



COMUNE DI BELLUNO

DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 89 del 15/05/2012

OGGETTO: RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.3 DELLA L.R. N.14/2009 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON, L'AMPLIAMENTO E CAMBIO D'USO IN RESIDENZA, DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA COL CAVALIER CENSITO CATASTALMENTE AL FG. N.86 MAPP. 77-78-79-80-349-352-443-406 (PARTE)-444-521-522-524-525 E 526. - COMUNICAZIONE DEI MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA.

L'anno **2012**, addì **QUINDICI**, del mese di **MAGGIO**, alle ore **09:30**, nella Residenza Comunale, convocata nei modi di Legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione della presente deliberazione, risultano presenti:

PRADE ANTONIO	Sindaco	Presente
COLLE LEONARDO	Assessore	Assente
DA RE FABIO	Assessore	Presente
DA RIN ZANCO MARCO	Assessore	Assente
GAMBA PAOLO	Assessore	Presente
MARTIRE TIZIANA	Assessore	Assente
PAGANIN ANGELO	Assessore	Presente
PASSUELLO MARIA GRAZIA	Assessore	Presente
REOLON LUCIANO	Assessore	Presente

Totale presenti: 6 Totale assenti: 3.

Partecipa il Segretario Generale Reggente a Scavalco **dott. OTELLO PARALUPPI** il quale procede a redigere il presente estratto del verbale.

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

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. 08/07/2011 n. 13;
- le deliberazioni del Consiglio Comunale 28/07/2009 n. 35 e 24/08/2011 n. 32, di recepimento delle Leggi regionali sul "Piano Casa";
- la Circolare del Presidente della Regione del Veneto 08/11/2011 n. 1, 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;
- l'articolo 10 bis della Legge 07/08/1990 n. 241;
- il vigente Piano Regolatore e le relative Norme Tecniche Attuative;

PREMESSO CHE:

- la ditta Rizzi Dorian S.a.S. ha presentato in data 10/03/2011 un'istanza di parere preventivo in merito alla possibilità di demolire e ricostruire con parziale cambio di destinazione a residenziale, il compendio immobiliare sito in zona agricola in località Vallina di Castion - via Col Cavalier, secondo il combinato disposto dell'art. 3 co. 3 della L.R. 14/07/2009 n. 14 cosiddetta "Piano Casa" (che favorisce il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente con possibilità di incremento volumetrico fino al 50% in presenza di piani attuativi), dell'art. 48 comma 7 ter - lett. "d" della L.R. 23/04/2004 n. 11 (che consente la trasformazione degli annessi rustici non più funzionali al fondo in residenza per un limite massimo di 300 mc) e dell'art. 4.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. relativo al territorio rurale (che ammette la suddivisione delle volumetrie già residenziali per la creazione di più unità immobiliari);
- il Servizio Ufficio di Piano e Programmazione Urbanistica, analizzata la richiesta di parere preventivo ed i relativi elaborati (relazione tecnica - tavola di proposta progettuale e tavola d'inquadramento generale), ha predisposto apposita istruttoria datata 17/05/2011, esprimendo sotto un profilo prettamente urbanistico - in disparte la sua fattibilità in deroga alla normativa locale e regionale eventualmente ammessa dalla Legge Regionale "Piano Casa" trattandosi di valutazione preventiva - parere negativo sul proposto recupero del compendio immobiliare agricolo attraverso il Piano Urbanistico Attuativo, a motivo della eccessiva frammentazione della redistribuzione prevista per la nuova edificazione, risultante incline ad un disegno urbanistico di carattere più espansivo che qualitativo, e fortemente decontestualizzato rispetto alla zona oggettivamente riconoscibile come di particolare pregio ambientale e paesaggistico;
- data la particolarità del luogo, la richiesta di parere preventivo corredata dall'istruttoria dell'Ufficio è stata presentata alla Commissione Consiliare 2^a in data 09/06/2011, la quale ha preso atto delle possibilità consentite dalle deroghe introdotte in materia urbanistica dal "Piano Casa",

- evidenziando la dubbia compatibilità dell'intervento con la zonizzazione di P.R.G. dell'area, con particolare riferimento al contesto agricolo della zona, e valutando eccessivamente forzata l'applicazione contestuale della L.R. "Piano Casa" e della trasformazione in residenza nel limite massimo di 300 mc degli annessi rustici non più funzionali al fondo concessa dalla normativa urbanistica regionale ordinaria, nonché dal vigente P.R.G. - Variante relativa al territorio rurale;
- in data 09/07/2011 è entrata in vigore la L.R. 08/07/2011 n. 13 che ha prorogato, modificato ed integrato la previgente L.R. 08/07/2009 n. 14 "Piano Casa";
 - con deliberazione 24/08/2011 n. 32, il Consiglio Comunale ha recepito la nuova normativa regionale ritenendo di non introdurre elementi innovativi e/o limitativi rispetto alle previsioni contenute nella Legge Regionale, fatta eccezione per puntuali aspetti relativi ai centri storici;
 - con nota 17/10/2011 (18/10/2011 protocollo n. 30557), è stato comunicato alla Ditta richiedente, l'esito dell'istruttoria sul parere preventivo evidenziando che - a prescindere dalle verifiche circa la correttezza dei parametri metrici utilizzati e dalle recenti disposizioni normative nel frattempo sopravvenute - la questione fondamentale riguarda l'assetto ricompositivo della volumetria attraverso la realizzazione di nuovi edifici in un'area a diversa vocazione rispetto a quella prettamente residenziale, il quale deve pertanto risultare caratterizzato da un livello qualitativo idoneo al contesto agricolo in cui si inserisce;
 - la Società Agricola Rizzi Doriania S.a.S. ha presentato in data 09/02/2012 al protocollo n. 4042 una richiesta di approvazione di P.U.A. ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i., in attuazione dell'art. 3 comma 3 della L.R. 14/2009 "Piano Casa" come modificata ed integrata dalla L.R. 13/2011, in combinato disposto con gli art. 48 comma 7 ter lett. "d" della L.R. 11/2004, e 4.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. relativo al territorio rurale, per la riqualificazione degli immobili siti di via Col Cavalier distinti catastalmente al Foglio n. 86 mappali 77-78-79-80-349-352-443-406(parte)-444-521-522-524-525 e 526;
 - l'intervento prevede la completa demolizione di tutti i fabbricati esistenti, il recupero delle volumetrie - in particolare delle residenze con l'ampliamento del 50%, del volume esistente e degli annessi rustici con il cambio d'uso in residenza fino a 300 mc - e la costruzione di dieci fabbricati (per complessive tredici unità residenziali), alcuni articolati su più corpi con basamenti seminterrati e variamente distribuiti sul lotto, nonché la realizzazione delle infrastrutture urbanistiche ad uso pubblico, quali strada d'accesso, percorsi pedonali, parcheggi, spazi a verde e a verde attrezzato;
 - la Zona Territoriale Omogenea su cui insiste l'intero compendio edilizio e sulla quale si propone d'intervenire - in deroga alle previsioni del P.R.G. e alle relative Norme Tecniche di Attuazione mediante un Piano Urbanistico Attuativo, così come previsto dall'art.3, comma 3, della L.R. 14/2009 - è classificata "E" Agricola, in parte maggiore sottozona "E2" - Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva" e in parte minore sottozona "E1" Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata (nella fattispecie zona boscata);
 - l'intera area risulta assoggettata a vincolo paesaggistico 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, come da proposta della 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. 13/12/1991 n. 250;
 - il compendio immobiliare così come rappresentata nelle planimetrie catastali e nelle tavole del vigente P.R.G., si compone di due corpi di fabbrica insistenti sui mappali 79, 443 e 522 del Foglio 86, costituenti una unità ad uso residenziale a cui risultano collegate alcune unità autorizzate come annessi rustici, e di altri due corpi di fabbrica insistenti sui mappali 352, 444 e 522 del Foglio 86 e costituiti da una unità ad uso residenziale e da altre unità autorizzate come depositi/magazzini per attrezzi da cantiere;
 - il corpo di fabbricato ad uso deposito insistente sul mappale 352 del foglio 86, posto a confine con la via Sanfor, non risulta inserito nelle planimetrie catastali né nelle tavole di P.R.G., ma rilevato

esclusivamente nella scheda n. 97 delle analisi del P.R.G. approvato dalla G.R.V. nel 1997 e tuttora vigente;

- in data 23/02/2012 protocollo n. 5565, è stato comunicato l'avvio del procedimento ai sensi degli artt.7 e 8 della Legge 241/1990 e successivamente in data 06/03/2012 protocollo n. 6714 è stata richiesta integrazione della documentazione necessaria ai fini dell'istruttoria e prevista dall'art. 19 della L.R. 11/2004, nonché per la verifica dell'applicabilità della L.R. "Piano Casa";
- in data 10/03/2012 protocollo n. 7131 e 17/03/2012 protocollo n. 7893, è pervenuta parte delle integrazioni richieste, successivamente completate in data 30/03/2012 protocollo n. 9428 con la consegna degli elaborati necessari per le richieste dei pareri esterni;
- in data 02/04/2012 con note protocollo n. 9561, n. 9563 e n. 9565 sono stati richiesti i prescritti pareri rispettivamente alla Soc. Gestione Servizi Pubblici B.I.M., all'Ufficio del Genio Civile Regionale e al Responsabile del Dipartimento Prevenzione del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S. n.1 Belluno;
- in data 20/04/2012 è stata convocata una Conferenza di Servizi interna, ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90 per l'acquisizione dei pareri da parte dei Servizi interessati ad esprimere le valutazioni tecniche sulla proposta di P.U.A.;

PRESO ATTO:

- del parere favorevole con prescrizioni rilasciato dalla Soc. Gestione Servizi Pubblici B.I.M. pervenuto in data 17/04/2012 protocollo n. 11016, per le opere riguardanti la rete idrica riferita al P.U.A. e i suoi allacciamenti e scarichi esterni al Piano;
- del parere favorevole, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile Regionale di Belluno in data 23/04/2012 protocollo n. 11687, subordinato al rispetto delle prescrizioni riportate nella "Relazione geologica" costituente elaborato del P.U.A. nonché all'obbligo di limitare al massimo le superfici impermeabili;
- del parere del Responsabile del Dipartimento Prevenzione del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S. n. 1 Belluno, pervenuto in data 24/04/2012 protocollo n. 11729, 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 con la prescrizione che qualora venga accertata la presenza di gas radon nel terreno, si provveda ad individuare 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;
- delle considerazioni emerse nel corso della Conferenza di Servizi del 20/04/2012, come di seguito sintetizzate:
 - da parte del Settore Progetto e Cura del Territorio, la richiesta di inserire nella convenzione a carico del privato gli oneri relativi allo sgombero neve, spargimento sale e ghiaino, taglio e sfalci verde, nonché la previsione di risarcimento dei danni per sinistri che dovessero avvenire in tali aree, la gestione della fornitura elettrica e la manutenzione di tutte le opere, impianti, infrastrutture e sottoservizi a rete; la prescrizione infine di ricavare adeguati spazi di manovra dei mezzi per la raccolta dei rifiuti e previsione di area per collocamento campane su indicazioni di Bellunum S.r.L.;
 - da parte del Servizio Mobilità e Viabilità, la segnalazione che l'intera viabilità del P.U.A. non risulta così rilevante da classificarsi tutta ad uso pubblico, e che il tratto interessato da tale utilizzo dovrà garantire a tutti gli effetti le stesse caratteristiche di una strada pubblica; l'opportunità di prevedere il limite dell'uso pubblico non oltre il primo slargo della nuova viabilità di fronte all'area a gioco, e l'interesse ad acquisire invece in proprietà pubblica l'area a sud a confine con la via pubblica, al fine di migliorare l'attuale sedime utilizzato per la fermata dell'autobus; la richiesta infine di individuare con maggior precisione e con dettagli in scala idonea, le aree di cui è prevista la cessione, con indicazione delle sezioni e dei raccordi stradali, delle dimensioni dei parcheggi e dei materiali da utilizzare;

- da parte dell'Ufficio Edilizia Privata, il quale evidenzia la necessità che l'effettiva possibilità di utilizzo delle volumetrie ai fini di un loro cambio di destinazione d'uso sia supportata dalla preventiva certificazione - non presente tra la documentazione inoltrata - da parte dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (in actualità Sportello Unico Agricolo Ufficio periferico di Belluno), che gli edifici rustici risultano non più funzionali al fondo, potendosi solo in tal modo verificare l'ammissibilità della loro trasformazione d'uso in residenza in applicazione dell'art. 48, comma 7 ter, lett. d) della L.R. 11/2004 e dell'art. 4.4 delle N.T.A. del vigente P.R.G. relativo al territorio rurale. Rileva inoltre alcune difformità esistenti tra il "catastino edilizio" presente agli atti del Comune e le dichiarazioni allegare alla pratica e firmate dal Tecnico incaricato circa l'accatastamento di alcuni edifici, nonché tra le destinazioni d'uso riportate e la possibilità di una loro trasformazione in residenza; rileva infine l'assenza di una esplicita rinuncia alla quota di volume eccedente i 300 mc a seguito della demolizione degli edifici agricoli e del loro successivo accorpamento con trasformazione volumetrica all'interno del P.U.A. nei limiti del residenziale ammissibile;

RILEVATO CHE:

- dalle ricerche condotte negli atti presenti in Comune, come richiesto in sede di Conferenza dei Servizi, sono risultate le seguenti pratiche edilizie (ai cui corpi di fabbrica o fabbricati per una adeguata comprensione è stato qui assegnato lo stesso numero di elenco riportato nelle planimetrie degli elaborati del P.U.A., prescindendo dall'effettivo ordine cronologico di costruzione):
 - **corpo fabbricato 1** - insistente sul mappali 79 e 522 del Foglio 86 - pratica edilizia n. 309/72 Licenza Edilizia n. 6039 del 02/10/1972, rilasciata al sig. Silvio Burigo e relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
 - **corpo fabbricato 2** - insistente sui mappali 79 e 522 del Foglio 86 - pratica edilizia n. 119/69 Licenza Edilizia n. 5134 del 02/02/1970, rilasciata al sig. Silvio Burigo e relativa alla costruzione (in ampliamento) di un capannone ad uso deposito agricolo;
 - **corpi fabbricato 3 – 4** - insistenti sui mappali 443 e 522 del Foglio 86 - pratica edilizia n. 772/60 Licenza Edilizia n. 2741 del 04/03/1961, rilasciata al sig. Silvio Burigo e relativa alla costruzione di un manufatto ad uso deposito materiali agricoli;
 - **fabbricato 5** - insistente sul mappale 352 del Foglio 86 - pratica edilizia prot. n. 23235 cat/IV/clas4 del 4.12.1952 Licenza Edilizia n. 654 del 14/02/1951 rilasciata al sig. Silvio Burigo e relativa alla costruzione di uno stabile ad uso magazzino (deposito materiali da cantiere) al piano terra e residenza al piano primo;
 - **fabbricato 6** - insistente sul mappale 444 del Foglio 86 - pratica edilizia prot. n. 5178 cat/X/clas/5 del 15/03/1954 Licenza Edilizia n. 1160 del 30/03/1954 rilasciata al sig. Silvio Burigo e relativa alla costruzione di una baracca ad uso ripostiglio attrezzi da cantiere;
 - **fabbricato 7** insistente sul mappale 352 del Foglio 86, posto a confine con la via Sanfor- per tale corpo di fabbricato non risulta agli atti alcuna pratica edilizia e/o pratica di condono edilizio. Si richiama la scheda n. 97 di analisi del P.R.G. dalle cui sommarie indicazioni si può ricavare la sua consistenza (superficie coperta mq 32 e vlume mc 112), la presunta epoca di costruzione (successiva al 1971) e la destinazione d'uso (magazzino deposito);
- le verifiche sulle suddette pratiche edilizie agli atti del Comune, eseguite direttamente dal Servizio Ufficio di Piano, hanno messo in luce varie incongruenze e imprecisioni rispetto a quanto rappresentato negli elaborati del P.U.A. e riferite ai fabbricati esistenti (cfr. con la "Relazione Stato di Fatto e Calcolo dei Volumi" All.I04), sia in ordine alla consistenza che alle destinazioni d'uso dei vari corpi edilizi;
- parte delle pratiche esaminate - in particolar modo quelle meno recenti - sono risultate incomplete e di documentazione alquanto sommaria, pur non potendosi escludere la presenza di altri atti inerenti il compendio immobiliare data la notevole estensione temporale degli interventi che hanno riguardato nell'arco di sessant'anni gli immobili in oggetto;

VALUTATO CHE:

- il corpo di fabbricato n. 2 (magazzino agricolo) autorizzato con Licenza Edilizia n. 5134 del 1970 ed il soprastante corpo di fabbricato n. 1 (residenziale) autorizzato con Licenza Edilizia 6039 del 1972, risultano privi del certificato di agibilità - che non risulta sia stato a suo tempo richiesto – e agli atti delle rispettive pratiche sono presenti esclusivamente i certificati di collaudo strutturale di entrambi i corpi edilizi;
- i corpi n. 3 e n. 4 (magazzino e deposito agricolo) risultano richiesti e realizzati mediante un'unica Licenza Edilizia n. 2741 del 1961, ancorchè individuino più unità tra di loro non comunicanti e dotate di autonomi accessi (cfr. con il conteggio dei volumi rustici da recuperare per il quale questi vengono considerati come due distinte unità);
- il piano terra del fabbricato contraddistinto con il n. 5 e l'intero fabbricato individuato con i numeri 6 e 7, risultano - in base alle Licenze Edilizie rilasciate - destinati ad un utilizzo nell'ambito dell'attività produttiva quali magazzini e depositi di attrezzature edili, non compatibile con la zona "Agricola" sottozona "E2" e pertanto non computabili ai fini del recupero della volumetria. L'assenza all'interno del vigente P.R.G. di una loro individuazione come "edifici impropri" di cui si auspichi la riqualificazione, unitamente alla mancanza di un P.A.T., non rende possibile per tali costruzioni la trasformazione dell'attuale destinazione d'uso in residenza, nè nell'ambito di applicazione della L.R. "Piano Casa", né nell'ambito delle disposizioni dell'art. 48, comma 7 ter, lett. d) della L.R. 11/2004;
- in particolare il corpo di fabbrica individuato con il n. 7 che insiste sul mappale 352 del Foglio 86 - pur a prescindere della sua destinazione indicata dalla scheda di P.R.G. genericamente come "magazzino deposito" - non presenta, per quanto è stato possibile ricercare con il riferimento catastale ed il nominativo della ditta "Silvio Burigo", alcun titolo edilizio abilitativo e/o richiesta di condono, con la conseguenza di non risultare pertanto computabile agli effetti del "Piano Casa", atteso che l'art. 3 comma 1 della Legge prescrive espressamente che i fabbricati devono essere legittimati da titoli abilitativi;
- l'edificio individuato con il n. 5 risulta di consistenza diversa da quella rappresentata nel progetto approvato con Licenza Edilizia n. 654 del 14/02/1951 rilasciata al sig. Silvio Burigo, poiché allo stato attuale presenta un secondo piano abitabile ed utilizzato dai Progettisti del P.U.A. ai fini del calcolo delle volumetrie e del loro possibile ampliamento del 50%. In particolare, sia dalla documentazione fotografica sia dagli elaborati dello stato di fatto costituenti il P.U.A., l'edificio risulta avere una altezza maggiore, presentando tre piani fuori terra rispetto ai due piani previsti nel progetto approvato, il quale prevedeva per l'appunto un piano terra ad uso magazzino (deposito materiali da cantiere) ed un piano primo ad uso residenza con sottotetto non praticabile. I prospetti sud ed est di detto edificio come nello stato di fatto, risultano inseriti nel progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 1160 del 30/03/1954 rilasciata al sig. Silvio Burigo per la costruzione – in aderenza – di "una baracca ad uso ripostiglio attrezzi da cantiere", qui individuata come fabbricato n. 6, e rappresentano sostanzialmente lo stato attuale dell'edificio con un piano in più rispetto a quello riferito al progetto approvato. Tale situazione non consente di affermare con certezza che l'edificio non sia "regolare" dal punto di vista edilizio, in quanto l'averlo rappresentato in tale sede nella sua reale consistenza di tre piani senza disporre a monte di un titolo abilitativo che ne autorizzasse il secondo piano residenziale, non sarebbe ragionevolmente stato privo di effetti sotto l'aspetto degli accertamenti d'ufficio. Le ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Comune non hanno tuttavia portato all'individuazione di una pratica edilizia nel periodo tra gli anni 1951 e 1954, arco temporale di costruzione dei fabbricati numeri 5 e 6, facendo ritenere fondata la convinzione della insussistenza di elementi in grado di legittimare la presenza del manufatto nello stato attuale;

CONSIDERATO CHE:

- la normativa "Piano Casa" di cui alla L.R. 08/07/2009 n. 14, modificata ed integrata dalla L.R. 08/07/2011 n. 13, prevede il ricorso allo strumento della pianificazione attuativa nel caso di

“interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente” ai sensi dell'art. 3 con riferimento ad azioni riconducibili alla ristrutturazione urbanistica - quale strumento in grado di gestire efficacemente l'elevata quantità del bonus di ampliamento - consentendo nel caso in esame l'aumento della sola volumetria residenziale fino ad un massimo del 50%, nel presupposto, precisato al comma 1, che gli “edifici siano realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi”;

- con il P.U.A. presentato dalla Società Agricola Rizzi Doriana S.a.S in data 09/02/2012 per la riqualificazione degli immobili in via Col Cavalier, viene invocata l'applicazione dell'art.3 co. 3 della L.R. 14/2009 "Piano Casa" come modificata ed integrata dalla L.R. 13/2011 in combinato disposto con gli artt. 48 comma 7 ter, lett. d) della L.R. 11/2004 e 4.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. relativo al territorio rurale;
- il compendio immobiliare interessato, sia per titoli di legittimazione, consistenza e destinazioni d'uso, non risulta interamente computabile - a differenza di quanto previsto nella proposta di P.U.A. - ai fini della riqualificazione attraverso la completa demolizione ed il recupero, con ampliamento, delle volumetrie per realizzare 10 nuovi edifici, anche aventi più corpi di fabbrica per un totale di 13 unità residenziali, diversamente distribuiti sull'intera area di proprietà del Soggetto proponente;
- dai conteggi effettuati dal Servizio Ufficio di Piano, tenuto conto delle pratiche edilizie reperite agli atti e fatte salve diverse dimostrazioni circa la sussistenza di titoli edilizi ad oggi non reperiti, non si ritiene ammissibile la realizzazione delle 13 unità residenziali proposte, in quanto:
 - il fabbricato n. 1 risulterebbe ad oggi generare un massimo di 3 unità in relazione alla volumetria riscontrabile dal progetto agli atti (computando circa 866 mc, a cui va sommato l'aumento del 50% concesso dall'art. 3 co. 3 della L.R. 14/2009, con uno sviluppo di circa 1.299 mc, che in applicazione dell'art. 4.4 delle N.T.A. del P.R.G. consente la trasformazione di n. 2 unità da 600 mc fino al raggiungimento di 800 mc, con l'incremento di una ulteriore unità per ogni 300 mc ulteriori);
 - il fabbricato n. 2 ad uso annesso rustico – fermo restando la dichiarazione del competente Ufficio Regionale dell'Agricoltura circa la sua non più funzionalità al fondo – con l'applicazione dell'art. 48, comma 7 ter, lett. d) della L.R. 11/2004, risulterebbe ad oggi generare il recupero di 1 unità residenziale, come effettivamente proposto;
 - i corpi di fabbricato individuati con i numeri 3 e 4 , ad uso annesso rustico - fermo restando la dichiarazione del competente Ufficio Regionale dell'Agricoltura circa la loro non più funzionalità al fondo - con l'applicazione dell'art. 48, comma 7 ter, lett. d) della L.R. 11/2004, risulterebbero ad oggi generare il recupero di massimo 2 unità residenziali tenendo conto della attuale articolazione planivolumetria e suddivisione dei vani, come effettivamente proposto;
 - il fabbricato n. 5, rispetto al quale il P.U.A. intende recuperare 4 unità residenziali, risulta oggi interessato da una irregolarità edilizia per la parte relativa al piano secondo come sopra evidenziato, e fermo restando che il piano terra ad uso deposito attrezzi da cantiere non può rientrare nel computo delle volumetrie riassegnabili, la sovrastante parte residenziale legittimamente esistente risulterebbe ad oggi generare un massimo di 2 unità residenziali nell'ipotesi di un riconoscimento della possibilità di utilizzo del volume del secondo piano, che non consentirebbe tuttavia di raggiungere l'entità di 1.100 mc. necessaria per un ulteriore unità residenziale;
 - il fabbricato 6, rispetto al quale il P.U.A. intende recuperare 1 unità residenziale, risulta oggi a destinazione d' uso deposito attrezzi da cantiere, senza alcuna potenzialità di riconversione a fini volumetrici di carattere residenziale;
 - il fabbricato 7, rispetto al quale il P.U.A. intende recuperare 1 unità residenziale, non risulta legittimato da alcun atto presente presso gli archivi dell'Amministrazione Comunale e come tale escluso dalla applicazione delle disposizioni della L.R. 14/2009;
- pur risultando del tutto irrilevante ai fini del presente provvedimento, in relazione a quanto sopra esposto, si ritiene opportuno evidenziare che calcolo dei volumi riportato negli elaborati del

P.U.A., presenta alcune incongruenze anche rispetto alle modalità di determinazione prescritte dal vigente Regolamento Edilizio;

- non risultando ammissibile la realizzazione dell'intervento proposto e della conseguente articolazione delle superfici e dell'assetto infrastrutturale di specifico interesse dell'Amministrazione Comunale, analogamente sono da ritenersi in gran parte superati i pareri e le indicazioni emersi nel corso della Conferenza dei Servizi del 20.04.2012 ed in particolare evidenziati dal Servizio Mobilità e Viabilità;

RITENUTO DI:

- comunicare, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 07/08/1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, al richiedente Società Agricola Rizzi Doriana S.a.S. ed ai Progettisti architetti Luca Cuzzolin - Elena Pedrina e all'ing. Nicola Fagherazzi, i suddetti motivi che ostano all'accoglimento della richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo proposto in combinato disposto dell'art. 3 della L.R. 08/07/2009 n. 14 e successive modifiche ed integrazioni, con gli artt. 48, comma 7 ter - lett. "d" della L.R. 23/04/2004 n. 11 e 4.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. relativo al territorio rurale, del complesso immobiliare sito in via Col Cavalier censito catastalmente al Foglio n.86 mappali 77-78-79-80-349-352-443-406(part)-444-521-522-524-525- e 526;
- assegnare il termine, previsto dall'art. 10 bis della Legge n. 241/1990, di giorni dieci dal ricevimento della comunicazione relativa alla presente deliberazione, per presentare per iscritto eventuali osservazioni e documentazioni;
- dare atto che l'invio del presente provvedimento interrompe i termini perentori per concludere il procedimento, previsti dall'art. 20, comma 1, della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, i quali iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni, o, in mancanza, dalla scadenza del termine di sopraccitato di giorni dieci;

Considerato altresì che:

- il soggetto competente ad adottare il preavviso di diniego - per consolidata dottrina giurisprudenziale - è da ritenersi coincidente con l'Autorità che ha i poteri per emanare il provvedimento, che nella fattispecie risulta di competenza della Giunta Comunale;
- pur nella attuale fase di scadenza di mandato amministrativo, sussistono per il presente provvedimento i presupposti per la sua approvazione, rilevabili nella necessità di evitare ulteriori rinvii alla conclusione del procedimento urbanistico;

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 Pianificazione Urbana e Servizi alla Città in ordine alla regolarità tecnica;
 - il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale Reggente a Scavalco;
- allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

A voti unanimi resi nei modi di Legge,

DELIBERA

- 1) **DI COMUNICARE**, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 07/08/1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, al richiedente Società Agricola Rizzi Doriana S.a.S. ed ai Progettisti architetti Luca Cuzzolin - Elena Pedrina e all'ing. Nicola Fagherazzi, i suddetti motivi che ostano

all'accoglimento della richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo proposto in combinato disposto dell'art. 3 della L.R. 08/07/2009 n. 14 e successive modifiche ed integrazioni, con gli artt. 48, comma 7 ter - lett. "d" della L.R. 23/04/2004 n. 11 e 4.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. relativo al territorio rurale, del complesso immobiliare sito in via Col Cavalier censito catastalmente al Foglio n.86 mappali 77-78-79-80-349-352-443-406(parte)-444-521-522-524-525- e 526;

- 2) **DI ASSEGNARE** il termine, previsto dall'art. 10 bis della Legge n. 241/1990, di giorni dieci dal ricevimento della comunicazione relativa alla presente deliberazione, per presentare per iscritto eventuali osservazioni e documentazioni;
- 3) **DI DARE ATTO** che l'invio del presente provvedimento interrompe i termini perentori per concludere il procedimento, previsti dall'art. 20, comma 1, della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, i quali iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni, o, in mancanza, dalla scadenza del termine di sopraccitato di giorni dieci.

INDI

con distinta e separata votazione, la Giunta Comunale dichiara 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: Fogli pareri.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale da:

Il Sindaco – Presidente
Avv. ANTONIO PRADE

Il Segretario Generale Reggente a Scavalco
Dott. OTELLO PARALUPPI



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

PARERE DI LEGITTIMITA'

IL SEGRETARIO GENERALE

Vista la proposta di deliberazione n. 560/2012 ad oggetto: RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.3 DELLA L.R. 08.07.2009 N.14 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON, L'AMPLIAMENTO E CAMBIO D'USO IN RESIDENZA, DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA COL CAVALIER CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO N.86 MAPPALI 77-78-79-80-349-352-443-406 (PARTE)-444-521-522-524-525 E 526. - COMUNICAZIONE DEI MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA., esprime parere **favorevole** in ordine alla legittimità.

Belluno, li 15/05/2012

Sottoscritto dal Segretario Generale
Reggente a.s.
PARALUPPI OTELLO
con firma digitale



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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO UFFICIO DI PIANO/PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Vista la proposta n. 560/2012 ad oggetto: RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.3 DELLA L.R. 08.07.2009 N.14 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON, L'AMPLIAMENTO E CAMBIO D'USO IN RESIDENZA, DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA COL CAVALIER CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO N.86 MAPPALI 77-78-79-80-349-352-443-406 (PARTE)-444-521-522-524-525 E 526. - COMUNICAZIONE DEI MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA., 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 14/05/2012

Sottoscritto dal Dirigente
ERRANTI CARLO
con firma digitale



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

COMUNE DI BELLUNO
Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

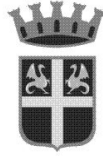
Deliberazione n. 89 del 15/05/2012

OGGETTO: RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.3 DELLA L.R. 08.07.2009 N.14 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON, L'AMPLIAMENTO E CAMBIO D'USO IN RESIDENZA, DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA COL CAVALIER CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO N.86 MAPPALI 77-78-79-80-349-352-443-406 (PARTE)-444-521-522-524-525 E 526. - COMUNICAZIONE DEI MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA..

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 18/05/2012

Sottoscritta
dal Funzionario del Servizio Segreteria
POL BARBARA
con firma digitale



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

COMUNE DI BELLUNO
Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 89 del 15/05/2012

OGGETTO: RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.3 DELLA L.R. 08.07.2009 N.14 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON, L'AMPLIAMENTO E CAMBIO D'USO IN RESIDENZA, DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA COL CAVALIER CENSITO CATASTALMENTE AL FOGLIO N.86 MAPPALI 77-78-79-80-349-352-443-406 (PARTE)-444-521-522-524-525 E 526. - COMUNICAZIONE DEI MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA.

Si certifica che la deliberazione in oggetto è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune, per cui la stessa è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il giorno **29/05/2012**.

Belluno li, 11/06/2012

Il Segretario Generale Reggente a Scavalco
TEDESCO ALFONSINA
con firma digitale