



COMUNE DI BELLUNO

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 60 del 18/09/2013

OGGETTO: VARIANTI URBANISTICHE AL P.R.G. AMMESSE NELLE MORE DEL P.A.T., ALLA LUCE DELL'ART. 11 DELLA L.R. 31.12.2012 N. 55' FINALIZZATE A DETTARE UNA NUOVA DISCIPLINA PER LE AREE NELLE QUALI E' DECADUTO IL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO - APPROVAZIONE PRINCIPI E CRITERI GENERALI PER VALUTAZIONI E AMMISSIBILITA' DELLE PROPOSTE DI RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLE AREE.

L'anno **DUEMILATREDICI**, addì **DICIOTTO**, del mese di **SETTEMBRE**, alle ore **14:15**, nella Sala Comunale Eliseo Dal Pont "Bianchi", convocato nei modi di Legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Alle ore 18:30, dopo una sospensione, si procede ad un secondo appello e alla trattazione della presente deliberazione risultano presenti:

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

Totale presenti: **28** Totale assenti: **5**.

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

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati:

- l'art. 42, comma 2 lett. b) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- la L.R. 27/06/1985 n. 61 e successive modificazioni;
- il D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- il D.P.R. 08/06/2001 n. 327;
- la L.R. 23/04/2004 n. 11 “*Norme per il Governo del Territorio e in materia di Paesaggio*” 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;
- la L.R. 31/12/2012 n. 55;
- il D.L. 10/10/2012 n. 174 - *Disposizioni urgenti in materia di finanza e funzionamento degli enti territoriali, nonché ulteriori disposizioni in favore delle zone terremotate nel maggio 2012 convertito in L. 07/12/2012 n. 213;*
- la L. 09/08/2013 n. 98 - *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, recante disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia;*
- il vigente Piano Regolatore Generale;

Premesso che:

- in data 01/01/2013 è entrata in vigore la L.R. 31/12/2012 n. 55 – *Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante* – con finalità, come recita l'art. 1, di agevolare l'azione della Pubblica Amministrazione con particolare riferimento all'attività di impresa, dettando procedure urbanistiche semplificate per i procedimenti dello Sportello Unico per Attività Produttive (S.U.A.P.);
- l'art. 11 della suddetta L.R. n. 55/2012, integra l'art. 48 – *Disposizioni transitorie* - della L.R. 23/04/2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, che disciplina – tra l'altro – le Varianti Urbanistiche ai P.R.G. Ammesse, in deroga al comma 1 dello stesso articolo, per i Comuni sprovvisti di P.A.T. ed in particolare aggiunge un nuovo comma il 7 *septies* che testualmente recita:
- “*In deroga al divieto di cui al comma 1 fino all’approvazione del primo P.A.T. sono consentite, con le procedure di cui all’articolo 50, commi da 5 a 8 e 16 della legge regionale 27/06/1985 n. 61 , le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate a dettare una nuova disciplina per le aree nelle quali è decaduto un vincolo preordinato all’esproprio, ai sensi dell’articolo 9, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8/06/2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità e successive modificazioni, nonché per le aree che sono oggetto di una specifica disciplina da parte dello strumento urbanistico generale in connessione alla localizzazione dell’opera pubblica, qualora detta opera sia stata realizzata altrove o il relativo vincolo decaduto.*”;

Dato atto che:

- il vigente P.R.G. del Comune di Belluno è la risultanza di una programmazione urbanistica generale recepita con l'approvazione della Variante Generale al P.R.G. da parte della Giunta Regionale con deliberazione n. 1866 del 01.06.1999 ed elaborata suddividendo il territorio in Varianti Settoriali tra cui la Variante alla zona produttiva in località Veneggia, la Variante al territorio rurale, la Variante alla città e centri frazionali oltre a quella (precedente) del Nevegal approvata dalla G.R.V. con deliberazione del 21/11/1991 n. 6653;
- sulla base dell'art. 24 della L.R. 27/06/1985 n. 61 e dell'art. 2 del D.M. LL.PP. 02/04/1968 n. 1444, il P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee "Z.T.O.", definendo puntualmente le zone "A" centri storici, le zone "B" residenziali di completamento, le zone "C" residenziali di espansione, le zone "D" produttive – terziarie – commerciali, le zone "E" agricole e le zone "F" per la realizzazione di attrezzature e di impianti di interesse generale;
- le previsioni degli Strumenti Urbanistici Generali riguardanti le zone "F" e la viabilità, impongono sulle aree un vincolo preordinato all'esproprio la cui durata – dopo un lungo susseguirsi di Leggi e di rilevanti sentenze (anche della Corte Costituzionale che con la Sentenza del 20/05/1999 n. 179 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 40 della Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e dell'art. 2 della L. 19/11/1968 n. 1187) – è stata definita in cinque anni, come definitivamente stabilito dall'art. 9, comma 2, del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e dal combinato disposto degli artt. 18, comma 7, e 34, comma 1, della L.R. 11/2004;
- i vincoli soggetti a decadenza sono quelli che comportano l'inedificabilità assoluta in quanto svuotano il contenuto del diritto di proprietà incidendo sul godimento dei beni, tanto da renderli inutilizzabili rispetto alla loro destinazione naturale, al punto da diminuirne in modo significativo il valore di scambio (cfr. Consiglio di Stato sentenze del 02/12/1999 n.1769 e del 06/10/2000 n. 5327);
- trascorso il quinquennio, resta salva la possibilità di reiterazione del vincolo per concrete e attuali esigenze dell'Amministrazione o dei Soggetti aventi titolo per la realizzazione di opere o di interventi pubblici o di interesse pubblico, con la previsione in tali casi del riconoscimento di un indennizzo ai Proprietari delle aree. Diversamente le previsioni decadono e le aree diventano "aree non pianificate" (le c.d. zone bianche) nelle quali le attività edilizie sono disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e dall'art. 33 della L.R. 11/2004;
- con deliberazione del Consiglio Comunale del 01/02/2005 n. 5, assunta ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. e) della L.R. 27/06/1985 n.61, in relazione alle previsioni del Programma delle Opere Pubbliche di tale annualità, sono state reiterate alcune previsioni del P.R.G. riguardanti la viabilità e le zone per infrastrutture pubbliche classificate Z.T.O. "F", il cui vincolo quinquennale risultava decaduto rendendo di conseguenza non attuabile l'eventuale esproprio delle aree per l'esecuzione degli interventi previsti;
- in sede di redazione della suddetta Variante di reiterazione dei vincoli, tenuto conto delle previsioni del vigente P.R.G. e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (in particolare dell'art. 7 - Z.T.O. "F"), fra le aree ricomprese nella Z.T.O. "F" e nella altre zone omogenee "A", "C" e "D" per le parti che prevedono l'uso pubblico dei servizi (*parcheggi, verdi, infrastrutture, attrezzature, ecc.*), sono state individuate quelle in cui operava la decadenza quinquennale del vincolo, stabilendo che a tale fattispecie risultavano ascrivibili solamente le zone classificate "F.P - parcheggio" e "F.VP verde pubblico" oltre alle zone di previsto sedime stradale;
- per le altre zone "F.VI – impianti sportivi", "F.AS – attrezzature sociali", "F.IR istituzioni religiose", "F.PS – pubblici servizi", nonché per le zone omogenee "A", "C" e "D", data la natura conformativa del vincolo di P.R.G., è stato infatti adottato il criterio (sostenuto dalla giurisprudenza in materia) secondo cui il permanere della concreta possibilità da parte del privato di intervenire attraverso la realizzazione di strutture o impianti – ancorchè vincolati all'obbligo di garantire una generale funzione pubblica - non costituisce ostacolo al godimento del bene in rapporto alla sua natura, e rimuove di fatto l'elemento che incide negativamente sul suo valore;

Considerato che:

- come sancito da ricorrente e univoca giurisprudenza, sussiste in capo al Comune l'obbligo di attribuire una nuova destinazione, intesa come classificazione di P.R.G., alle "aree non pianificate", per la cui individuazione necessita procedere con la redazione dei nuovi Strumenti Urbanistici Generali (in attualità il P.A.T. e il P.I.) estesi all'intero territorio. Tale attività comporta tuttavia una procedura complessa e articolata, che deve essere predisposta in coerenza con i programmi di governo della Città assunti dall'Amministrazione Comunale;
- fino all'entrata in vigore della L.R. 31/12/2012 n. 55, fatti salvi i casi di opere pubbliche o di interezze pubblico o le altre eccezioni contenute nell'art. 48 della L.R. 11/2004, la possibilità di riclassificare una "area non pianificata" risultava attuabile esclusivamente in fase di redazione del Piano Assetto del Territorio (P.A.T.), attività fino ad oggi non programmata dalle Amministrazioni che si sono susseguite negli ultimi anni;
- già dopo pochi mesi dall'approvazione del vigente P.R.G., sono state presentate diverse istanze di riclassificazione delle aree di proprietà rispetto alla destinazione di zona assegnata, nella maggior parte dei casi con richiesta di mutamento in zona residenziale. Dall'anno 2000 ad oggi sono state presentate circa n. 330 richieste con le motivazioni più varie, di cui 6 nel corso degli ultimi mesi, inerenti zone "F.P (parcheggio pubblico) e " F.VP (verde pubblico)" e con espresso richiamo all'art. 11 della L.R. 55/2012;
- in vigore della nuova disposizione normativa regionale, che per le fattispecie in argomento ammette le Varianti Urbanistiche al P.R.G. anche per i Comuni sprovvisti di P.A.T., ed in relazione alla attuale mancanza della previsione programmatica urbanistica ed infrastrutturale tipica di un P.A.T., risulta necessario dotarsi di alcuni criteri generali per inquadrare opportunamente le istanze di riclassificazione delle aree sulla base delle possibili richieste dei soggetti proprietari, al fine di valutare preventivamente le possibili ricadute sulla futura programmazione di alcune scelte che oggi si è chiamati ad adottare;
- tali criteri puntuali saranno finalizzati ad una prima valutazione della compatibilità delle singole proposte, rimanendo in ogni caso in capo all'Amministrazione Comunale la facoltà di ritenere non ammissibile, o, per carenza di elementi idonei, a ritenere non compatibile e/o non coerente una Variante, nel caso in cui la stessa necessiti di più ampie e approfondite valutazioni, sia per particolari situazioni sia per questioni generali riguardanti contesti di maggior rilevanza, e da rinviare alla fase di redazione dello Strumento di Pianificazione Generale;
- l'ammissibilità delle Varianti di trasformazione delle aree di cui trattasi in zone residenziali, o comunque edificabili, non potrà prescindere dal rispetto dell'attuale dimensionamento del P.R.G. in termini di rapporto tra abitanti volumetrie e standard pubblici; questi ultimi, individuati nelle zone "F" (va rammentato), rappresentano le zone di maggior incidenza delle Varianti in oggetto, se non le uniche, comportando in termini di superficie una loro riduzione, ancorché minima in rapporto alla rilevante quantità prevista dal P.R.G.;
- la volumetria massima ammissibile approvata con il P.R.G. del 1999 di circa 5.250.000 mc, con l'applicazione dei disposti della L.R. 05/05/1998 n.21, che ha modificato l'art.50 della L.R. 27/06/1985 n.61 consentendo Varianti parziali al P.R.G. con previsione di ampliamenti finalizzati esclusivamente al completamento delle zone territoriali omogenee esistenti a destinazione residenziale, è stata incrementata per un massimo dell'1%;
- sulla base di tale possibile incremento, tenuto conto delle Varianti al P.R.G. approvate nel corso degli anni, l'ultima è quella approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione del 17/06/2013 n. 36 riferita all'area comunale di piazzale Monte Schiara, e non considerando gli effetti di una pur minima riduzione delle superfici a standard, causa la riclassificazione di parte delle stesse, la volumetria residenziale ancora a disposizione per nuove aree è limitata a poco più di 40.000 mc;
- per non incidere sul dimensionamento, ovvero non incrementare ulteriormente la volumetria residenziale complessiva del P.R.G., che, a prescindere dalla sua ammissibilità, non trova giustificazione né da un aumento della popolazione residente né da una oggettiva necessità, si può pensare di adottare una compensazione con la volumetria generata dalle aree residenziali di

proprietà del Comune, in primis da quella derivante dall'ambito di espansione di Cavarzano, determinata in circa 27.578 mc, non assegnando ai nuovi lotti edificabili una loro autonoma capacità edificatoria la quale, invece, dovrà essere acquisita dal Soggetto interessato in via onerosa, con versamento o perequazione con aree e/o opere;

- in sostanza le Varianti Urbanistiche al P.R.G. proposte dai Soggetti interessati a riclassificare le proprie aree, se queste ultime risulteranno avere i requisiti di cui ai punti successivi e se ritenute le connesse Varianti idonee dal Consiglio Comunale, riguarderanno sia le aree private sia quelle di proprietà del Comune che contestualmente subiranno una corrispondente riduzione della volumetria generata, risultando nulli l'incremento volumetrico e l'incidenza sul dimensionamento del vigente P.R.G.;

Vista l'illustrazione e la discussione della Commissione Consiliare 2^a nella seduta in data 18/07/2013, e tenuto conto delle successive sedute del 08.08.2013 e del 11.09.2013, come da verbali agli atti del Servizio Urbanistica, in merito all'adozione della presente deliberazione contenente i principi e i criteri per le valutazioni e l'ammissibilità delle Varianti al P.R.G. ex L.R. 55/2012;

Ritenuto di:

- adottare i seguenti principi e criteri per inquadrare, valutare e definire le proposte di riclassificazione delle aree ai sensi dell'art. 11 della suddetta L.R. n. 55/2012, che integrando l'art. 48 – *Disposizioni transitorie* - della L.R. 23/04/2004 n. 11, ammette le Varianti Urbanistiche al P.R.G. finalizzate a dettare una nuova disciplina per le aree nelle quali è decaduto un vincolo preordinato all'esproprio nei Comuni sprovvisti di P.A.T.:

a) caratteristiche area, contesto e destinazione:

- *l'area risulti urbanizzata, in contesto già edificato, con dotazione e/o presenza delle principali infrastrutture e delle reti tecnologiche e già servita da idoneo accesso dalla viabilità pubblica, anche attraverso servitù di transito, tali da non richiedere interventi di alcuna specie da parte della Pubblica Amministrazione;*
- *è ammessa la sola destinazione "residenziale" e la riclassificazione verso la zona territoriale omogenea "B", con indici di copertura e di densità coerenti con il contesto;*
- *la superficie dell'area interessata dalla riclassificazione verso la zona edificabile deve risultare di limitate dimensioni, ponendo un limite massimo di mq 1.200 e in ogni caso consentire la formazione di non più di due lotti per una volumetria urbanistica complessiva massima di mc 1200;*
- *nel caso l'area di proprietà (con il vincolo di P.R.G. decaduto) risulti avere una più estesa superficie la parte eccedente al nuovo lotto o lotti edificabili verrà riclassificata zona territoriale "agricola" o altra zona coerente con il contesto esistente e/o le previsioni del P.R.G.;*
- *è ammessa la possibilità di riclassificare aree di ridotte dimensioni fino ad un massimo di 300 mq, che ancorché prive di una loro autonoma possibilità edificatoria potranno concorrere con area attigua - già classificata edificabile ma insufficiente per dimensione o inadeguata per forma - alla formazione di un regolare lotto edificabile, ricomponendo situazioni di proprietà suddivise in due o più Z.T.O. tra loro diverse e incoerenti con i confini catastali delle particelle interessate;*
- *l'area non deve risultare interessata da elementi di forte impatto del paesaggio per la sua particolare morfologia (scarpata, declivio, dosso, ecc.) né gravata da presenza di puntuali vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42, ovvero anche di soli particolari elementi caratterizzanti il contesto quali quinte arboree, alberature, muri, manufatti, di cui si renderebbe necessaria la rimozione o demolizione in relazione alla proposta edificazione;*
- *potrà costituire valutazione positiva, e comunque di per sé non sufficiente, l'eventuale classificazione di zona edificabile nei precedenti P.R.G.;*

b) modalità – Accordi di Pianificazione:

- *per non incidere sul dimensionamento del P.R.G., atteso che non vi sono giustificate e oggettive motivazioni per incrementare – pur nei termini ammessi - la volumetria residenziale complessiva, si stabilisce che le volumetrie conseguenti alla riclassificazione delle aree che saranno interessate dalle Varianti, deriveranno dalla sola compensazione con la volumetria generata dalle aree residenziali di proprietà del Comune, in primis da quella dell'ambito di espansione di Cavarzano, determinata nel Master Plan approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 69 del 20/04/2012, in circa 27.578 mc;*
- *i nuovi lotti edificabili non genereranno alcuna autonoma capacità edificatoria, ma – tenuto conto degli indici di densità fondiaria (e di copertura) loro assegnati sulla base del contesto in cui sono inseriti – il Soggetto interessato dovrà acquisire la volumetria che intende edificare dal Comune di Belluno, con le modalità contenute nella presente deliberazione e nelle forme e con i valori economici che verranno successivamente stabiliti con separato provvedimento del Consiglio Comunale;*
- *le Varianti Urbanistiche al P.R.G. proposte dai Soggetti interessati a riclassificare le loro aree riguarderanno sia le aree stesse sia quelle di proprietà del Comune che contestualmente avranno una corrispondente riduzione della volumetria generata, risultando nulli l'incremento volumetrico e l'incidenza sul dimensionamento del vigente P.R.G.;*
- *tenuto conto dei valori economici e delle modalità per l'acquisizione delle volumetrie dal Comune – che verranno stabilite dal Consiglio Comunale con separato provvedimento – ogni proposta di Variante dovrà essere definita con un Accordo di Pianificazione tra il Soggetto Proponente e l'Amministrazione Comunale, con il quale si stabiliranno, oltre che gli aspetti per l'acquisizione della volumetria, eventuali progetti e/o interventi per la realizzazione contestuale alla Variante di infrastrutture pubbliche (di uso pubblico) in primis aree di parcheggio, e/o cessioni di aree, il cui valore economico stabilito fra le parti, concorrerà allo scomputo del valore della volumetria;*
- stabilire puntualmente, al fine di ridurre possibili contestazioni e/o aspettative da parte dei Soggetti richiedenti la Variante, che:
 - *ogni onere per la redazione della Variante Urbanistica al P.R.G. (Relazioni Geologiche, Idrogeologiche, VInCA, ecc.) - compreso il preventivo Accordo di Programma – è posto a carico del Soggetto richiedente, escludendo qualsiasi rimborso nel caso in cui la Variante non venga approvata dal Consiglio Comunale, dalla Provincia di Belluno o da altri Enti interessati al rilascio di un parere;*
 - *l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non ritenere ammissibile la proposta di Variante in presenza di incongrua riduzione di standard previsti a servizio della zona interessata, o a ritenerla non compatibile e/o non coerente con l'attuale pianificazione, in caso la stessa necessiti di più ampie e approfondite valutazioni, sia per particolari situazioni sia per questioni generali riguardanti contesti di maggior rilevanza, da rinviare in sede di redazione dello strumento di pianificazione generale;*

Acquisito sulla proposta di deliberazione il parere favorevole del Dirigente del Settore Manutenzioni – Urbanistica - Edilizia in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 T.U. Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera b), della L. n. 213 del 07/12/2012;

Uditi gli interventi di discussione e le dichiarazioni di voto, analiticamente riportati nel processo verbale;

Dato atto che nel corso della discussione è uscito dall'aula il Consigliere Giannone Biagio il Presidente chiama a svolgere il ruolo di scrutatore il Consigliere Ghirardini Lorena;

Con votazione resa in forma palese per alzata di mano consiliare, che ottiene il seguente risultato:

presenti: n. 27

previo scomputo degli astenuti: n. 7 (Bettiol Claudia, Bortoluzzi Ida, Costa Mirco, De Moliner Roberto, Pingitore Francesco, Visalli Irma e Zoleo Maria Cristina)

votanti: n. 20

con voti

favorevoli: n. 18

contrari: n. 2 (Lanari Andrea e Marchese Sergio)

DELIBERA

1. di adottare i seguenti principi e criteri per inquadrare, valutare e definire le proposte di riclassificazione delle aree ai sensi dell'art. 11 della suddetta L.R. n. 55/2012, che integrando l'art. 48 – *Disposizioni transitorie* - della L.R. 23/04/2004 n. 11, ammette le Varianti Urbanistiche al P.R.G. finalizzate a dettare una nuova disciplina per le aree nelle quali è decaduto un vincolo preordinato all'esproprio nei Comuni sprovvisti di P.A.T.:

a) caratteristiche area, contesto e destinazione:

- *l'area risulti urbanizzata, in contesto già edificato, con dotazione e/o presenza delle principali infrastrutture e delle reti tecnologiche e già servita da idoneo accesso dalla viabilità pubblica, anche attraverso servitù di transito, tali da non richiedere interventi di alcuna specie da parte della Pubblica Amministrazione;*
- *è ammessa la sola destinazione "residenziale" e la riclassificazione verso la zona territoriale omogenea "B", con indici di copertura e di densità coerenti con il contesto;*
- *la superficie dell'area interessata dalla riclassificazione verso la zona edificabile deve risultare di limitate dimensioni, ponendo un limite massimo di mq 1.200 e in ogni caso consentire la formazione di non più di due lotti per una volumetria urbanistica complessiva massima di mc 1200;*
- *nel caso l'area di proprietà (con il vincolo di P.R.G. decaduto) risulti avere una più estesa superficie, la parte eccedente al nuovo lotto o lotti edificabili verrà riclassificata zona territoriale "agricola" o altra zona coerente con il contesto esistente e/o le previsioni del P.R.G.;*
- *è ammessa la possibilità di riclassificare aree di ridotte dimensioni fino ad un massimo di 300 mq, che ancorché prive di una loro autonoma possibilità edificatoria potranno concorrere con area attigua - già classificata edificabile ma insufficiente per dimensione o inadeguata per forma - alla formazione di un regolare lotto edificabile, ricomponendo situazioni di proprietà suddivise in due o più Z.T.O. tra loro diverse e incoerenti con i confini catastali delle particelle interessate;*
- *l'area non deve risultare interessata da elementi di forte impatto del paesaggio per la sua particolare morfologia (scarpata, declivio, dosso, ecc.) né gravata da presenza di puntuali vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42, ovvero anche di soli particolari elementi caratterizzanti il contesto quali quinte arboree, alberature, muri, manufatti, di cui si renderebbe necessaria la rimozione o demolizione in relazione alla proposta edificazione;*
- *potrà costituire valutazione positiva, e comunque di per sé non sufficiente, l'eventuale classificazione di zona edificabile nei precedenti P.R.G.;*

b) modalità – Accordi di Pianificazione:

- *per non incidere sul dimensionamento del P.R.G., atteso che non vi sono giustificate e oggettive motivazioni per incrementare – pur nei termini ammessi - la volumetria residenziale complessiva, si stabilisce che le volumetrie conseguenti alla riclassificazione delle aree che saranno interessate dalle Varianti, deriveranno dalla sola compensazione con la volumetria generata dalle aree residenziali di proprietà del Comune, in primis da quella dell'ambito di espansione di Cavarzano, determinata nel Master Plan approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione del 20/04/2012 n. 69 , in circa mc 27.578;*

- *i nuovi lotti edificabili non genereranno alcuna autonoma capacità edificatoria, ma – tenuto conto degli indici di densità fondiaria (e di copertura) loro assegnati sulla base del contesto in cui sono inseriti – il Soggetto interessato dovrà acquisire la volumetria che intende edificare dal Comune di Belluno, con le modalità contenute nella presente deliberazione e nelle forme e con i valori economici che verranno successivamente stabiliti con separato provvedimento del Consiglio Comunale;*
- *le Varianti Urbanistiche al P.R.G. proposte dai Soggetti interessati a riclassificare le loro aree riguarderanno sia le aree stesse sia quelle di proprietà del Comune che contestualmente avranno una corrispondente riduzione della volumetria generata, risultando nulli l'incremento volumetrico e l'incidenza sul dimensionamento del vigente P.R.G.;*
- *tenuto conto dei valori economici e delle modalità per l'acquisizione delle volumetrie dal Comune - che verranno stabiliti dal Consiglio Comunale con separato provvedimento – ogni proposta di Variante dovrà essere definita con un Accordo di Pianificazione tra il Soggetto Proponente e l'Amministrazione Comunale, con il quale si stabiliranno, oltre che gli aspetti per l'acquisizione della volumetria, anche eventuali progetti e/o interventi per la realizzazione contestuale alla Variante di infrastrutture pubbliche (di uso pubblico) in primis aree di parcheggio e/o cessioni di aree, il cui valore economico stabilito fra le parti, concorrerà allo scomputo del valore della volumetria;*

2. di stabilire puntualmente, al fine di ridurre possibili contestazioni e/o aspettative da parte dei Soggetti richiedenti la Variante, che:

- *ogni onere per la redazione della Variante Urbanistica al P.R.G. (Relazioni Geologiche, Idrogeologiche, VInCA, ecc.) - compreso il preventivo Accordo di Programma – è posto a carico del Soggetto richiedente, escludendo qualsiasi rimborso nel caso in cui la Variante non venga approvata dal Consiglio Comunale, dalla Provincia di Belluno o da altri Enti interessati al rilascio di un parere;*
- *l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non ritenere ammissibile la proposta di Variante in presenza di incongrua riduzione di standard previsti a servizio della zona interessata, o a ritenerla non compatibile e/o non coerente con l'attuale pianificazione, in caso la stessa necessiti di più ampie e approfondite valutazioni, sia per particolari situazioni sia per questioni generali riguardanti contesti di maggior rilevanza, da rinviare in sede di redazione dello strumento di pianificazione generale;*

3. dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18.08.200 n. 267, con successiva votazione resa in forma palese per alzata di mano che ottiene il seguente risultato:

presenti: n. 27

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

votanti: n. 25

con voti

favorevoli: n. 25

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale:

Il Vice Segretario Generale
dott.ssa FLORIDA MAURA

Il Presidente
avv. RASERA BERNA FRANCESCO



COMUNE DI BELLUNO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL DIRIGENTE

Vista la proposta n. 1126/2013 ad oggetto: VARIANTI URBANISTICHE AL P.R.G. AMMESSE NELLE MORE DEL P.A.T., ALLA LUCE DELL'ART. 11 DELLA L.R. 31.12.2012 N. 55' FINALIZZATE A DETTARE UNA NUOVA DISCIPLINA PER LE AREE NELLE QUALI E' DECADUTO IL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO - APPROVAZIONE PRINCIPI E CRITERI GENERALI PER VALUTAZIONI E AMMISSIBILITA' DELLE PROPOSTE DI RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLE AREE., 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 16/09/2013

Sottoscritto dal Dirigente
LUSSU LUCIO
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO

Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 60 del 18/09/2013

OGGETTO: VARIANTI URBANISTICHE AL P.R.G. AMMESSE NELLE MORE DEL P.A.T., ALLA LUCE DELL'ART. 11 DELLA L.R. 31.12.2012 N. 55' FINALIZZATE A DETTARE UNA NUOVA DISCIPLINA PER LE AREE NELLE QUALI E' DECADUTO IL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO - APPROVAZIONE PRINCIPI E CRITERI GENERALI PER VALUTAZIONI E AMMISSIBILITA' DELLE PROPOSTE DI RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELLE AREE..

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

Belluno, li 26/09/2013

Sottoscritta
dal delegato del Segretario Generale
GANDIN MARIALORES
con firma digitale