica.

In proposito, si evidenzia che in data 08/10/2013 prot. 27868 sono pervenuti gli elaborati ‘Valutazione di compatibilità geologica, geomorfologia, idrogeologica’ (All. I 10 A al P.U.A.) e Valutazione di compatibilità idraulica (All I 10B) a firma del geologo Nicolò Doglioni e dell’ing. Gaspare Andreella, pur ravvisando comunque la mancanza di uno specifico elaborato riguardante il Piano delle Manutenzioni come previsto nella variante adottata.

Sulla scorta dei nuovi elaborati e della Norme Tecniche in variante adottate è stato richiesto nuovo parere geomorfologico al Genio Civile in data 10/10/13 protocollo 28274.

**TUTELA PAESAGGISTICA**



Estratto Tavola dei Vincoli e Tavola Carta Forestale Regionale ed estratto legenda

L'intero ambito della proposta pianificazione attuativa è soggetto a tutela:

- **parte a vincolo dichiarativo ai sensi art. 136 D.Lgs. 42/04** (in quanto ricadente nel vincolo definito 'zona sud di Belluno', che 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 sud del territorio sito in comune di Belluno prospiciente il fiume Piave e caratterizzata da una tipica vegetazione continentale, degradante dolcemente verso la sponda sinistra, di particolare bellezza e come tale degna di essere protetta e sottratta alla speculazione edilizia*". 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);

- **parte ope legis** (in quanto zona boscata), ai sensi **dell'art. 142 D.Lgs. 42/04 lett. g)** i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'[articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227](#);

Nel merito della verifica di compatibilità paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. 42/04, si evidenzia che la Ditta (pur avendo inizialmente predisposto tanto la relazione paesaggistica quanto elaborati specifici inerenti il paesaggio a cura dello Studio svizzero di architettura Paolo Burgi) **ne ha poi richiesto il differimento** dell'esame alla successiva fase, a seguito dell'approvazione del PUA.

Si richiama, a tal proposito, l'indirizzo procedurale sostenuto con le mail del luglio 2012 dal Dirigente arch. Carlo Erranti, sulla scorta di varie sentenze citate<sup>3</sup>, a sostegno della possibilità di soprassedere alla verifica di compatibilità paesaggistica in fase di pianificazione attuativa, rinviandola alla successiva fase progettuale puntuale, relativa alle opere di urbanizzazione ed alla costruzione dei singoli edifici.

In ogni caso, si evidenzia che nella nota di richiesta integrazioni del 29/05/13 è stato specificato quanto segue:

*'Si ricorda che l'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico...Con riferimento alla specifica richiesta di posticiparne l'esame alla successiva fase di autorizzazione delle opere di urbanizzazione e della costruzione dei fabbricati, il progetto pertanto verrà assoggettato in un secondo momento alla procedura ai sensi dell'art.146 del D.lgs 42/04 e alla relativa valutazione di compatibilità dal punto di vista paesaggistico, senza che le risultanze dell'istruttoria e della proposta di provvedimento alla Giunta ne costituiscano vincoli o condizionamenti.'*

In tal modo si sono suddivisi in due momenti temporalmente diversi le valutazioni degli aspetti urbanistico-edilizi da quelli paesaggistici, ed anche in virtù della differenziazione imposta fra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, ai sensi dell'art.146 comma 6 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. ne consegue il differimento ad una fase successiva della verifica di compatibilità paesaggistica dell'intervento, pur evidenziando la spiccata connessione fra paesaggio e pianificazione urbanistica, anche nella logica di auspicata unitarietà del piano (in termini di aspetto compositivo, linguaggio architettonico, finiture e materiali, tanto dell'edificato, quanto degli scoperti).

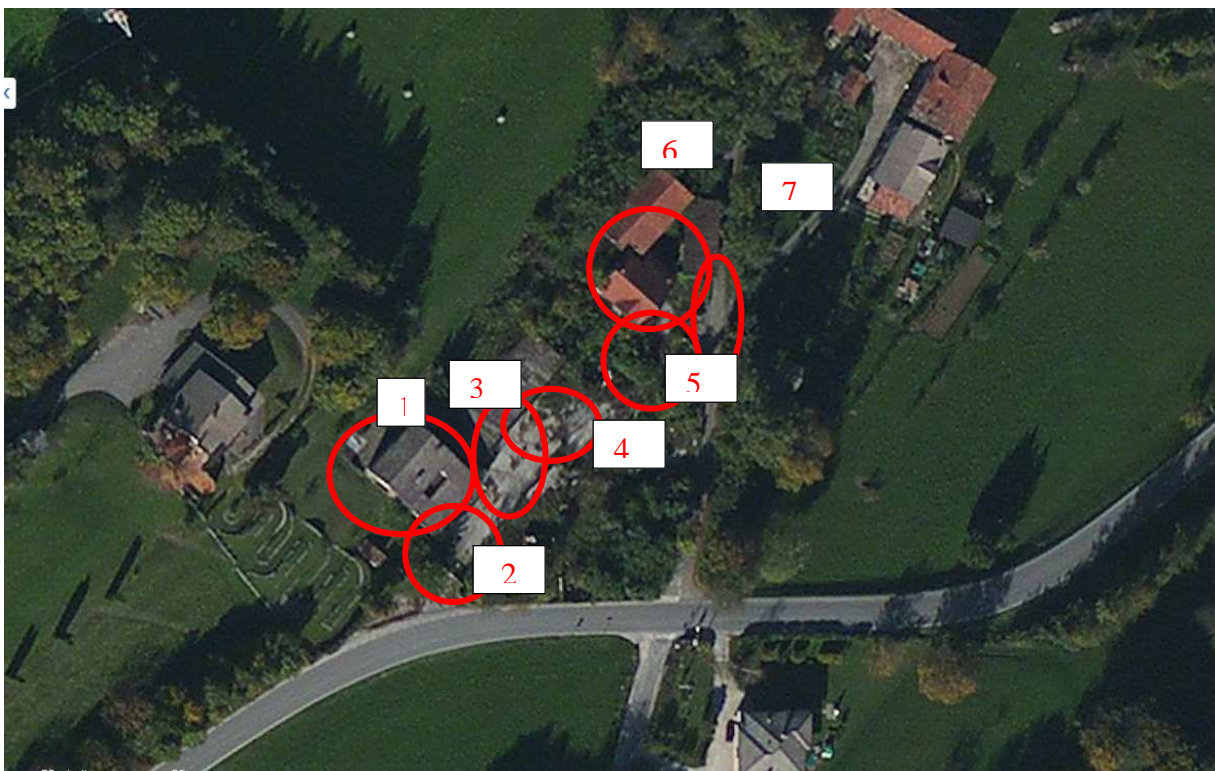
<sup>3</sup>

Sentenza TAR Veneto 2223/2006

Sentenza Consiglio di Stato, VI, n.173 del 14.01.2002

Parere della Soprintendenza 07/10/2006 (P.U.A. Comune di Verona)

**Nel merito della VOLUMETRIA:**



*Bing Maps- Microsoft 2013*

Sulla scorta delle premesse, degli esiti delle ricerche già condotte circa la legittimità dei titoli abilitativi e circa le destinazioni d'uso degli immobili, di seguito si ricordano le volumetrie considerate ammissibili per ogni corpo di fabbrica. Tale ricerca si è ritenuta necessaria anche alla luce delle dovute **verifiche per l'applicazione dell'art. 3 della L.R. 14/2009** e s.m.i., atte ad accertare la **sussistenza dei seguenti requisiti**:

### **Gli edifici devono essere stati realizzati anteriormente al 1989 e legittimati:**

Dalle analisi condotte tutti gli edifici risultano essere stati realizzati in data anteriore al 1989, ma non tutti risultano legittimati, per cui si rimanda alle successive considerazioni edificio per edificio.

### **... Purchè situati in zona omogenea propria:**

L'area in esame, per quanto attiene all'edificazione, risulta prevalentemente classificata dal vigente P.R.G. quale Z.T.O. E2 'Aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva' ed in minima parte quale Z.T.O. E1 'Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata'.

Oltre ai fabbricati di tipo residenziale vi sono altri fabbricati ad uso dell'allora impresa edile 'Burigo Franco e Renzo' che **se considerati, nel loro complesso fabbricati artigianali** si troverebbero in zona impropria ed ai sensi art. 9, comma 2 bis, L.R.14/09 e sm.i, **per essi non troverebbe applicazione la legge 'piano casa'** in quanto ubicati in zona agricola.

I fabbricati presenti sono 7, numerati analogamente agli elaborati progettuali e alla deliberazione di Giunta n.89/12, e qualificabili per titoli abilitativi come segue:

<b>Fabb.</b>	<b>Fg.86 Mapp.</b>	<b>Pratica Edil.</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Licenza Edil.</b>	<b>Destin. Uso prevista</b>	<b>Vol. considerato</b>
1	79, 522	P.E. 309/72	Burigo Silvio	n.6039 del 02/10/1972	Residenza	866 mc
2	79, 522	P.E. 119/69	Burigo Silvio	n.5134 del 02/02/1970	Ampliamento capannone uso deposito agricolo	880 mc
3+4	443, 522	P.E. 772/60	Burigo Silvio	n.2741 del 04/03/1961	Deposito materiali agricoli	1064 mc
5	352	Prot. 23235 cat/IV/clas4 del 04/12/1952	Burigo Silvio	n.654 del 14/02/1951	<b>PT</b> Magazzino (deposito materiali da cantiere) <b>P1- sottotett</b> residenza	0 0
6	444	Prot. 5178 cat/X/clas/5 del 15/03/1954	Burigo Silvio	n.1160 del 30/03/1954	Baracca -uso ripostiglio attrezzi da cantiere	0
7	352	Nessuna pratica e/o condono edilizio. Epoca presunta 1971	-----	-----	Magazzino deposito	0

Per tutti i fabbricati si sono sviluppati gli approfondimenti documentali del caso, svolti in precedenza, considerando la documentazione reperibile agli atti, in esito alla quale sono state espresse valutazioni circa il possibile recupero degli stessi beni.

In particolar modo nella deliberazione giunta n.89 del 15/05/12 (comunicazione dei motivi ostativi) e successiva nota 30/10/2012 del Dirigente arch. Erranti si erano già date ampie motivazioni circa l'esclusione dal computo volumetrico di alcuni corpi di fabbrica, in particolar modo di quelli non completamente legittimi o di quelli aventi titolo abilitativo con destinazione d'uso artigianale. Si erano così esclusi i corpi n.7, n.6 e n.5 da quelli oggetto di possibile recupero e di trasformazione della destinazione, ai sensi dell'art.3 della L.R.14/09 e s.m.i. ed ai sensi dell'art.48 co.7 ter lett.d) della L.R.11/2004.

Per i rimanenti corpi, ad eccezione del fabbricato residenziale (n.1), ovvero per i corpi denominati 2, 3 e 4, di cui si prevede il recupero a fini residenziali mediante l'applicazione dell'art. 48 co.7 ter lett.d) della L.R.11/2004, (*"per i territori montani...sono consentiti gli interventi finalizzati al mutamento di destinazione d'uso residenziale nei limiti di 300 mc, a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura..."*), va specificato quanto segue:

- il Decreto di Trasferimento del Tribunale di Belluno (Esecuzione n. 4/97) qualifica tutti i fabbricati in oggetto definendo che trattasi di fabbricati ad uso residenziale, ad uso artigianale, uffici, depositi e autorimesse, qualificando quelli aventi originario titolo edilizio di destinazione agricola in modo generico quali deposito, autorimesse, uffici;

- l'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura con attestazione provvisoria del 25/10/2007 affermava, per finalità di altro carattere quale quello economico tributario: *'...tale potere risulta comprensivo di fabbricati che non presentano caratteristiche di ruralità (mapp. 79, 352, 443, 444)'* e detta considerazione si conferma anche nella successiva certificazione del 15/07/2013 prot. 64501 dell'A.V.E.P.A. Regionale (Agenzia Veneta per i pagamenti in Agricoltura – Sportello Unico Agricolo di Belluno - ex I.R.A.), nelle cui premesse si cita: *"atteso che l'attuale fondo rustico ... non può essere associato ad alcuna azienda agricola, atteso che la società agricola Rizzi Doriana s.a.s non è titolare di fascicolo aziendale...valutate le condizioni oggettive degli immobili, classificati catastalmente alle categorie di tipo C/2, C/3 e C/6, privi di servizi e impianti, che risultano dal sopralluogo essere stati impiegati come deposito, rimessa e uffici..."*;

- l'A.V.E.P.A. infine *"iconosce che i fabbricati (fg. 86 part. 443 sub.1, part. 79 sub 1, 2, 3, 4 e 5) possano essere, dal punto di vista agricolo, svincolati dal terreno pertinente e che, pertanto, gli stessi non sono funzionali alle esigenze di conduzione del fondo, limitatamente ai 300 mc previsti dalla normativa, così come dichiarato dall'agronomo Fugazza nelle relazione agronomica del 10/04/13 e successiva integrazione del 25/06/13"*;

- ancorché possa essere stato fatto, in tempi passati, un uso improprio dei suddetti immobili , ovvero un uso correlato all'attività dell'allora Impresa Edile insediata nel complesso immobiliare (Ditta Burigo Franco e Renzo, poi fallita nel 1996 ), essendo da tempo gli edifici in abbandono e non essendo possibile oggi un riscontro oggettivo, la destinazione d'uso dei fabbricati n.2, 3, 4, deve intendersi quella che deriva dai titoli edilizi legittimanti, agli atti del Comune, come avvalorati dalla deliberazione di Giunta n.89 del 15.05.12 e successiva lettera del Dirigente datata 30.10.12, protocollo n.29230.

Su tali presupposti, ancorchè si siano palesate alcune incongruenze e contraddittorietà documentali, vi è l'aspettativa, se non anche principio di legittimo affidamento dei privati richiedenti il P.U.A.

### **Inoltre ... solo qualora vengano utilizzate le Tecniche costruttive di cui alla L.R n.4 del 09/03/2007**

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 24/08/2011 dove nessuna limitazione è stata espressa circa il punto in esame alla luce della legge regionale, ad oggi in difetto della presentazione dei parametri completi riferiti alla L.R. 04/07 e della definitiva assegnazione di punteggio fabbricato per fabbricato, (poiché la tavola progettuale allegata *'All. 105 Valutazione della sostenibilità energetico ambientale dell'intervento'*, pur analizzando molti degli indicatori previsti dalla L.R.4/2007, non contempla in modo analitico le caratteristiche costruttive e di sostenibilità dei singoli edifici, rimandando alla successiva presentazione dei permessi di costruire per ogni singolo edificio), si prospettano due scenari.

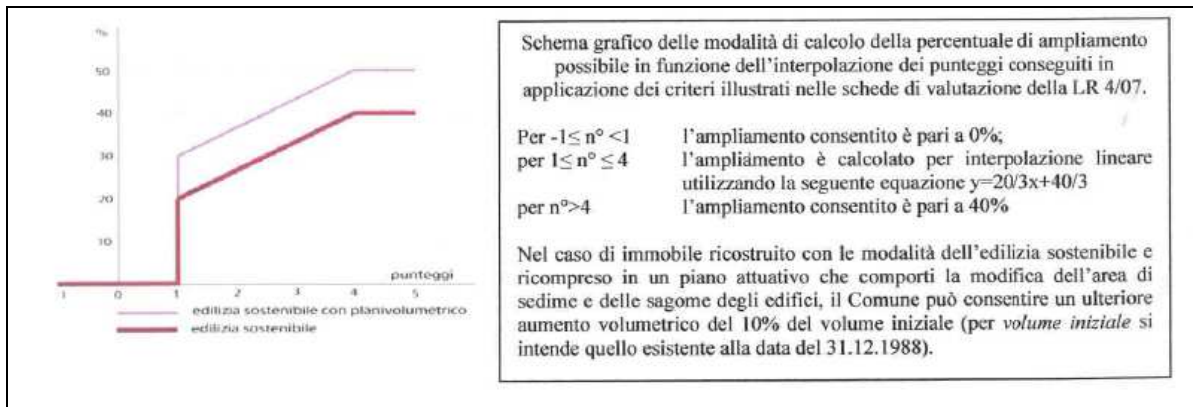
La volumetria massima assentibile ai sensi dell'art.3 comma 3 è **pari al 40%** di quella dei fabbricati residenziali originari, maggiorata di **un ulteriore 10%** per il ricorso al piano attuativo con modifica di sedime e sagoma degli edifici originari. La volumetria massima



d'ampliamento è concedibile solo nell'ipotesi che i fabbricati in progetto ottengano il più alto punteggio.

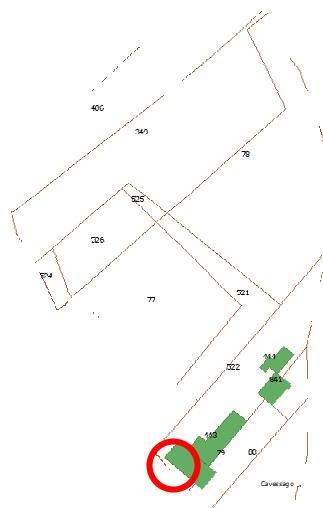
Si riporta di seguito lo schema grafico ed il calcolo per interpolazione lineare da cui ottenere la percentuale d'ampliamento.

**Schema di riferimento:**



quindi, per le considerazioni sopra espresse, la **volumetria massima**, ai sensi dell'art.3 comma 3 per l'edificio residenziale (fabbricato 1) **può considerarsi pari a 1299 mc** (866 mc legittimati + 50% di 866 mc). Diversamente tale volume risulta essere 1212 mc., in base all'allegata tavola 'I05 Valutazione della sostenibilità energetico ambientale dell'intervento', che analizza solo alcuni degli indicatori previsti dalla L.R.04/2007.

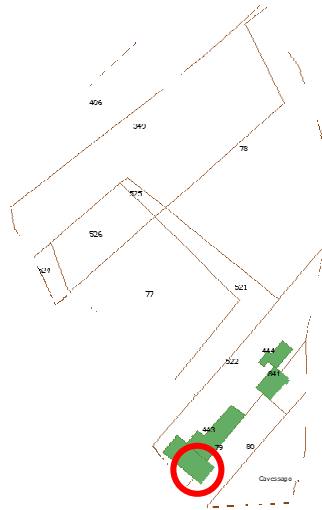
**CORPO DI FABBRICA 1:**



Fg.86 Mapp.	Pratica Edil.	Intestatario	Licenza Edil.	Destin. Uso prevista	Vol. considerato
79, 522	P.E. 309/72	Burigo Silvio	n.6039 del 02/10/1972	Residenza	866 mc

La volumetria massima, ai sensi dell'art.3 comma 3 per l'edificio residenziale (fabbricato 1) può considerarsi pari a:  
 Ampliamento fino a 50% = mc (866 + 433) = 1299 mc (nell'ipotesi che i 3 nuovi fabbricati ottengano il più alto punteggio, da verificare con L.R.04/2007 e s.m.i. diversamente sarà pari a 1212 mc).

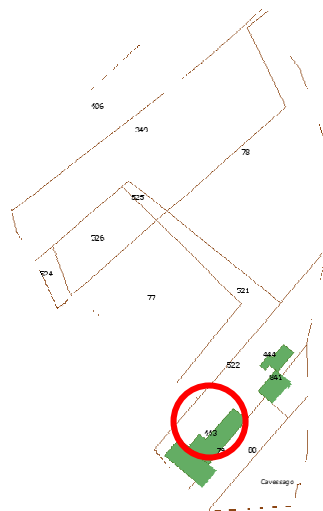
**CORPO DI FABBRICA 2:**



Fg.86 Mapp.	Pratica Edil.	Intestatario	Licenza Edil.	Destin. Uso prevista	Vol. considerato
79, 522	P.E. 119/69	Burigo Silvio	n.5134 del 02/02/1970	Ampliamento capannone uso deposito agricolo	880 mc

Vista la certificazione dell'ufficio Regionale AVEPA di non funzionalità del rustico alla conduzione del fondo, si può ritenere ai sensi dell'art.48 comma 7 ter lett. d) L.R.11/2004, trasformabile il manufatto in residenza (una unità immobiliare) fino alla consistenza massima pari a **300 mc** (mentre la restante volumetria non potrà essere recuperata)

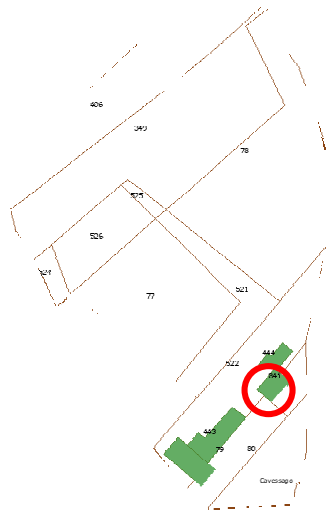
**Corpo di fabbrica 3 - 4:**



Fg.86 Mapp.	Pratica Edil.	Intestatario	Licenza Edil.	Destin. Uso prevista	Vol. considerato
443, 522	P.E. 772/60	Burigo Silvio	n.2741 del 04/03/1961	Deposito materiali agricoli	1064 mc

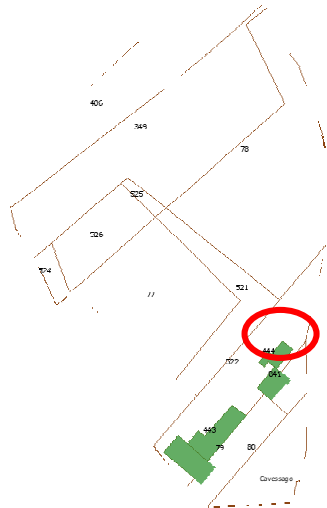
Vista la certificazione dell'ufficio Regionale AVEPA di non funzionalità del rustico alla conduzione del fondo, si può ritenere ai sensi dell'art.48 comma 7 ter lett. d) L.R.11/2004, trasformabili i due volumi in residenza (due unità immobiliari) fino alla consistenza massima pari a **300 mc** cadauno, per un totale di **600 mc** (mentre la restante volumetria non potrà essere recuperata).

Corpo di fabbrica 5:



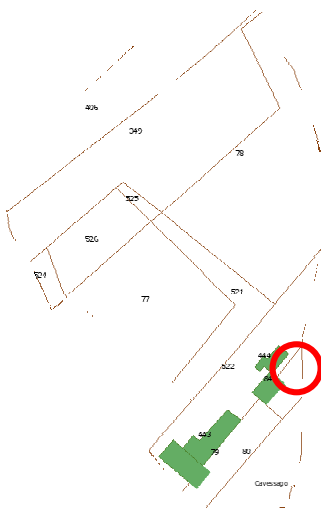
Fg.86 Mapp.	Pratica Edil.	Intestatario	Licenza Edil.	Destin. Uso prevista	Vol. considerato
352	Prot. 23235 cat/IV/clas4 del 04/12/1952	Burigo Silvio	n.654 del 14/02/1951	<b>PT</b> Magazzino (deposito materiali da cantiere) <b>P1- sottotett</b> residenza	0

Corpo di fabbrica 6:



Fg.86 Mapp.	Pratica Edil.	Intestatario	Licenza Edil.	Destin. Uso prevista	Vol. considerato
444	Prot. 5178 cat/X/clas/5 del 15/03/1954	Burigo Silvio	n.1160 del 30/03/1954	<b>Baracca -uso</b> ripostiglio attrezzi da cantiere	0

## Corpo di fabbrica 7:



Fg.86 Mapp.	Pratica Edil.	Intestatario	Licenza Edil.	Destin. Uso	Vol. considerato
352	Nessuna pratica e/o condono edilizio. Epoca presunta 1971	-----	-----	Magazzino deposito	0

Da quanto premesso la volumetria TOTALE massima ammissibile varia tra 2112 e 2199 mc:

### **d) esistenza o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria**

(4° comma dell'art. 9 della L.R.14/2009 "gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione").

L'adeguamento delle opere di urbanizzazione viene richiesto, peraltro esplicitamente anche ai sensi dell'art.48 comma 7 ter lett. d) della L.R.11/04 e s.m.i (... 'eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente').

Il progetto, pur prevedendo la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione (parcheggi, verde, percorsi pedonali, sottinfrastrutture, come meglio evidenziato nelle tavole di progetto) non ne prevede né l'uso pubblico, né la cessione al Comune, il quale, come da relativi pareri dei Servizi interessati, di seguito allegati, non ha ritenuto necessario acquisire le suddette opere come opere pubbliche, a meno della realizzazione e cessione della fermata dell'autobus a sud della lottizzazione, che sarà oggetto anche di collaudo.

Tutte le opere di urbanizzazione, sia infrastrutture a rete, che strada di penetrazione interna, come da bozza di convenzione, saranno pertanto a totale carico della Ditta, sia per quanto attiene alla realizzazione che alla manutenzione (compreso sgombrò neve, spargimento ghiaino, sfalcio prati, illuminazione) sia per quanto attiene ad eventuali risarcimenti nel caso di sinistri su tali aree.

Né viene previsto scomputo alcuno per le opere previste in cessione relative al miglioramento della fermata dell'autobus.

### **PARERI**

Si richiamano i precedenti pareri e relative prescrizioni resi dagli Enti competenti nel 2012, relativi alla precedente pratica, in particolare:

- Parere GSP del 12/04/13, pervenuto in data 17/04/13 prot. 11016
- Parere ULSS n.1 di Belluno del 24/04/13 pervenuto in data 24/04/13 prot. 11729 (parere di massima favorevole in attesa del parere della TERNA Spa finalizzato alla verifica della compatibilità del nuovo piano con l'elettrodotto esistente)
- Parere Terna Rete Italia del 11/07/12, prot. 19628 del 17/07/12, che ha definito la distanza di prima approssimazione (pari a 25.60 m) rispettata dal PUA, richiamando nel parere 'Restiamo in attesa che ci venga trasmesso il progetto definitivo, comprensivo di sezioni quotate, prospetti, tavole comparative, eventuali opere

*accessori ed inserimento planimetrico dell'asse linea rispetto alle nuove costruzioni, al fine di effettuare le verifiche di compatibilità con la normativa suddetta (che fa riferimento al progetto dei singoli fabbricati, cfr Ing. Nicola Fagherazzi).*

Pareri Uffici del Comune:

- Ufficio Mobilità
- Ufficio Edilizia
- Ufficio Manutenzioni

Il parere del Genio Civile del 20/04/12 pervenuto in data 23/04/12 prot. 11687 si ritiene superato, in ragione delle modifiche del P.A.I. e della subentrata adozione della Variante Urbanistica alle N.T.A. del P.R.G. (in recepimento della nuova Zona P1 del P.A.I.), e quindi **si è ritenuto necessario dover riacquisire il parere del Genio Civile**, richiesto via mail pec prot. n.28274 in data 11/10/13, una volta pervenuta la nuova Valutazione di compatibilità geologica, geomorfologia, idrogeologica e Valutazione di compatibilità idraulica in data 08/10/2013 (All. I 10 A e I 10B), in applicazione delle misure di salvaguardia.

A tal proposito si evidenzia che il suddetto parere è stato richiesto sia con riferimento alla Variante adottata che con riferimento all'art.89 del DPR 380/01.

Il Parere favorevole con prescrizioni è stato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile Regionale di Belluno in data 25/10/2013 prot. 30215, subordinato al rispetto delle prescrizioni riportate nella relazioni di verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica, costituenti elaborato del P.U.A. nonché all'obbligo di limitare al massimo le superfici impermeabili, come da precedente parere del 20/04/2013 prot. 187948, confermato;

## **ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI**

### **PIANO DI URBANIZZAZIONE E REGOLE PER I BASAMENTI**

Il piano di urbanizzazione, anche ai fini del calcolo del volume dei sovrastanti fabbricati, è definito dalle quote di estradosso del **basamento** (TAV. A04 e Norme), il quale sarà costituito da uno 'zoccolo' parzialmente interrato, in cui sarà obbligatoriamente realizzata l'autorimessa e che potrà emergere fuori terra per 2.5 m di altezza (più eventuale parapetto di un metro), reso obbligatorio in ogni lotto (con i limiti dimensionali e di sviluppo planimetrico definiti dalle Norme Tecniche 'Regole per i basamenti') e nella tavola A 05 'Elementi di progetto e regole'.

Si evidenzia in tal senso una incongruenza grafica fra lo schema 1 e lo schema 2 della tavola A 05 'Regole per i basamenti', intendendo far prevalere l'altezza massima di 2.5 m all'intradosso del basamento, e non 3.5 m comprensivi del parapetto (nel qual caso, considerato di 1 metro il parapetto non si terrebbe in considerazione lo spessore del solaio del basamento).

Il previsto parapetto (indicato dell'altezza di un metro) dovrà in ogni caso rispondere ai requisiti di sicurezza, anche rispetto alle indicazioni dell' art.74 del REC, così come quello previsto a protezione degli eventuali patii interni, che si possono realizzare sui basamenti.

Tutti i locali interrati o seminterrati non dovranno essere di tipo principale e non costituiranno volume urbanistico.

Le eventuali sistemazioni o alterazioni delle quote dei lotti al di fuori del basamento saranno soggette a puntuale richiesta, che dovrà essere autorizzata dal punto di vista paesaggistico. trattandosi di area vincolata, ma si ritiene che possano non costituire variante al PUA, mentre richiederebbe l'approvazione di variante al PUA l'eventuale modifica dell'estradosso del basamento, in quanto piano di urbanizzazione.

### **REGOLE PER L'EDIFICAZIONE:**

La suddetta tavola A 05 e relative Norme stabiliscono altresì le regole per l'edificazione, sia nel merito della tipologia edilizia, che della superficie coperta massima (che non dovrà superare il 60% della superficie del basamento) dei corpi di fabbrica, orientamento dei colmi, sporti, abbaini, senza alcuna possibilità di realizzare volumi aggettanti (poggioli, tettucci, pergole portici esterni, bussole, ecc.)

Più critico pare invece il capitolo "Portici e logge", in quanto nella logica di evitare corpi aggettanti, le regole del PUA stabiliscono la possibilità di fruire di una superficie, non

computata nella volumetria, pari al 40% della superficie lorda complessiva, in modo da poter ricavare ballatoi, portici, logge che siano rientranti.

Detta previsione non risulta conforme rispetto alle modalità di calcolo previste dal REC vigente, il quale si intende quindi prevalente sulle Norme del PUA.

#### Elenco elaborati

1. All. I01 Inquadramento
2. All. I02 Rilievo e sottoservizi
3. All. I03 Planivolumetrico (stato di fatto)
4. All. I04 Relazione Stato di Fatto e Calcolo dei Volumi;
5. Tav. I05 Valutazione della sostenibilità energetico ambientale dell'intervento
6. Tav. I06 Planimetria sottoservizi a rete: (acquedotto e fognatura);
7. Tav. I07 Planimetria sottoservizi a rete: (rete telefonica, elettrica ed illuminazione);
8. Tav. I10 Relazione geologica e analisi ambientali
9. Tav. I10A Valutazione di compatibilità geol., geomorfologia ed idrogeologica
10. Tav. I10B Valutazione di compatibilità idraulica
11. Tav. I11 Valutazione sul campo elettromagnetico indotto
12. Tav. I12 Elenco Proprietà
13. Tav. I13 Vincoli gravanti sull'area
14. Tav. I14 Valutazione Incidenza Ambientale
15. Tav. I15 Regime Utilizzo aree, segnaletica
16. Tav. I16 Documentazione Clima Acustico (art.8 L.447/95 e DDG ARPAV 3/08)
17. Tav. A01 Relazione
18. Tav. A02 Tracciamento dei lotti;
19. Tav. A03 Spazio dell'urbanizzazione;
20. Tav. A04 Isole Abitate;
21. Tav. A05 Elementi di progetto e regole;
22. All. A06 Norme Tecniche di Attuazione
23. Tav. A07 Stato comparativo;
24. Tav. P01 Paesaggio;
25. Tav. P02 Interventi di paesaggio;
26. Tav. P03 Prontuario mitigazione ambientale
27. All. G00 Relazione Giuridica di sintesi
28. All. G01 Scheda di Convenzione

#### **CONCLUSIONI**

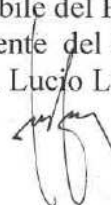
Alla luce delle considerazioni e della documentazione su richiamate, che pongono l'accento su interpretazioni normative e conseguenti concernenti valutazioni, si propone l'adozione del P.U.A in località Col Cavalier, come da allegato schema di deliberazione di Giunta comunale.

L'adozione proposta va tuttavia contenuta, alla luce ed in considerazione dei principi generali di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i. tra i quali, meritevoli di particolare interesse e per la criticità che possono comportare, vi sono quelli riguardanti gli interventi in zone sensibili, come quella di cui trattasi, per i quali va posta attenzione al consumo di nuovo territorio e alla messa in sicurezza dello stesso dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico.

Belluno 16/11/2013



Il Responsabile del Procedimento  
Dirigente del Settore  
Ing. Lucio Lussu



Proposta n. 1483 - SERVIZIO URBANISTICA

**OGGETTO:** RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.3 COMMA 3 DELLA L.R. 08.07.2009 N.14 E S.M.I. PER LA DEMOLIZIONE E LA SUCCESSIVA PARZIALE RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA COL CAVALIER, CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO N.86 MAPPALI 77-78-79-80-349-352-406 (PARTE)-443-444-521-522-524-525 E 526 - ADOZIONE

## LA GIUNTA COMUNALE

### ***RICHIAMATI:***

- l'art. 48, comma 1 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;
- L.R. 08.07.2009 n. 14 detta del "Piano Casa", come modificata ed integrata dalla L.R. dalla L.R. n. 13 del 08.07.2011;
- le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 35 del 28.07.2009 e n. 32 del 24.08.2011 di recepimento delle Leggi regionali sul "Piano Casa";
- la Circolare del Presidente della Regione del Veneto n. 1 del 08.11.2011 interpretativa la L.R. sul "Piano Casa";
- l'art. 5 della L. 12.07.2011 n. 106;
- l'art. 45 della L. 22.12.2011 n. 214;
- il vigente Piano Regolatore e le relative Norme Tecniche Attuative;
- la certificazione del 15/07/2013 dell'Agenzia Veneta per i pagamenti in Agricoltura – Sportello Unico Agricolo di Belluno, pervenuta in data 20.07.2013;
- l'istruttoria del Responsabile del Procedimento del 16.11.2013;

### ***PREMESSO CHE:***

- La signora Rizzi Doriania, in veste di legale rappresentante della Società Agricola Rizzi Doriania s.a.s, ha presentato istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in oggetto in data 24/04/2013 protocollo n.11086 e successive integrazioni in data 20/07/2013 protocollo n.19623 e in data 08/10/2013 protocollo n.27868;
- i termini per l'adozione del piano d'iniziativa privata, di cui all'art. 20 comma 1 della L.R. 11/2004 decorrono dall'ultima integrazione pervenuta, ovvero dal 08/10/2013, in quanto la proposta di P.U.A. non risultava diversamente corredata di tutti gli elaborati previsti;
- l'ambito del P.U.A proposto riguarda gli immobili siti in via Col Cavalier, distinti catastralmente al

N.C.T. al Foglio n.86 mappali 77-78-79-80-349-352-406(parte)-443-444-521-522-524-525 e 526, costituiti da terreni agricoli e da fabbricati ad uso residenziale, autorimesse, uffici, depositi e fabbricati artigianali, come acquisiti con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Belluno in data 22/01/2008 e con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Belluno del 05/05/2008 e successiva rettifica del Tribunale di Belluno in data 22/01/2009, relativi all'Esecuzione Immobiliare n. 4/97 (immobili di proprietà di Renzo e Franco Burigo e altri - dell'omonima Ditta, dichiarata fallita giusta Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Belluno n.21/96 del 21/10/1996);

- l'area in oggetto ricade interamente in zona agricola, parte classificata dal P.R.G. vigente quale Zona Territoriale Omogenea "E2" (Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva), parte "E1" (Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata- nella fattispecie zona boscata);
- l'intera area risulta assoggettata a vincolo paesaggistico dichiarativo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42, essendo ricompresa nell'elenco delle bellezze naturali sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 2 della ex Legge 29.06.1939 n. 1497, ed in minima parte a vincolo *ope legis* (in quanto zona boscata), ai sensi dell'art.142 lett. g) del D.Lgs 22/01/2004 n. 42, per la cui verifica di compatibilità la Ditta ha richiesto il differimento alla successiva fase di presentazione dei progetti relativi alle opere ed edifici;
- il P.U.A prevede la demolizione dei manufatti in attuale stato di abbandono e avanzato degrado ed il loro recupero volumetrico, nei limiti e alle condizioni di cui all'art.3 comma 3 della L.R. 14/09 e s.m.i e all'art.48 comma 7 ter lett.d) della L.R. 11/2004 e s.m.i, mediante la successiva costruzione di 6 nuovi fabbricati residenziali unifamiliari per una volumetria massima di 2199 mc da erigersi su 6 lotti, per un'estensione territoriale dell'ambito, comprensiva di viabilità, parcheggi e verde privati, di circa 26'000 mq;
- l'attuale assetto urbanistico e planivolumetrico del P.U.A. deriva da un'originaria proposta, presentata con istanza di parte in data 09/02/2012 protocollo 4042, alla quale si è dato riscontro mediante comunicazione dei motivi ostativi in data 18/05/2012, come da deliberazione di Giunta Comunale n.89 del 15/05/2013, e successiva lettera del Dirigente arch. Carlo Erranti in data 30/10/12 protocollo 29230;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- gli assunti contenuti tanto nella deliberazione di Giunta n.89 del 15/05/2012 di comunicazione dei motivi ostativi quanto nella successiva nota del Dirigente arch. Carlo Erranti del 30/10/12, relativa a precedenti istanze, costituiscono presupposto legittimante la presentazione della nuova richiesta di approvazione del P.U.A., nonostante alcune contraddittorietà rilevate nella documentazione agli atti (fra cui le diverse attestazioni dell'Agenzia Veneta per i pagamenti in Agricoltura – Sportello Unico Agricolo di Belluno con particolare riferimento agli edifici esistenti denominati 2, 3, 4);
- l'istanza in esame prevede una nuova soluzione progettuale, benchè l'assetto ricalchi sostanzialmente quello proposto in data 09/02/2012, con mantenimento dell'estensione territoriale su tutto l'ambito di proprietà (pari a circa 26'000 mq), a fronte però dell'edificazione di sei unità abitative della volumetria complessiva di 2199 mc, in luogo delle tredici originariamente previste della volumetria complessiva pari a 4'630 mc;
- nel rispetto dei principi generali e delle norme di Governo del Territorio ed in particolare di quelli sanciti all'art. 2 della L.R. 11/2004, che non vengono meno dall'applicazione della L.R.14/09 e sm.i, atteso che l'art.3 si basa sul presupposto del rinnovo del patrimonio edilizio esistente con riqualificazione anche urbanistica dei luoghi, si ritiene opportuno che la nuova edificazione vada contenuta, prescrivendo lo spostamento dei fabbricati di progetto denominati 4, 5 e 6 al di sotto



della fascia di rispetto dell'elettrodotto ivi presente, con lo scopo di evitare un eccessivo consumo di suolo (nella fattispecie agricolo) e dispersione e frammentazione dell'insediamento che non trova alcuna giustificazione urbanistica;

***PRESO ATTO:***

- del parere favorevole con prescrizioni rilasciato dalla Società Gestione Servizi Pubblici B.I.M., già pervenuto in data 17/04/2012 prot. 11016, per le opere riguardanti la rete idrica riferite al P.U.A. e i suoi allacciamenti e scarichi esterni all'ambito del Piano, che si ritiene ancora attuale;
- del parere del Responsabile del Dipartimento Prevenzione del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S. n.1 Belluno, già pervenuto in data 24/04/2012 prot. 11729 e che si ritiene ancora attuale, favorevole di massima con la riserva di formulare un parere definitivo in relazione alle valutazioni di T.E.R.N.A. s.p.a. circa la verifica della compatibilità del nuovo Piano con l'elettrodotto esistente, e prescrivendo inoltre che qualora venga accertata la presenza di gas radon nel terreno, dovranno essere individuate strategie progettuali che tengano in considerazione la prevenzione dei rischi attraverso mirati ed organici interventi, in grado di mantenere l'impatto sanitario del radon a valori accettabili;
- del Parere di Terna Rete Italia del 11/07/12, prot. 19628 del 17/07/12, che si richiama integralmente, che ha definito la distanza di prima approssimazione (pari a 25.60 m) rispettata dal P.U.A. Il parere fornisce inoltre precise indicazioni e condizioni da rispettare nel progetto definitivo (di cui restano in attesa al fine di effettuare le verifiche di compatibilità con la normativa specifica), richiamando altresì prescrizioni di cautela, anche in ragione del pericolo mortale dovuto all'avvicinamento oltre i limiti di legge ai conduttori, costantemente in tensione, sia con impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili, sia nell'eventuale piantumazione di piante, o posa di lampioni di illuminazione, sia nella realizzazione di parcheggi, recinzioni ed opere varie, onde evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti e dalla loro messa a terra;
- del parere favorevole, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile Regionale di Belluno in data 25/10/2013 prot. 30215, subordinato al rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione di verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica, costituito elaborato del P.U.A. nonché all'obbligo di limitare al massimo le superfici impermeabili, come da precedente parere del 20/04/2013 prot. 187948, confermato;

***RILEVATO CHE:***

- alcune delle Regole e Norme Tecniche Attuative del P.U.A., contenute negli Elaborati A05 e A06, non risultano conformi rispetto al P.R.G. vigente, in particolar modo per quanto attiene alle modalità di calcolo previste dalle Norme Attuative e dal Regolamento Edilizio Comunale, tali da far comunque ritenere prevalenti i contenuti del Regolamento Edilizio rispetto alle Norme Attuative in contrasto contenute nel P.U.A.;

***RITENUTO DI:***

- prendere atto delle valutazioni e risultanze dell'istruttoria del Responsabile del Procedimento del 16/11/2013;
- adottare il P.U.A proposto ai sensi dell'art.20 comma 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i e del combinato disposto dell'art.3 comma 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i e art.48 comma 7 ter lett.d) della L.R. 11/2004 e s.m.i., composto dei sottoriportati elaborati progettuali, depositati all'Ufficio Delibere, e limitatamente agli elaborati A05 e A06 per le parti non in contrasto con il Regolamento Edilizio Vigente e con le prescrizioni di cui al successivo

punto 3;

- prescrivere, quale condizione determinante per l'adozione, la revisione dell'assetto planimetrico in modo che la nuova edificazione vada contenuta, prevedendo lo spostamento dei fabbricati di progetto denominati 4, 5 e 6 al di sotto della fascia di rispetto dell'elettrodotto, attestante la via Col Cavalier, ciò allo scopo di evitare l'eccessivo consumo di suolo (nella fattispecie agricolo) ed una dispersione e frammentazione dell'insediamento, che non trova alcuna giustificazione di natura urbanistica;
- porre quale termine per la presentazione dell'adeguamento sia dell'assetto urbanistico che normativo, quello previsto ai sensi dell'art. 20 comma 2 della L.R. 11/2004 e s.m.i relativo alla presentazione di osservazioni e/o opposizioni dalla data di pubblicazione, ossia venti giorni successivi al termine di pubblicazione della presente deliberazione;
- dare atto sin d'ora che, in assenza del suddetto adeguamento, il Piano attuativo non risulta coerente con i principi di Governo del Territorio e conforme alla normativa regionale e comunale e quindi non approvabile;
- dare atto che il P.U.A. non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e costruttive e quindi per l'intervento di nuova costruzione degli edifici non potrà essere adottata la procedura della D.I.A. di cui all'art. 22, comma 3, del D.P.R. 06/06/2001 n.380;
- precisare che, trattandosi di area sottoposta a vincolo paesaggistico, le presenti determinazioni non costituiscono condizionamenti alla successiva valutazione di compatibilità paesaggistica relativa ai progetti di opere e fabbricati, ai sensi dell'art.146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
- adottare lo schema di convenzione urbanistica depositato agli atti dell'Ufficio delibere, ai sensi dell'art.19 della L.R. 23/04/2004 n.11, che potrà in sede di stipulazione subire modesti aggiustamenti tecnici di dettaglio;
- dare atto che la variante al P.U.A. ai sensi dell'art. 20, comma 3, della L.R. 23/04/2004 n.11 e s.m.i., verrà depositata presso la Segreteria del Comune

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:

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

### **DELIBERA**

- 1) **di prendere atto** delle valutazioni e risultanze dell'istruttoria del Responsabile del Procedimento del 16/11/2013;
- 2) **di adottare** il P.U.A proposto, ai sensi dell'art.20 comma 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i e del combinato disposto dell'art.3 comma 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i e art.48 comma 7 ter lett.d) della L.R. 11/2004 e s.m.i., composto dei sottoriportati elaborati progettuali, depositati all'Ufficio Delibere, e limitatamente agli elaborati A05 e A06 per le parti non in contrasto con il Regolamento Edilizio Vigente e con le prescrizioni di cui al successivo punto 3:

Elenco elaborati

*1. All. 101 Inquadramento*

2. *All. I02 Rilievo e sottoservizi*
3. *All.I03 Planivolumetrico (stato di fatto)*
4. *All. I04 Relazione Stato di Fatto e Calcolo dei Volumi;*
5. *Tav. I05 Valutazione della sostenibilità energetico ambientale dell'intervento*
6. *Tav. I06 Planimetria sottoservizi a rete: (acquedotto e fognatura);*
7. *Tav. I07 Planimetria sottoservizi a rete: (rete telefonica, elettrica ed illuminazione);*
8. *Tav. I10 Relazione geologica e analisi ambientali*
9. *Tav. I10A Valutazione di compatibilità geol., geomorfologia ed idrogeologica*
10. *Tav. I10B Valutazione di compatibilità idraulica*
11. *Tav. I11 Valutazione sul campo elettromagnetico indotto*
12. *Tav. I12 Elenco Proprietà*
13. *Tav. I 13 Vincoli gravanti sull'area*
14. *Tav. I14 Valutazione Incidenza Ambientale*
15. *Tav. I15 Regime Utilizzo aree, segnaletica*
16. *Tav. I16 Documentazione Clima Acustico (art.8 L.447/95 e DDG ARPAV 3/08)*
17. *Tav. A01 Relazione*
18. *Tav. A02 Tracciamento dei lotti;*
19. *Tav. A03 Spazio dell'urbanizzazione;*
20. *Tav.A04 Isole Abitate;*
21. *Tav. A05 Elementi di progetto e regole;*
22. *All. A06 Norme Tecniche di Attuazione*
23. *Tav. A07 Stato comparativo;*
24. *Tav. P01 Paesaggio;*
25. *Tav. P02 Interventi di paesaggio;*
26. *Tav. P03 Prontuario mitigazione ambientale*
27. *All. G00 Relazione Giuridica di sintesi*
28. *All. G01 Scheda di Convenzione*

- 3) **di prescrivere**, quale condizione determinante per l'adozione, la revisione dell'assetto planimetrico in modo che la nuova edificazione vada contenuta, prevedendo lo spostamento dei fabbricati di progetto denominati 4, 5 e 6 al di sotto della fascia di rispetto dell'elettrodotto, attestante la via Col Cavalier, ciò allo scopo di evitare l'eccessivo consumo di suolo (nella fattispecie agricolo) ed una dispersione e frammentazione dell'insediamento, che non trova alcuna giustificazione di natura urbanistica;
- 4) **di porre** quale termine per la presentazione dell'adeguamento sia dell'assetto urbanistico che normativo, quello previsto ai sensi dell'art. 20 comma 2 della L.R. 11/2004 e s.m.i relativo alla presentazione di osservazioni e/o opposizioni dalla data di pubblicazione, ossia venti giorni successivi al termine di pubblicazione della presente deliberazione;

- 5) **di dare atto** sin d'ora che, in assenza del suddetto adeguamento, il Piano attuativo non risulta coerente con i principi di Governo del Territorio e conforme alla normativa regionale e comunale e quindi non approvabile;
- 6) **di dare atto** che il P.U.A. non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e costruttive e quindi per l'intervento di nuova costruzione degli edifici non potrà essere adottata la procedura della D.I.A. di cui all'art. 22, comma 3, del D.P.R. 06/06/2001 n.380;
- 7) **di precisare** che, trattandosi di area sottoposta a vincolo paesaggistico, le presenti determinazioni non costituiscono condizionamenti alla successiva valutazione di compatibilità paesaggistica relativa ai progetti di opere e fabbricati, ai sensi dell'art.146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
- 8) **di adottare** lo schema di convenzione urbanistica depositato agli atti dell'Ufficio delibere, , ai sensi dell'art.19 della L.R. 23/04/2004 n.11, che potrà in sede di stipulazione subire modesti aggiustamenti tecnici di dettaglio;
- 9) **di dare atto** che la variante al P.U.A. ai sensi dell'art. 20, comma 3, della L.R. 23/04/2004 n.11 e s.m.i., verrà depositata presso la Segreteria del Comune e data la prescritta pubblicità;
- 10) **di dichiarare** con distinta e separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, all'unanimità dei presenti, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs 18/08/2000 n.267.