



COMUNE DI BELLUNO

DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE n. 43 del 23/03/2017

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLA ZONA C.E SITA IN VIA GREGORIO XVI, LOC. MUSSOI, APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 29 DEL 18/05/2010 E DELIB. G.C. N. 85 DEL 04/05/2012. RICLASSIFICAZIONE DELLA SALA DI QUARTIERE DA URBANIZZAZIONE SECONDARIA A PORZIONE DI FABBRICATO. VARIANTE AL P.U.A AI SENSI ART. 20, COMMA 1 E 14 DELLA L.R. N. 11/2004 – ADOZIONE.

L'anno **2017**, addì **ventitre**, del mese di **marzo**, alle ore **15:00**, 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
BUSATTA MAURIZIO	ASSESSORE	Assente
FRISON FRANCO	ASSESSORE	Assente
GIANNONE BIAGIO	ASSESSORE	Presente
OLIVOTTO LUCIA	VICE SINDACO	Presente
REOLON ALBANO	ASSESSORE	Presente
TOMASI VALENTINA	ASSESSORE	Assente

Totale presenti: **5** Totale assenti: **3**.

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

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

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in fase di adozione del piano urbanistico attuativo di cui all'oggetto l'Amministrazione Comunale, accogliendo le esigenze e le aspettative dei Cittadini del quartiere di Mussoi coinvolti nelle proposte di trasformazione dell'area sin dalle fasi iniziali del processo di pianificazione, aveva previsto la realizzazione di una sala pubblica di quartiere, identificandola quale opera di urbanizzazione secondaria in carico ai proponenti del P.U.A.;
- nel periodo di quasi due anni dall'acquisizione del bene non vi è stata la possibilità per l'Amministrazione Comunale di dare in gestione tale spazio per l'uso definito dai citati atti deliberativi, sia per l'interesse venuto meno da parte della Comunità locale, sia per le caratteristiche oggettive della sala era prevista in un primo momento al piano terra e successivamente con apposita variante, realizzata al primo piano;
- al fine di evitare il deterioramento del bene anche a causa del suo mancato utilizzo, di ridurre le spese essendo il Comune tenuto a pagare quelle di gestione e condominiali, si è reso necessario ricercare soluzioni che possano consentire la fruizione della sala, anche a scopi diversi da quelli previsti dal vigente PUA, compreso anche l'utilizzo del bene per attività innovative e di promozione dell'occupazione giovanile;
- al fine di superare i vincoli esistenti si è affidato all'ufficio urbanistica l'onere di curare il procedimento al fine di trovare una soluzione che rendesse possibile attuare gli indirizzi dell'amministrazione;
- l'ufficio urbanistica ha prodotto la relazione che si allega in copia al presente atto;

Viste:

- le deliberazioni del Consiglio Comunale 18/05/2010 n. 29 e della Giunta Comunale n. 85 del 04/05/2012;
- la L.R. 23/04/2004 n. 11: "Norme per il Governo del Territorio e in materia di paesaggio" e successive modifiche ed integrazioni;

Acquisito sulla proposta di deliberazione il parere espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 del TUEL dal Dirigente del Settore Edilizia-Urbanistica;

A voti unanimi resi nei modi di Legge,

DELIBERA

1. **di dare** alla sala di Mussoi utilizzo diverso da quello originariamente previsto, approvando la relazione istruttoria allegata al presente atto che prescrive l'adozione di apposita variante al PUA;
2. **di adottare**, ai sensi dell'art. 20, commi 1 e 14, della L.R. 23/04/2004 n. 11, la variante al P.U.A. dell'area C.E. di via Gregorio XVI, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 18/05/2010 n. 29 e variato con deliberazione approvata dalla Giunta Comunale 04/05/2012 n. 85, limitatamente alla riclassificazione della sala di quartiere da urbanizzazione secondaria a porzione di fabbricato, ammettendo conseguentemente nell'immobile di cui si tratta l'insediamento di tutte attività compatibili con le destinazioni d'uso previste per le zone C all'art. 4.1 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.;

3. **di dare atto** che i parametri metrici e la dotazione di standard urbanistici del P.U.A. risultano rispettati anche a seguito della riclassificazione della sala di quartiere da urbanizzazione secondaria a porzione di fabbricato, come descritto in preambolo;
4. **di dare atto** che la presente variante al P.U.A., ai sensi dell'art. 20, comma 3, della L.R. 23/04/2004 n. 11, verrà depositata per dieci giorni presso la Segreteria del Comune dandone la prescritta pubblicità e che nei successivi venti giorni potranno essere presentate osservazioni da chiunque ed opposizioni da parte dei proprietari degli immobili;
5. **di dichiarare** 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.

- allegata istruttoria.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale da:

IL SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa TEDESCO ALFONSINA

Il Presidente - SINDACO
Sig. MASSARO JACOPO



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



SETTORE EDILIZIA-URBANISTICA

Ufficio Urbanistica- Mobilità

Piazza Castello 14 - urbanistica@comune.belluno.it

tel.0437.913101- fax 0437.913162

PEC - belluno.bl@cert.ip-veneto.net

Belluno, 2.11.2016



Alla responsabile del
Servizio Urbanistica Mobilità
Sede

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo in località Mussoi
Valutazioni variazione di destinazione d'uso sala di quartiere

Premessa

A seguito di richiesta da parte del Dirigente del Settore Tecnico Attività Culturali in merito alla necessità espressa dall'Amministrazione di variare l'attuale destinazione del locale individuato al piano primo nel contesto del PUA approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 29 del 18.05.2010, si analizzano le possibili procedure urbanistiche per una eventuale variazione di destinazione.

Da quanto appreso durante l'incontro, risulta infatti che l'Amministrazione sia intenzionata ad inserire la sala pubblica come bene appartenente al patrimonio disponibile liberalizzando le diverse forme di utilizzo, permettendo l'inserimento di attività direzionali e commerciali in tale spazio.

Inquadramento urbanistico

L'immobile in argomento ricade in zona C.E soggetta a piano attuativo. A tal proposito si precisa che l'intero azzonato è stato suddiviso, con il consenso dell'amministrazione comunale in tre ambiti:

- il primo di proprietà del comune di Belluno che risulta edificato – vi sorge la scuola Materna di Mussoi;
- il secondo attuato a mezzo del Piano Urbanistico Attuativo intestato ora alla ditta K immobiliare;
- il terzo attuato a mezzo del Piano Urbanistico Attuativo intestato all'istituto Diocesano Sostentamento del Clero.

L'immobile risulta inserito nel secondo ambito Piano Urbanistico Attuativo - società K immobiliare - come opera di urbanizzazione secondaria in riscontro ad un'istanza dell'allora portavoce del quartiere esponente di minoranza della precedente Amministrazione per una esigenza manifestata dagli stessi residenti locali di ottenere uno spazio di incontro collettivo nel contesto di progettazione e sviluppo dell'ampia area considerata baricentrica e strategica per il quartiere di Mussoi.

La sala pubblica, denominata in seguito "sala di quartiere", è stata acquisita dal Comune di Belluno con atto del notaio dott. Michele Palumbo in data 18.05.2015.

Il Soggetto Attuatore ha infatti realizzato l'opera a scapito del costo di costruzione dovuto per la costruzione dei fabbricati per un importo di euro 78.000 corrispondente al valore dell'opera stessa impegnandosi, con la sottoscrizione della convenzione, alla sua cessione.

Standard urbanistici

La sala pubblica è stata conteggiata, come superficie lorda di pavimento, ai fini della verifica del fabbisogno

di standard direzionali e commerciali nel contesto del P.U.A. (art. 25 L.R.61/85 nelle aree di espansione di 1mq/mq di s.l.p.) mentre, trattandosi di opera di urbanizzazione secondaria, la sala non ha prodotto volume urbanistico e pertanto è stata esclusa dalla verifica della capacità massima realizzabile nel contesto di P.U.A..

Parametri metrici

Il volume approvato nel contesto del P.U.A. è pari a mc 8.456,35 rispetto ad un volume massimo realizzabile di mc 8.477,95.

Tale volume massimo deriva dalla somma del volume effettivamente generato dalla superficie di cui alla z.t.o. C.E (estensiva) pari a mq 5979,00 per un volume di 6.277,95 (i.f. 1,05 mc/mq), ai quali sono stati sommati 2.200 mc derivanti dalla capacità edificatoria dell'area attigua compresa nell'ambito C.E. (estensiva) sulla quale ricade la scuola Materna di Mussoi di proprietà comunale al fine di compensare il volume generato dall'attigua zona B.SB di proprietà del Soggetto Attuatore per il quale non è stato possibile il trasferimento nel contesto della z.t.o. C.E per effetto della non ammissibilità al trasferimento generalizzato di volumi tra zone territoriali diverse.

Il rimanente volume generato dalla zona B.SB, come previsto in sede di approvazione del P.U.A., sarà gestito con appositi Accordi pubblico-privato ai sensi di legge nel contesto di una futura pianificazione di P.A.T. e successivo P.I..

L'area su cui insiste la scuola ha generato un volume di 5000 mc di cui 600 mc già sottratti per effetto di una avvenuta cessione a favore dell'I.D.S.C. a tacitazione definitiva delle domande risarcitorie per la definizione delle cause pendenti, volume già compreso e sviluppato nel contesto di elaborazione dell'attigua area a destinazione C.E dell'Istituto la cui attuazione si è recentemente conclusa.

Proposta variazione

Per dare corso alle richieste meglio esplicitate in premessa, atteso che la destinazione a sala di quartiere non risulta rispondere alle attuali esigenze dell'Amministrazione che diversamente intende variarne l'uso a servizi verso attività direzionali e commerciali, si analizzano di seguito le possibili procedure urbanistiche in ordine a tale variazione.

Premessa indispensabile è l'espressione della volontà dell' Amministrazione comunale di rinunciare all'opera di urbanizzazione secondaria a suo tempo richiesta al proponente del P.U.A..

Considerato che con la variazione da opera di urbanizzazione secondaria nel contesto del piano approvato verso altro uso si rende necessario concretizzarne il volume in termini urbanistici, si ritiene necessaria la procedura di variante al P.U.A..

Con ciò è necessario *in primis* verificare nel P.U.A. la disponibilità di volume oltre a quello già ammesso e approvato oltre alla verifica della dotazione di standard per effetto della presenza di un nuovo volume urbanistico.

Disponibilità volumetrica

La sala di quartiere è caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici:

- Superficie lorda di Pavimento mq 77,14
- Volume urbanistico = mq 77,14 * m 3,30 = 255 mc

Considerato che la volumetria massima consentita e approvata è pari a mc 8.477,95 e realizzata 8.456,35 con uno scarto di circa + mc 22, non si ritiene possa essere sfruttata per assorbire il nuovo volume urbanistico pari a circa 255 mc in quanto il volume residuo, di proprietà della ditta K Immobiliare, potrebbe essere dalla stessa utilizzato nell'arco di validità decennale dello stesso piano anche se in attualità già attuato.

Pertanto il volume di circa 255 mc potrebbe essere sottratto dalla volumetria generata dal sedime di proprietà comunale su cui insiste la scuola materna mantenendo invariati i parametri volumetrici del PUA approvato.

Volume sedime scuola materna residuo	mc 2200 (5000-2200-600)
volume da sottrarre	mc 255
totale volume residuo	mc1945

L'operazione risulta ammissibile trattandosi di "volume comunale" e di trasferimento nell'ambito della medesima zona territoriale omogenea nell'ambito di un piano urbanistico attuativo.

Standard urbanistici

Nel contesto del P.U.A. approvato la dotazione di standard direzionali e commerciali è stata già verificata, pertanto gli standard esistenti risultano già sufficienti e la variazione non comporta la necessità di altre superficie a standard.

Procedimento di variazione

Tutto ciò premesso si ritiene che la variazione della destinazione d'uso del locale attualmente destinato a sala di quartiere possa essere consentita e seguire l'iter di approvazione di variante al piano approvato, ai sensi dell'art. 20 comma 14 della L.R. n. 11/2004, con adozione e approvazione a cura della Giunta Comunale.

Nel caso in cui si decida di procedere dovrà essere predisposto un elaborato urbanistico che dia conto delle verifiche dei parametri del piano.

Trattandosi, di fatto, di una mera attività ricognitoria di parametri di piano che non comporta e/o ammette modifiche alle previsioni costruttive del PUA della ditta K immobiliare, si ritiene che per il procedimento di adozione e approvazione della variante possano essere richiamati tutti i pareri già acquisiti nel procedimento originari.



Gli istruttori tecnici

Federica Mis

Aquilino Chinazzi



COMUNE DI BELLUNO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL DIRIGENTE

Vista la proposta n. 601/2017 ad oggetto: “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLA ZONA C.E SITA IN VIA GREGORIO XVI, LOC. MUSSOI, APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 29 DEL 18.05.2010 E DELIB. G.C. N. 85 DEL 04.05.2012. RICLASSIFICAZIONE DELLA SALA DI QUARTIERE DA URBANIZZAZIONE SECONDARIA A PORZIONE DI FABBRICATO. VARIANTE AL P.U.A AI SENSI ART. 20, COMMA 1 E 14 DELLA L.R. N. 11/2004 - ADOZIONE”, ai sensi e per gli effetti degli art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Belluno, li 21/03/2017

Sottoscritto dal Dirigente
TEDESCO ALFONSINA
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLA ZONA C.E SITA IN VIA GREGORIO XVI, LOC. MUSSOI, APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 29 DEL 18.05.2010 E DELIB. G.C. N. 85 DEL 04.05.2012. RICLASSIFICAZIONE DELLA SALA DI QUARTIERE DA URBANIZZAZIONE SECONDARIA A PORZIONE DI FABBRICATO. VARIANTE AL P.U.A AI SENSI ART. 20, COMMA 1 E 14 DELLA L.R. N. 11/2004 - ADOZIONE

D'ordine del Segretario Generale, si attesta che viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Telematico della deliberazione della Giunta comunale n. 43 del 23/03/2017 per 15 giorni consecutivi.

Belluno li, 30/03/2017

**Sottoscritto dal
delegato dal Segretario Generale
GANDIN MARIALORES
con firma digitale**