

D.P.R. 616/1977 (titolo V - Assetto e utilizzo del territorio) - art. 3 D.P.R. 18/04/1994 n. 383

Variante Urbanistica al PRG conseguente all'Intesa Stato - Regione **approvata ai sensi dell'art. 3 del DPR 383/1994 con Decreto** del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili - Provveditorato Interregionale alle OO.PP. V. - T.A.A. - **F.V.G. n. 73 del 16/02/2022**

APPENDICE ALLA RELAZIONE GENERALE

PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX-CASERMA TASSO DI BELLUNO

INDICE

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO	5
3. STATO DI FATTO	7
3.1. Inquadramento catastale e urbanistico	9
3.2. Estratto Certificato di Destinazione urbanistica	14
3.3. Variante A.AS Tasso Sud	15
4. il PROGETTO	16
4.1. Quadro esigenziale	16
5. PROCEDIMENTI URBANISTICI.....	17
5.1. Conclusioni.....	18
6. Allegato 1	19
7. Allegato 2_ ESTRATTO DELLE TAVOLE DI PROGETTO	23

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce un'appendice alla relazione generale del **Progetto definitivo per il recupero e la riqualificazione dell'ex-caserma Tasso di Belluno**, già Collegio dei Gesuiti.

Obiettivo dell'intervento è l'**accorpamento degli uffici del Ministero dell'Economia e delle Finanze- Agenzia delle Entrate**, Ufficio Provinciale del Territorio di Belluno; **Commissione Tributaria** Provinciale di Belluno; **Ragioneria Territoriale dello Stato** di Treviso - Belluno, ufficio di Belluno –; **alloggi di servizio della Questura di Belluno, in un unico fabbricato**, con il conseguente rilascio degli immobili attualmente occupati, con il conseguente risparmio di canoni per locazioni passive.

Il progetto è, quindi, finalizzato alla ristrutturazione e riqualificazione della porzione Nord del complesso edilizio del Collegio - identificato dal codice progressivo BLD0010 come porzione demaniale chiamata "Tasso 2". L'intervento è, inoltre, inserito in un programma di trasferimenti che riguarderanno più amministrazioni pubbliche nel Comune di Belluno – il cosiddetto "Progetto Belluno". Il compendio immobiliare appartiene al Demanio Pubblico dello Stato – ramo Storico Artistico Archeologico. L'edificio è una porzione di un più ampio compendio - originariamente ospitante il Collegio dei Gesuiti di Belluno –che fu convertito in caserma durante l'occupazione napoleonica. Esso mantenne questa destinazione sotto la dominazione austroungarica, per assumere in seguito all'Unità d'Italia il nome di "Caserma Jacopo Tasso" fino alla sua dismissione, alla fine del XX secolo.

La presente relazione viene redatta ai fini dell'accertamento urbanistico dell'intervento.

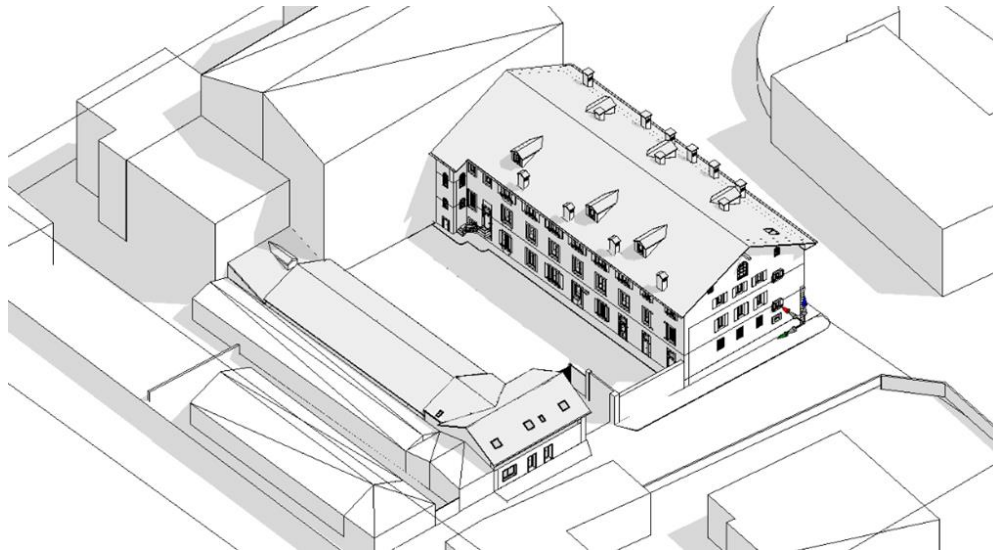


Figura1 – Stato attuale - Veduta tridimensionale

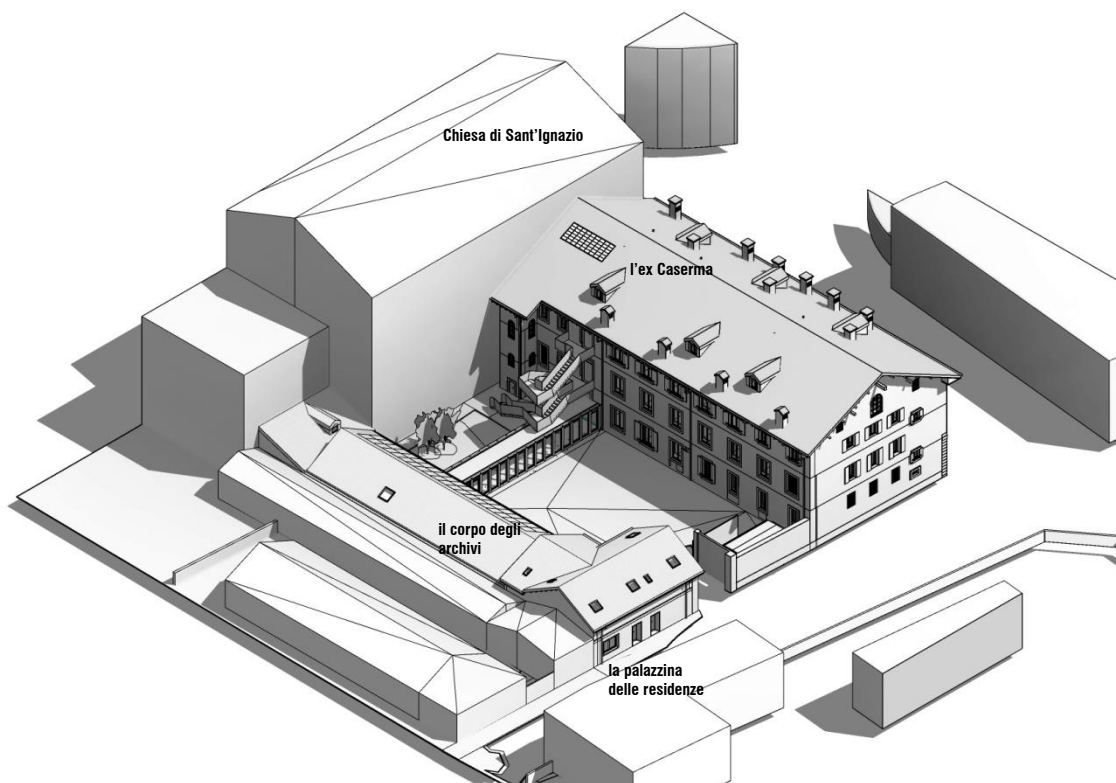


Figura2 - Veduta tridimensionale del progetto

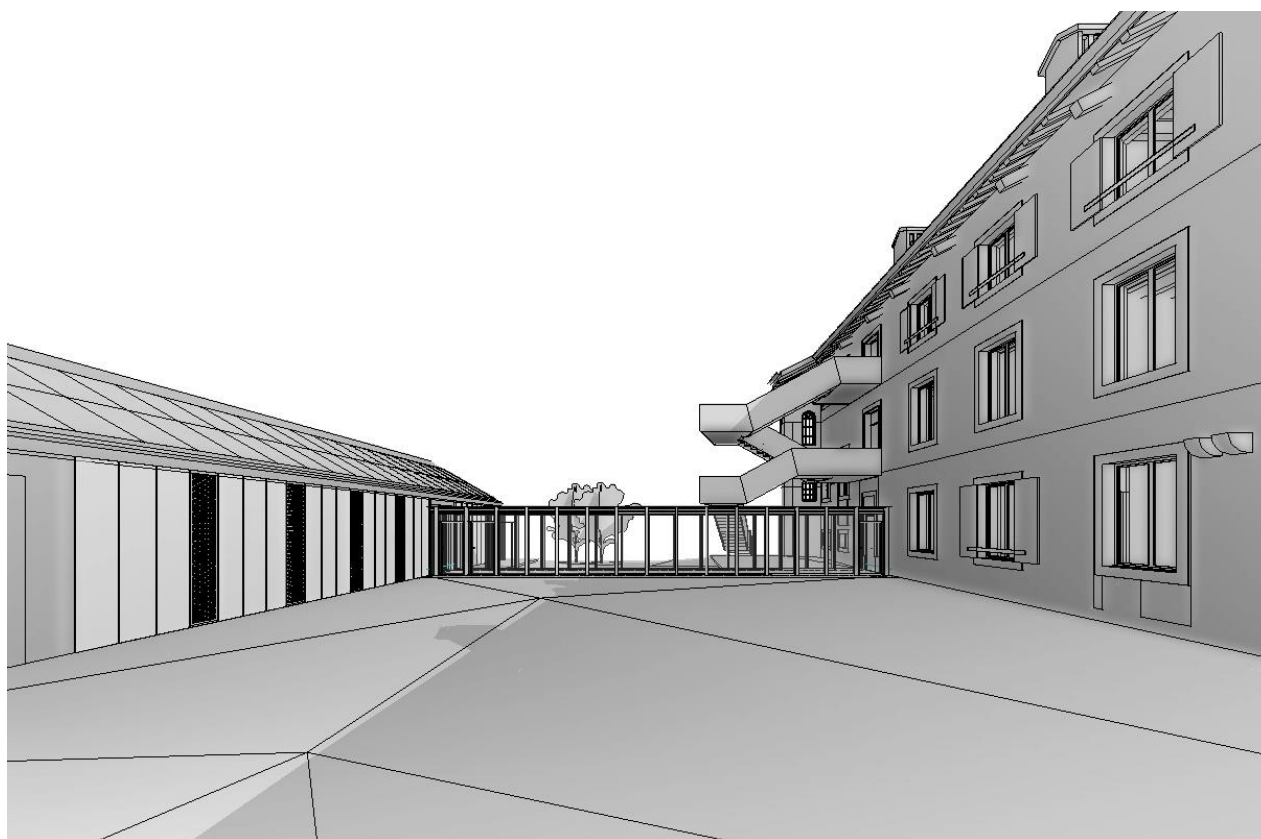


Figura3 - Veduta tridimensionale della corte su via Tissi. A sinistra il corpo degli archivi, a destra l'ex Caserma Tasso

2. INQUADRAMENTO

Come anticipato in premessa il sedime dell'intervento è parte del complesso dell'ex Caserma Tasso e si trova in prossimità della città storica, all'angolo fra via Jacopo Tasso e via Attilio Tissi.

Il sedime dell'area è pari a circa 1.700 mq, di cui circa 1.000 occupati dall'impronta a terra degli edifici. L'edificio principale a ovest venne eretto a partire dai primi del 1700, mentre i restanti edifici a est sono di epoca recente, presumibilmente realizzati dall'esercito nel secondo novecento. Completa il complesso un cortile interno che per anni è servito da area di manovra dei mezzi dell'esercito. A est e a sud il complesso è delimitato da edifici di diversa proprietà - a est da un edificio alto un piano di proprietà dell'Associazione Nazionale Alpini, a sud dalla chiesa di Sant' Ignazio, un tempo parte del Collegio e ora di proprietà del comune di Belluno - attualmente in fase di restauro e destinata a diventare uno spazio polifunzionale.

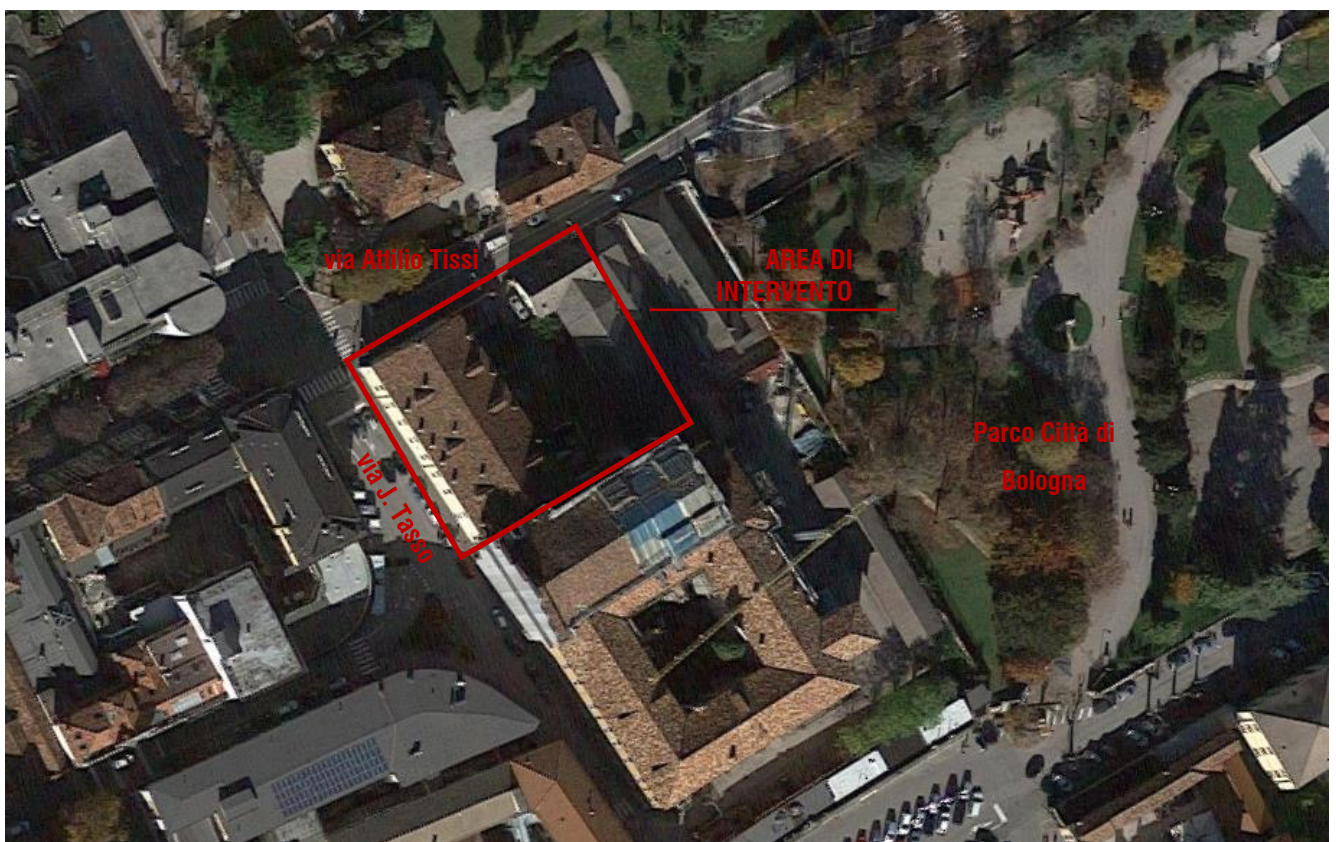


Figura 4 – Area d'intervento

L'edificio principale dell'ex Caserma Tasso a ovest, e le più recenti costruzioni che compongono il corpo ad est cingono, assieme alla chiesa dei Gesuiti, una corte accessibile ai mezzi da via Tissi, a nord.

I due edifici, come detto, presentano caratteristiche molto diverse:

- Ala nord dell'ex Caserma (**identificativo progressivo BL0283009**) è composto da 3 piani fuori terra e un piano sottotetto. L'edificio è dichiarato di interesse Storico Artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs 22/01/2004, n. 42 con nota della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova e Treviso del 20/04/2006.

- Il corpo ad est -**identificativo progressivo BL0283011** – si compone di tre corpi di fabbrica con caratteristiche costruttive e volumetriche differenti: una palazzina ospitante due appartamenti con ingresso su via Tissi a nord; un corpo centrale adibito a garage; l'ambiente dell'antica sagrestia della chiesa, addossato a Sant'Ignazio.



Figura 5 – Area d'intervento con identificazione degli ambiti del compendio demaniale

3. STATO DI FATTO

Il complesso dell'ex Caserma Tasso è attualmente inutilizzato dal 1995 circa anno in cui il Distretto Militare di Belluno venne soppresso. L'antico collegio, dopo la soppressione dei Gesuiti del 1773 fu trasformato in scuola pubblica, ospitando anche qualche anno dopo il seminario dei chierici. Requisito nel 1797 dagli occupanti francesi per utilizzo militare, che ne comportò una parziale alterazione dei volumi originali, dal 1854 al 1862 fu sede dell'Istituto Militare di Educazione Inferiore asburgico, quindi divenne la sede del Distretto Militare provinciale fino alla sua soppressione avvenuta nel 1995.

La pianta del collegio originale presenta quindi una pianta asimmetrica (a nord un corpo lineare, a sud quattro fronti costruiti attorno ad uno spazio aperto centrale) celata alla città dietro alla simmetria del prospetto esterno, con la centrale chiesa di Sant'Ignazio che univa gli uniformi alzati delle due ali.

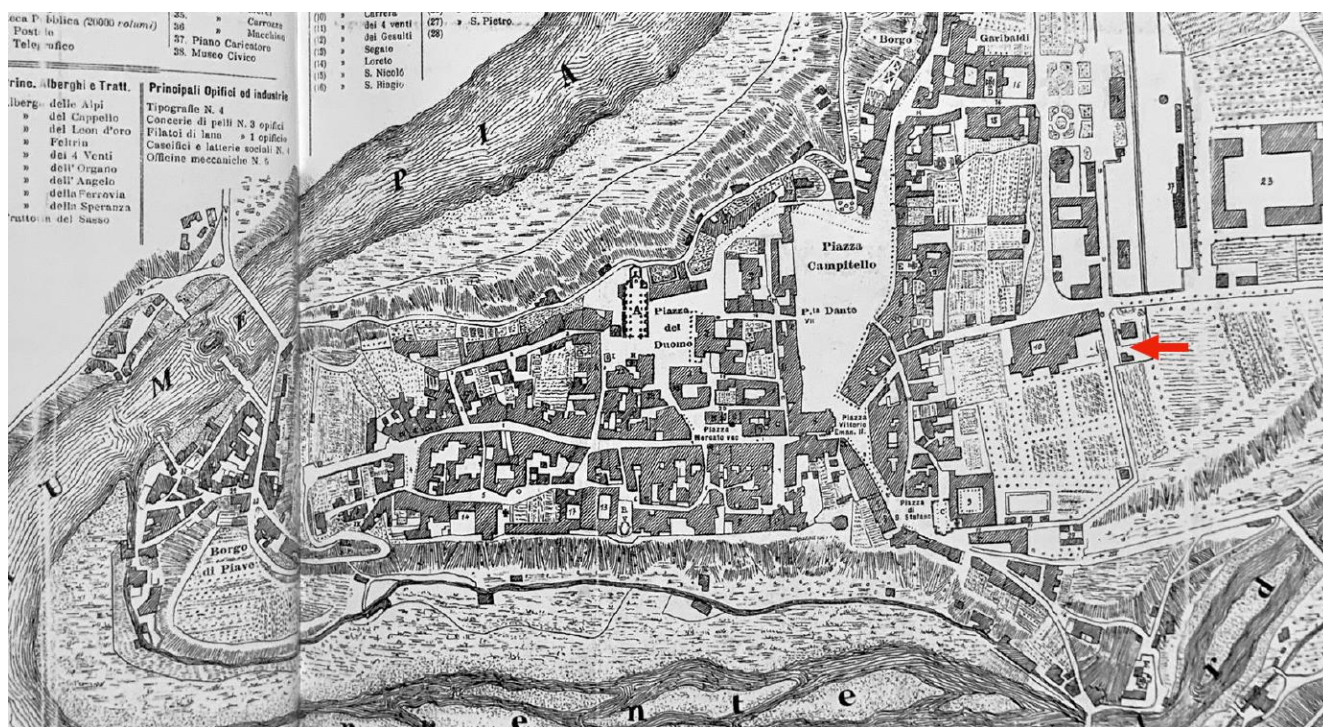


Fig. 6- Pianta di Belluno, Breveglieri, 1877

Riportiamo a tal proposito un estratto della relazione storica redatta dall'RTP per il progetto definitivo:

“Il complesso dell'ex Caserma Tasso è attualmente inutilizzato dal 1995 circa anno in cui il Distretto Militare di Belluno venne soppresso. L'antico collegio, dopo la soppressione dei Gesuiti del 1773 fu trasformato in scuola pubblica, ospitando anche qualche anno dopo il seminario dei chierici. Requisito nel 1797 dagli occupanti francesi per utilizzo militare, che ne comportò una parziale alterazione dei volumi originali, dal 1854 al 1862 fu sede dell'Istituto Militare di Educazione Inferiore asburgico, quindi divenne la sede del Distretto Militare provinciale fino alla sua soppressione avvenuta nel 1995. Fu proprio in questo ultimo periodo storico che vengono realizzate le maggiori modifiche al complesso, vengono aggiunti gli accessi su via Tasso e vengono realizzati i volumi che ospitano attualmente gli appartamenti ed i garage.

La pianta del collegio originale presenta quindi una pianta asimmetrica (a nord un corpo lineare, a sud quattro fronti costruiti attorno ad uno spazio aperto centrale) celata alla città dietro alla simmetria del prospetto esterno, con la centrale chiesa di Sant'Ignazio che univa gli uniformi alzati delle due ali.”

L'edificio secondario BL0283011 non fa quindi parte effettivamente dell'antico nucleo del collegio dei Gesuiti ma bensì fa parte di quelle opere che negli anni hanno snaturato la natura del complesso rendendolo ad oggi praticamente simmetrico e non asimmetrico come era in origine (vedi relazione storica per approfondimenti)

Consistenza dell'immobile – Il lotto di progetto comprende è caratterizzato da due blocchi edificati pressoché paralleli: ad ovest si trova il corpo lineare dell'originale collegio Gesuita dedicata al convitto mentre ad est si trovano due edifici, più bassi, realizzati nel '900 e che ospitavano gli alloggi e i garage del distretto militare. Questi corpi minori sono indicati nelle cartografie contemporanee erroneamente come facenti parte del complesso originale e di conseguenza da esso ereditano il medesimo grado di protezione.

- Edificio principale **identificativo progressivo BL0283009** è composto da 3 piani fuori terra e un piano sottotetto, è dichiarato di notevole interesse Storico Artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs 22/01/2004, n. 42 con nota della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio delle provincie di Venezia, Belluno, Padova e Treviso del 20/04/2006 ed è stato realizzato presumibilmente ad inizio del 1700.

La sua superficie calpestabile è circa 2000 m² e gli interni sono variamente compromessi dalle numerose trasformazioni subite. Le sole componenti di pregio rimaste sono i pochi portali e le scale storiche in pietra di Castellavazzo ed i solai in legno attualmente coperti dal controsoffitto.

- Edificio secondario **identificativo progressivo BL0283011** si suddivide esso stesso in tre differenti corpi di fabbrica con caratteristiche costruttive e volumetriche differenti: i due appartamenti situati al limite del lotto verso via Tissi si sviluppano su due piani e la loro costruzione risale presumibilmente nei primi del '900 quando il complesso era già passato da Collegio dei Gesuiti a Caserma militare; il corpo centrale si sviluppa su un piano e la sua epoca di costruzione è presumibilmente la stessa dei due appartamenti; vi è infine un ultimo piccolo volume addossato al corpo della chiesa verso sud sviluppato su un piano e con struttura della copertura differente e slegata dal resto dell'edificio secondario la cui costruzione probabilmente è legata a quella della chiesa di S. Ignazio. La superficie calpestabile è 550 m² sviluppata su un solo piano fatto salvo l'edificio affacciato su via Attilio Tissi che presenta invece due piani.

Accessibilità - La proprietà presenta un accesso carrabile a nord su via Attilio Tissi che dà accesso al cortile interno mentre sono presenti due accessi pedonali direttamente dalla via pubblica su via Tasso ai numeri 24 e 26;

Aree esterne - sono caratterizzate da una pavimentazione in autobloccanti in uno stato di conservazione non ottimale. Nelle aree esterne è presente inoltre una tettoia in acciaio aderente al muro che separa il complesso da via Tissi.

3.1. Inquadramento catastale e urbanistico

Il bene è catastalmente identificato al foglio 71 all. A, mappale 56 del Catasto fabbricati del Comune di Belluno.

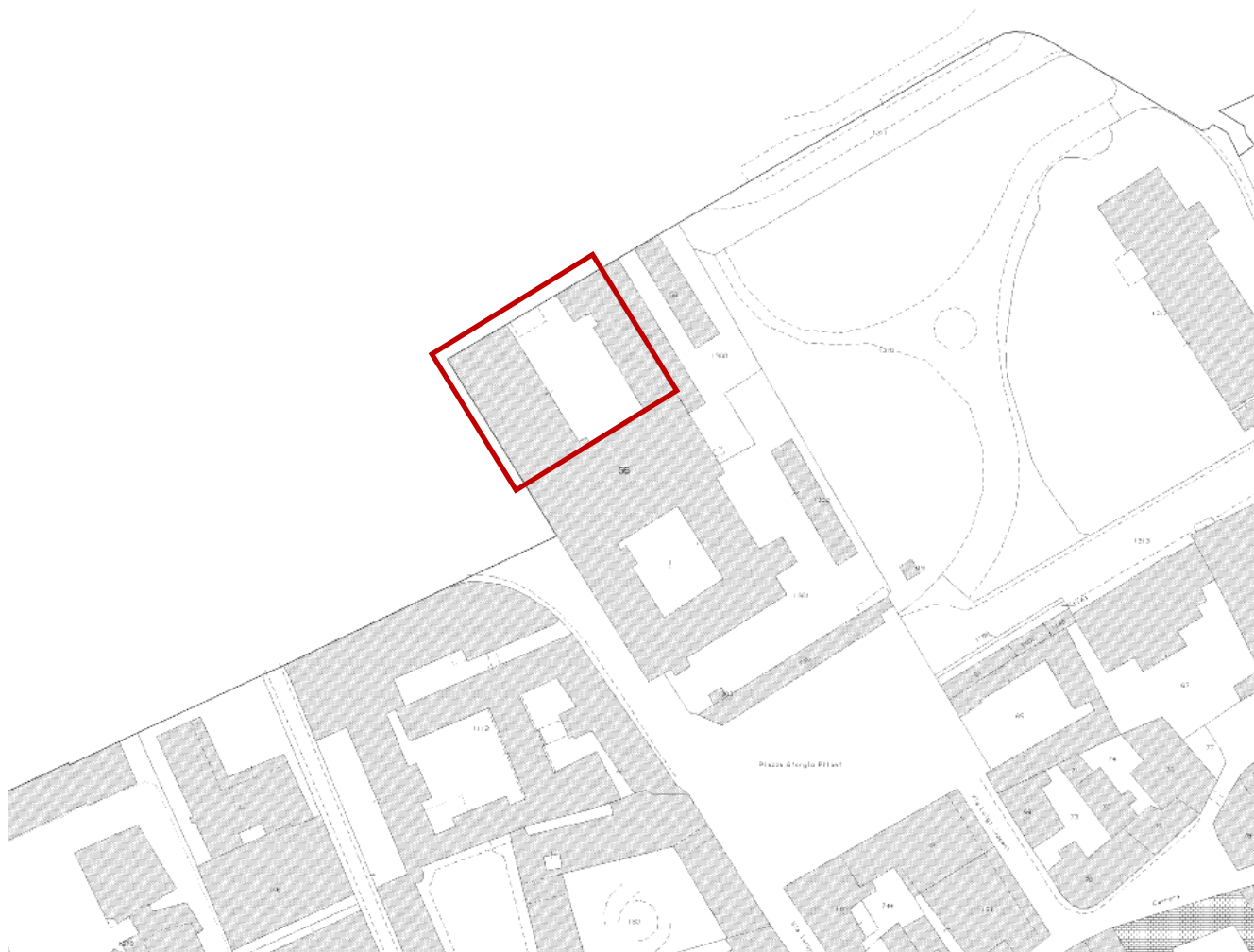


Figura 7- Inquadramento catastale

Foglio	Particella	Sub	Consistenza (m ²)
71.all. A	56	3	16.462

All'interno del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Belluno (d'ora in poi P.R.G.), il lotto di riferimento ricade in **zona omogenea di tipo A, sottozona AS**, ovvero zona per servizi destinata ad attrezzature sociali.

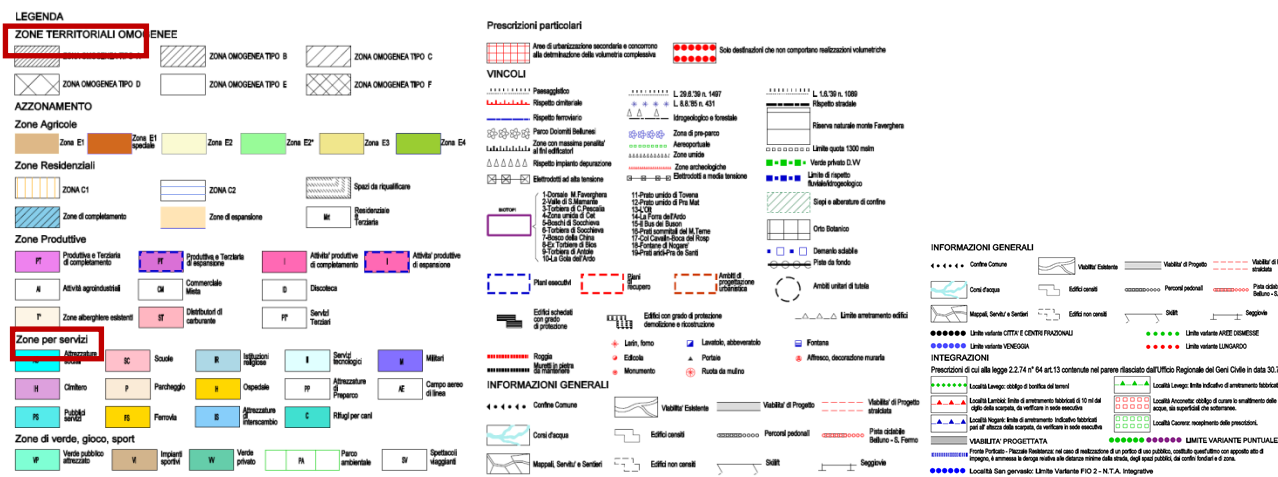


Figura 8- P.R.G del Comune di Belluno, tavola n13.3-24-25

I criteri generali per gli interventi sulle costruzioni soggette a tutela del patrimonio edilizio esistente sono regolati dall'art. 1.2 "Criteri Generali di intervento" delle Norme Tecniche Attuative del PRG (testo vigente dal 31.08.2018).

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) gli interventi possono essere effettuati anche con tecnologie e materiali nuovi, accostati ad elementi originali esistenti; per le parti eventualmente incongrue o sulle quali si è intervenuto con materiali e soluzioni architettoniche non coerenti con il corpo principale dell'edificio, si potranno prevedere soluzioni con criteri e materiali anche diversi da quelli tradizionali, per configurare un "intervento critico" riconoscibile rispetto al contesto; gli interventi sulle eventuali superfetazioni devono essere realizzati con tecniche coerenti con il fabbricato principale; le superfetazioni comportanti degrado devono essere possibilmente eliminate;
- c) l'impianto planivolumetrico dell'edificio esistente o originario deve rimanere leggibile; le murature perimetrali devono essere mantenute, non operando, in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1 – lettere D) ultimo periodo – del D.P.R. 06.06.2001, n° 380 fatta eccezione per i gradi di protezione 5°, 5b, 6 e 7, salvo perle superfetazioni comportanti degrado, che devono essere possibilmente demolite; sono ammesse nuove aperture progettate in armonia con la tipologia del fabbricato ed con il suo contesto;
- d) sono sostituibili e modificabili i solai, le scale ed il tetto; nel caso in cui il tetto sia stato variato sono da ricercare le antiche proporzioni planivolumetriche per riportare l'edificio alle tipologie locali; la variazione della pendenza delle falde e della forma del tetto è consentita solo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate;
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; non operando, in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1 – lettere D) ultimo periodo – del D.P.R. 06.06.2001, n° 380, riferito alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- h) negli spazi esterni di immediata pertinenza (corti, giardini,...) devono essere mantenuti e recuperati, ove possibile, gli acciottolati e i rivestimenti in pietra in genere, nonché gli elementi funzionali e decorativi originari (quali fontane, altri elementi di arredo, partiture degli spazi, ecc...); eventuali nuovi interventi devono essere realizzati con forme e materiali coerenti con quelli originari; i contenitori di gpl e altri combustibili sono ammessi solo se totalmente interrati e privi di recinzione;
- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- 1) sono ammessi limitati volumi interrati, di servizio al fabbricato principale, purché non creino eccessivo impatto visivo esterno (rampe, scale, muri di sostegno, protezioni, ecc.), e non venga compromessa la statica della costruzione preesistente; eventuali aumenti di volume, quali quelli derivanti dall'applicazione degli artt. 4 e 6 della L.R. 24/85 e quelli espressamente previsti dalle presenti norme, devono rispettare la tipologia originaria e consentire la lettura dell'impianto planivolumetrico esistente.

Come individuato dall'elaborato **tav 12-12.1 Categorie di intervento**, e dall'**art. 1.3 Grado di protezione**, l'edificio rientra inoltre nella categoria **2a. Restauro e Risanamento Conservativo: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte**, per i quali sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi di cui al punto a); gli interventi sulle eventuali superfetazioni devono essere realizzati con tecniche coerenti con il fabbricato principale; qualora attraverso ampia documentazione di dettaglio l'analisi di cui al punto a) evidenzi, su parti più o meno estese di fabbricato, elementi di incongruenza tra le caratteristiche oggettive rilevate ed il grado di protezione assegnato, possono essere ammesse, limitatamente a tali parti, modalità di intervento diverse dal presente grado, previo parere favorevole dei Servizi Urbanistica Edilizia;
- c) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali e di spina, non operando, in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1 – lettere D) ultimo periodo – del D.P.R. 06.06.2001, n° 380; qualora sia stato alterato, l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture;
- d) non sono modificabili i solai, le scale principali, l'orditura del tetto, salvo i casi di ripristino delle condizioni originarie o comunque storiche; è consentito il rifacimento delle parti deteriorate secondo i disposti del punto b); il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate; non sono ammessi nuovi abbaini, altre sovrastrutture o terrazze; è ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 4% della superficie totale della singola falda;
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario non operando in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380, riferito alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- g) ogni adeguamento igienico e tecnologico deve essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie; non è ammessa l'apertura di nuovi fori; ove non sia possibile rispettare i parametri regolamentari di altezza minima, illuminamento e ventilazione dei locali abitabili, se non sconvolgendo pesantemente la tipologia architettonica, sono ammesse deroghe ai sopra richiamati parametri, previo parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'autorità sanitaria;
- h) negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, anche accessorio;
- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- 1) non è ammesso alcun aumento di volume.

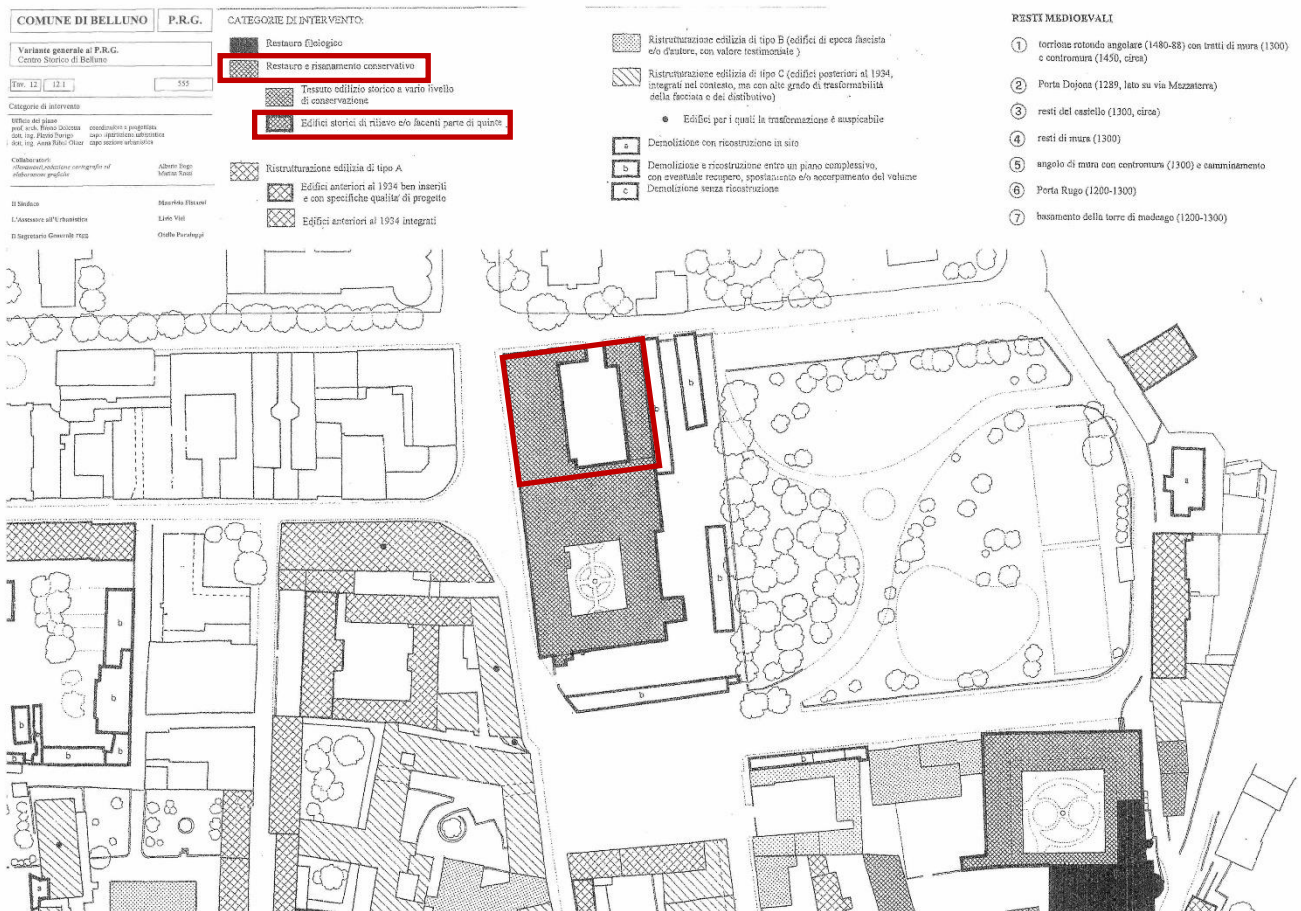


Figura 9- P.R.G. del Comune di Belluno, tavola n.12.12.1. Categorie di intervento

Riguardo a quanto previsto per la sottozona indicata, all'interno dell'elaborato 13.13.1 del PRG, fig.3, si riporta di seguito quando indicato nel paragrafo 2.14 delle NTA.

2.14 - ZONE A.AS (attrezzature sociali)

Si tratta di aree riservate ad utilizzazioni di carattere culturale, sociale, assistenziale e sanitario di carattere pubblico, quali standard di urbanizzazione secondari previsti, verificati e approvati nel dimensionamento generale del PRG.

In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: musei, mostre, biblioteche, sale e centri culturali, sociali, per lo svago e lo spettacolo, case e centri per anziani, servizi sanitari e per l'assistenza, comunità di recupero e affini.

Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le prescrizioni di cui al precedente punto 2. 1. Salvo quanto previsto dall'ultimo comma.

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

È altresì ammesso l'intervento di altri soggetti anche privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione: sull'ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica nonché sui conseguenti contenuti della convenzione si esprime Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

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

In assenza di un Piano Attuativo, non sono ammessi nuovi volumi fuori terra, ad eccezione di quelli strettamente necessari per adeguare il fabbricato alle normative inerenti la sicurezza, l'abbattimento alle barriere architettoniche ed i requisiti igienico sanitari.

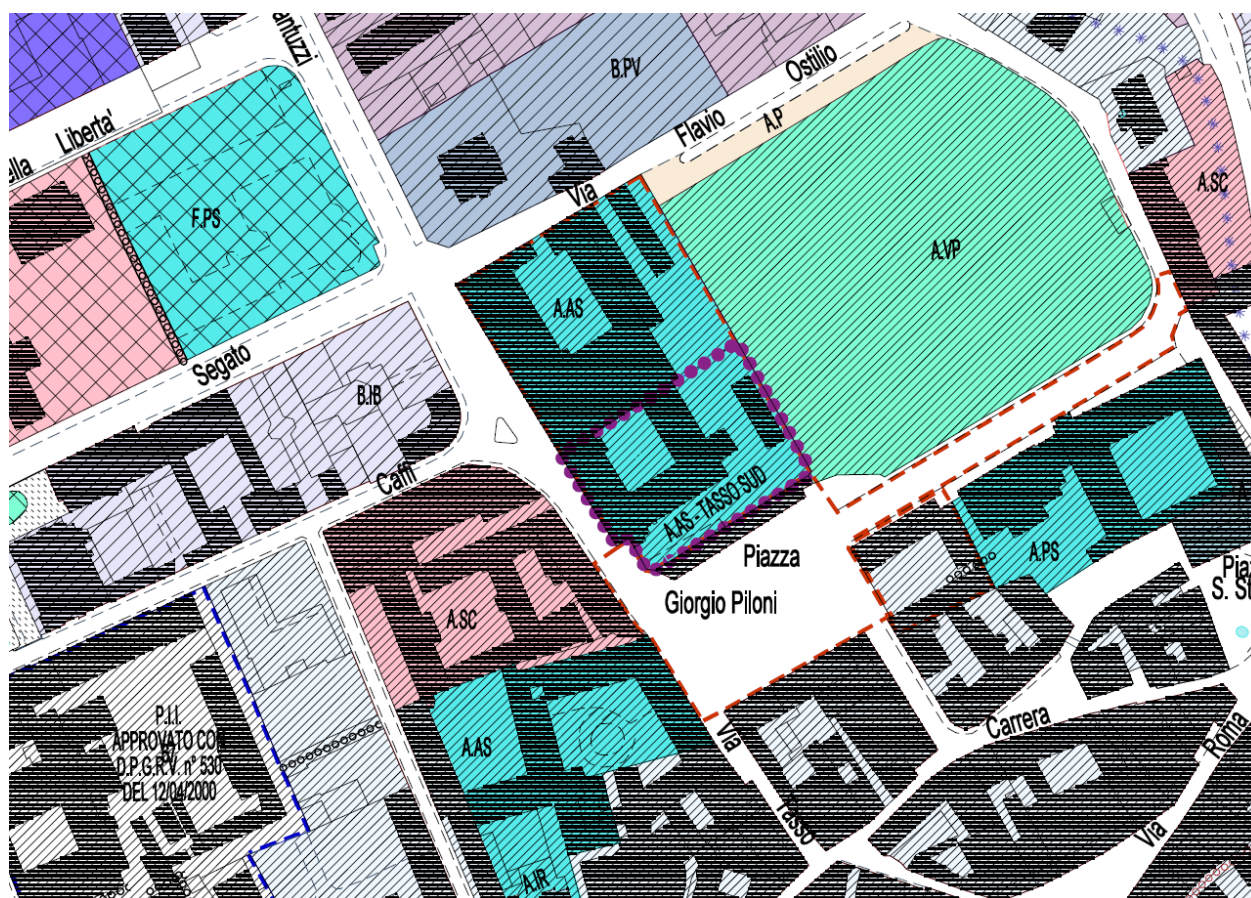


Figura 10- P.R.G con modifica destinazione urbanistica A.AS Tasso SUD

Il **Regolamento Edilizio del Comune di Belluno**, in vigore dal 21/09/2006 e approvato con deliberazione del C.C. n.91 del 21.12.2017, individua il lotto di riferimento tra gli Ambiti di Trasformazione soggetti a POC di cui al Titolo IV Sezione C art. IV. 19. delle NTA del RUE. Titolo 3 – Requisiti Igienico-Sanitari, vincolanti per i nuovi interventi e per quelli sugli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento (come riportato all'art.61)

3.2. Estratto Certificato di Destinazione urbanistica

I terreni siti in Comune di Belluno, distinti in Catasto al Foglio 71 mappale 56, 57, 58 e 1300 come individuati nella planimetria allegata alla richiesta in oggetto sono classificati come segue:

- l'area distinta in Catasto al Foglio 71 mapp. 56 risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue:
 - parte zona territoriale omogenea "A" con sigla A.AS;
 - parte zona territoriale omogenea "A" con sigla A.AS Tasso SUD;

- risulta inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017;
 - risulta gravata dai seguenti vincoli: culturale ai sensi della parte Seconda del D.Lgs 42/2004 – D.M. 26/08/1935;
 -
- l'area distinta in Catasto al Foglio 71 mapp. 57, 58 e 1300:
 - risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue:
 - zona territoriale omogenea "A" con sigla A.AS;
 - risulta inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017;
 - risulta gravata dai seguenti vincoli: culturale ai sensi della parte Seconda del D.Lgs 42/2004 – D.M. 26/08/1935;

Si segnala che con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 23/10/2020 è stata approvata la Variante al P.R.G. di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n.14 del 06/06/2017 ai sensi della quale l'area distinta in Catasto al Foglio 71 mappale 56, 57, 58 e 1300 risulta inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata.

Nell'area di cui trattasi gli interventi sono disciplinati:

- dagli articoli da 2.1 a 2.10, 2.14 e 2.14 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale – Variante relativa alla Città e Centri Frazionali approvata con D.G.R.V. del 28.12.1998 n° 5128 e D.G.R.V. del 01.06.1999 n° 1866 e successive modifiche ed integrazioni;
- dall'articolo 12.1 delle norme di attuazione della Variante al PRG di adeguamento alle norme per il contenimento del consumo di suolo approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 in data 23/10/2020;

3.3. Variante A.AS Tasso Sud

Nel 2012, per insediare nella parte Sud del complesso dell'ex Caserma Tasso gli uffici dell'ispettorato territoriale del Lavoro, è stata effettuata una modifica della specifica di destinazione ai sensi dell'art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.r.G con aggiunta della destinazione di uffici pubblici.

Si riporta di seguito estratto specifico della Variante

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE

2.14 bis A.AS- Tasso Sud (attrezzature sociali – Uffici Pubblici)

Si tratta di aree riservate ad utilizzazioni di carattere culturale, sociale, assistenziale e sanitario di carattere pubblico, quali standard di urbanizzazione secondari previsti, verificati ed approvati nel dimensionamento generale del P.R.G.

In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: musei, mostre, biblioteche, sale e centri culturali, sociali, per lo svago e lo spettacolo, case e centri per anziani, servizi sanitari e per l'assistenza, comunità di recupero e affini, nonché uffici pubblici.

Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le prescrizioni di cui al precedente punto 1.2. salvo quanto previsto dall'ultimo comma.

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

E' altresì ammesso l'intervento di altri soggetti anche privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione: sull'ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica nonché sui conseguenti contenuti della convenzione si esprime il Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

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

In assenza di un Piano Attuativo, non sono ammessi nuovi volumi fuori terra, ad eccezione di quelli strettamente necessari per adeguare il fabbricato alle normative inerenti la sicurezza, l'abbattimento alle barriere architettoniche ed i requisiti igienico-sanitari.

4. IL PROGETTO

Il progetto recepisce le indicazioni rappresentate nel **Capitolato tecnico prestazionale e nel PFTE**, redatto dall'Agenzia del Demanio, oltre ad alcune variazioni di layout, condivise e approvate dalla Stazione Appaltante e dalle Amministrazioni, occupanti come riportato nel paragrafo successivo.

Il **quadro esigenziale** è stato chiarito ed aggiornato sulla base delle richieste avanzate dalle amministrazioni occupanti e dall'Agenzia del Demanio – tale quadro è stato condiviso a seguito di una serie di incontri di coordinamento tenutisi tra la Stazione appaltante, i progettisti e le Amministrazioni utilizzatrici.

4.1. Quadro esigenziale

L'RTP ha estrapolato dagli elementi a base gara il seguente quadro esigenziale e lo ha condiviso con la Stazione Appaltante durante alcuni incontri:

Corpo Principale – destinazione Uffici

3 diverse amministrazioni pubbliche - Agenzia delle entrate e del territorio, Ragioneria dello Stato, Commissione Tributaria

Corpo Secondario – destinazione Archivi ed alloggi per la Questura

Nel corpo secondario andrà realizzato un archivio compatto per l'Agenzia delle entrate ed uno per la Ragioneria dello Stato oltre alla messa a norma e riqualificazione degli alloggi di servizio esistenti per destinarli alla Questura di Belluno.

5. PROCEDIMENTI URBANISTICI

A seguito di quanto descritto si evince che, allo stato attuale, l'attività prevista (Uffici pubblici, archivio e abitazioni di servizio) non risulti compatibile con la destinazione urbanistica e non lo sia nemmeno la realizzazione dei nuovi volumi tecnici.

Inoltre, gli interventi da realizzarsi sul corpo centrale dell'edificio 011, per quale è stato prevista – per ragioni tecnico-economiche – la demolizione con successiva ricostruzione, non risultano attualmente realizzabili secondo quanto previsto dalle NTA (dall'elaborato **tav. 12-12.1** **Categorie di intervento**, e dall'**art. 1.3** **Grado di protezione**), trovandosi questo in categoria 2a. Restauro e Risana-mento Conservativo: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte.



Figura 11- Planivolumetrico dell'intervento con evidenziata la porzione oggetto di demolizione ricostruzione

In accordo con l'amministrazione del Comune di Belluno, sono stati quindi predisposti i seguenti procedimenti:

- **procedimento di variazione del grado di protezione**, per permettere la realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione da realizzarsi sul corpo centrale dell'edificio 11;
- **procedimento di Variazione di Zona**, nel quale è stato richiesto di **estendere quanto già approvato per la parte sud del lotto, "Zona A.AS- Tasso Sud", per la quale è stata prevista una modifica al PRG (delibera C.C. n. 1 del 10/01/2012), art. 2.14bis delle NTA del PRG, finalizzata all'insediamento di uffici pubblici o di pubblico interesse, anche alla porzione Nord del compendio**, aggiungendovi inoltre la possibilità di insediarvi alloggi per dipendenti pubblici in ragione di massimo il 10% della superficie calpestabile.

È stato inoltre richiesto di ammettere la realizzazione dei nuovi volumi fuori terra previsti per il corretto funzionamento dell'edificio:

- Cabina di trasformazione MT-BT
- Nuovo collegamento vetrato edificio principale – archivio
- Nuova scala di sicurezza esterna.

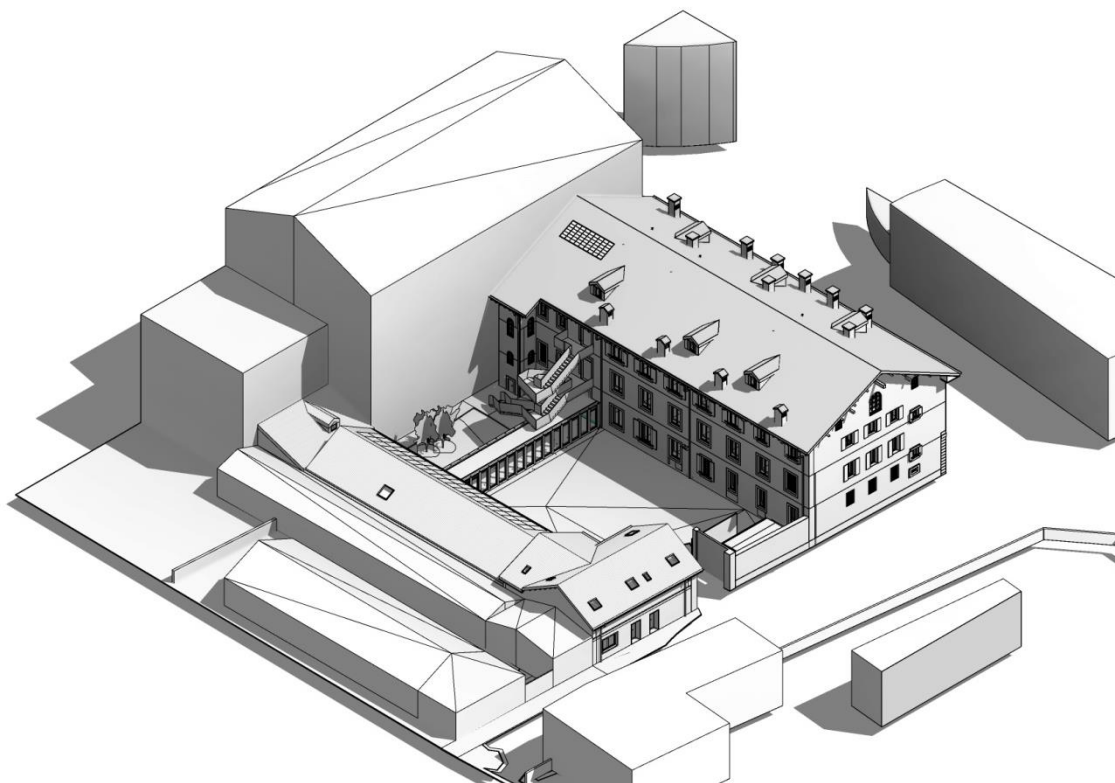


Figura 12- Veduta tridimensionale del progetto

5.1. Conclusioni

I procedimenti sono stati presentati al Comune di Belluno con prot. 35658 del 27/07/2021, su richiesta dell’Agenzia del Demanio con prot. 2021/12587/DR-VE del 27/07/2021 (vd. Allegato 1 “Richiesta di modifica delle alle disposizioni del PRG della Città di Belluno per la destinazione d’uso dell’ex Caserma Tasso, sita in Belluno alla via J. Tasso 24, 26, Porzione Nord”).

Il suddetto procedimento è stato protocollato e discusso in consiglio comunale in data 27/09/2021 e le varianti proposte sono state approvate con **Delibera Comunale n. 79 del 27/09/2021**.

L’intervento di cui all’oggetto, pertanto, risulta ora compatibile con gli strumenti urbanistici del Comune di Belluno.

6. ALLEGATO 1

DEMANIO.AGDVE01.REGISTRO
UFFICIALE.0012587.27-07-2021.U



Venezia Mestre, 27/07/2021

**ASSESSORATO RIGENERAZIONE URBANA,
PIANIFICAZIONE URBANISTICA, POLITICHE
PER LA PROGETTAZIONE PARTECIPATA,
PARCHI IN AMBITO LOCALE, EDILIZIA PRIVATA**
Piazza Castello, 14 – 32100 Belluno -
mzatta@comune.belluno.it
tel. 0437.913135 - fax 0437.913240
PEC - belluno.bl@cert.ip-veneto.net

E p.c.
Assessore Franco Frison
ffrison@comune.belluno.it

RTP Sinergo Spa (mandataria)
arch. Alberto Muffato
sinergo@pec.sinergospa.com

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA (S.U.E. -S.U.A.P.)
Responsabile del Servizio Edilizia (S.U.E. – S.U.A.P. –
Attività del Nucleo di Tutela Paesaggistica)
dott.ssa arch. Katia Piccin
edilizia@comune.belluno.it

**AMBITO GOVERNO DEL TERRITORIO
Area Urbanistica**
Responsabile
arch. Michela Rossato
urbanistica@comune.belluno.it

**Oggetto: Richiesta di modifica alle disposizioni del PRG della Città di
Belluno per la DESTINAZIONE D'USO della Ex Caserma Tasso,
sita in Belluno alla via J. Tasso 24,26, Porzione Nord**

Il sottoscritto Edoardo Maggini, in qualità di Direttore Regionale della Direzione Veneto dell'Agenzia del Demanio, con sede in Roma, Via Barberini n.38, codice fiscale 06340981007 e domiciliato per la carica presso la Direzione Regionale Veneto sita in Mestre – Venezia, Via Borgo Pezzana n.1, cap. 30174, tel. 041/2381811, fax 041/2381899, e-mail dre.veneto@agenziademanio.it – mail_pec: dre_veneto@pce.agenziademanio.it,

PREMESSO CHE:

- all'Agenzia del Demanio (di seguito anche Agenzia) è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di



Via Borgo Pezzana, 1 30174 Venezia Mestre – Tel 041.23.81.811 Fax. 06.50516063
e-mail: dre.Veneto@agenziademanio.it
pec: dre_Veneto@pce.agenziademanio.it

razionalizzarne e valorizzarne l'impiego oltre che gestire i programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei predetti immobili;

- nell'ambito delle attività di razionalizzazione, previste dall'art. 2 co. 222 della Legge 191/2009, l'Agenzia è impegnata, tra le altre attività, nella ricerca di idonei beni demaniali da poter utilizzare e destinare alle Amministrazioni dello Stato, al fine di abbattere i costi delle locazioni passive;
- il compendio oggetto del presente appalto è di proprietà dello Stato;
- la ex caserma "Jacopo Tasso", escluso i magazzini e gli alloggi, è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. a seguito di notifica dell'Interesse Culturale con provvedimento del 20 aprile del 2006, pertanto, assunto nella consistenza demaniale al progressivo BLD0010;
- l'Agenzia del Demanio ha interesse a realizzare un'operazione di razionalizzazione finalizzata ad abbattere il costo di locazioni relativamente agli spazi in uso alla RGS e all'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) attualmente allocati in altri immobili;
- le amministrazioni utilizzatrici del compendio demaniale saranno: l'Agenzia del Territorio, la Commissione Tributaria, la Ragioneria dello Stato e, inoltre, saranno recuperati due alloggi, nell'edificio non vincolato, per la Questura di Belluno;
- con nota prot. n. 4051/2019 del 11/03/2019 questa Direzione Regionale ha richiesto un parere di massima sul Progetto di fattibilità tecnica economica alla Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia;
- con nota n. prot. 8596/34.19.07 del 05/04/2019 la Soprintendenza, in riferimento alla richiesta presentata da questa Direzione di un parere preliminare, ha espresso la compatibilità della destinazione d'uso ad uffici, evidenziando per quanto riguarda le demolizioni e le ricostruzioni, la necessità di ulteriori approfondimenti;
- l'esecuzione dell'intervento permetterà un risparmio da locazioni passive per un totale di 766.803,32 € oltre a perseguire l'obiettivo di rilasciare alcuni immobili FIP il cui termine di scadenza del contratto è previsto nel mese di dicembre 2022;

ATTESO CHE

- con determina prot. n.2020/1250RI/DR-VE del 05/02/2020 è stato aggiudicato il servizio di ingegneria ed architettura finalizzato all'intervento di recupero e riqualificazione edilizia del complesso demaniale "Ex Caserma Tasso" denominata "Tasso 2";
- con prot. n. 2021/11042/DR-Ve del 02/07/2021 l'operatore economico ha consegnato alla Stazione appaltante il Progetto Definitivo dell'intervento di recupero e riqualificazione edilizia del compendio;
- sul Certificato di Destinazione Urbanistica l'area distinta in catasto al Foglio 71 mapp. 56-57-58-1300 risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale "parte zona territoriale omogenea "A" con siglila A.AS" inclusa

nell'ambito di urbanizzazione consolidata avente come destinazione d'uso ammissibili le "attrezzature sociali"

CHIEDE

- una modifica alle disposizioni del P.R.G. della Città di Belluno per acquisire il cambio della destinazione d'uso del compendio demaniale della Ex Caserma Tasso identificata con il termine Porzione Nord, ovvero che la destinazione d'uso assegnata alla Porzione Sud della Caserma possa essere estesa a tutto il compendio.

A tal fine si trasmettono elaborati grafici e relazioni per la richiesta della *Variazione di Zona* (urbanistica) per la parte del compendio denominata Tasso Nord – oggetto del Progetto Definitivo - mediante l'estensione della destinazione d'uso attribuita alla Tasso Sud per l'intero compendio e per la *Variazione del Grado di Protezione* di parte dell'edificio con identificativo 011 in modo da:

- rendere coerente con la destinazione urbanistica la funzione prevista ovvero Uffici aperti al pubblico, archivio e alloggi per il personale pubblico;
- permettere la realizzazione di alcuni nuovi volumi di carattere tecnico che permettano il corretto funzionamento dell'intero complesso.

La suddetta documentazione potrà essere reperita, per l'eccessiva dimensione di alcuni files, ai seguenti link:

Richiesta Variazione di zona

<https://CStorDem.sogei.it/invitations?share=d92cc9ac8bf85e704965>

Richiesta Variazione del Grado di Protezione

<https://CStorDem.sogei.it/invitations?share=6b278703669af0a72063>

Confidando, pertanto, in un cortese riscontro onde poter procedere con il proseguo delle attività progettuali e di verifica ai sensi della normativa vigente si porgono distinti saluti.

Spazio per il visto

Il Direttore
Edoardo Maggini



Il Responsabile dei Servizi Tecnici
Ing. Marica Cestaro
marica.cestaro@agenziademano.it

Si allega alla presente la seguente documentazione:

A - Variazione di Zona

		luogo Belluno (BL)			
CODIFICA DOCUMENTO	CODICE	REV.	DATA REV.	ELENCO ELABORATI	
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-RT-C-DC0000	000	00	26/07/2021	Elenco elaborati	
DOCUMENTI GENERALI					
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-RT-C-DC-001	001	00	26/07/2021	Relazione generale	
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-RT-C-DC-002	002	00	26/07/2021	Relazione storica	
ELABORATI GRAFICI					
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-DR-A-DA1001	001	00	26/07/2021	Inquadramento urbanistico generale	
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-DR-A-DA1002	002	00	26/07/2021	Planivolumetrico GDP	
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-DR-A-DA1003	003	00	26/07/2021	Planivolumetrico GDP	
BLD0010-ADM-BL0283009-09-DR-A-DA1004	004	00	26/07/2021	Stato di progetto - Pianta Piano Terra ED009 - scala 1:100	
BLD0010-ADM-BL0283009-07-DR-A-DA1005	005	00	26/07/2021	Stato di progetto - Pianta Piano Primo ED009 - scala 1:100	
BLD0010-ADM-BL0283009-03-DR-A-DA1006	006	00	26/07/2021	Stato di progetto - Pianta Piano Secondo ED009 - scala 1:100	
BLD0010-ADM-BL0283009-02-DR-A-DA1007	007	00	26/07/2021	Stato di progetto - Pianta Piano Sottotetto ED009 - scala 1:100	

B- Variazione del Grado di Protezione

		Belluno (BL)			
CODIFICA DOCUMENTO	CODICE	REV.	DATA REV.	ELENCO ELABORATI	
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-RT-C-DC0000	000	00	26/07/2021	Elenco elaborati	
DOCUMENTI GENERALI					
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-RT-C-DC-001	001	00	26/07/2021	Relazione generale Grado di Protezione	
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-RT-C-DC-002	002	00	26/07/2021	Relazione storica	
ELABORATI GRAFICI					
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-DR-A-DA1001	001	00	26/07/2021	Inquadramento urbanistico generale	
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-DR-A-DA1002	002	00	26/07/2021	Planivolumetrico GDP	
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-DR-A-DA1003	003	00	26/07/2021	Planivolumetrico GDP	
BLD0010-ADM-BL0283009-11-XX-DR-A-DA1004	004	00	26/07/2021	Demolizioni ricostruzioni Ed 11	

7. ALLEGATO 2_ ESTRATTO DELLE TAVOLE DI PROGETTO