

PROGETTISTI

15arch studio associato di architettura

COMMITTENTE

**ACIL S.R.L. / CAV. GIUSEPPE BUZZATTI DI G. BUZZATTI
E C. S.A.S**

OGGETTO

**Piano di Recupero "Via Vittorio Veneto" in variante
parziale al P.I.**

LOCALIZZAZIONE

Via Vittorio Veneto n.146

NUMERO e TITOLO ELABORATO

A12

- Allegati
- Stato di fatto
- Progetto di Piano
- Schema delle opere di urbanizzazione
- Contributo perequativo

Relazione di coerenza PAT e PI

SCALA

DATA e NUMERO AGGIORNAMENTO

15.11.2024

TIMBRO E FIRMA COMMITTENTE

**ACIL S.R.L. / CAV. GIUSEPPE BUZZATTI DI G. BUZZATTI
E C. S.A.S**

TIMBRO E FIRMA PROGETTISTA

GianRenato Piolo Architetto

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)

PROTOCOLLO INTERNO

011

COMUNE DI BELLUNO
AMBITO TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO
Area Urbanistica, Mobilità e politiche per la sostenibilità

PUA IN VARIANTE AL PI - CODICE: 100143

ADOZIONE DELIBERA DI CONSIGLIO
COMUNALE N. 64 DEL 31/07/2025

APPROVAZIONE DELIBERA DI CONSIGLIO
COMUNALE N. 20 DEL 26/03/2026

Relazione urbanistica per la coerenza della proposta di PUA in variante parziale al PI, con il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e con il Piano degli Interventi (PI) vigente.

Come noto, la procedura ha preso avvio dalla presentazione di un Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente – ai sensi dell’art. 27 della Legge n. 457 del 1978 – per le aree situate in località Baldenich tra via Vittorio Veneto e Piazzale della Resistenza, su immobili catastalmente censiti al foglio n. 59, mappali n. 163- 519-1310-1427-1705 e correlate infrastrutture di viabilità.

Per quanto di competenza comunale il Piano in esame - come da delibera giunta n. 199 del 12 ottobre 2023 – ha maturato l’avvenuta approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, presentate a seguito dell’adozione assunta con delibera giunta n. 91 del 24 maggio 2023 e la procedura è stata successivamente istruita attivando presso i competenti Uffici regionali la procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell’art.12 del D. Lgs. n. 152 del 2006.

Nell’ambito di detta procedura l’Autorità regionale si è determinata con parere motivato n. 9 del 16 gennaio 2024 il quale ha segnalato dal punto di vista urbanistico talune criticità in ordine alla coerenza pianificatoria dello strumento attuativo in esame, tanto da prospettare come necessaria una variante urbanistica che assegni formalmente all’area una destinazione di tipo commerciale (in adesione al parere reso al riguardo dalla Provincia di Belluno).

La datazione della procedura e l’interesse delle società istanti a pervenire nel minore tempo possibile ad una definitiva conclusione positiva del procedimento, evitando dilazioni ulteriori nella trattazione della pratica, hanno suggerito di soprassedere dall’avvio di nuove interlocuzioni istruttorie: l’eventuale contestazione di esiti non positivi e i costi e i tempi di un inevitabile contenzioso non sarebbero compatibili con le esigenze aziendali di sollecita conclusione di un iter pendente a far data dal 15 marzo 2022, quando venne dimessa a protocollo comunale la nota/istanza n. 12095 prot, poi recepita con deliberazione consiliare n. 43 del 26 aprile 2022.

Da qui, la presentazione di una domanda mirata al totale superamento delle criticità sollevate, per il tramite di una conversione dello strumento presentato da PUA ordinario a PUA in variante, ai sensi del comma 8 ter dell’art. 20 della L.R. n. 11 del 2004 (come introdotto dall’art. 4 della L.R. n. 19 del 2021).

In sede di esame di tale conversione del P.U.A. in parola (da piano esecutivo ordinario a piano esecutivo in variante) è stata evidenziata l'esigenza istruttoria di poter disporre di una "relazione urbanistica che definisca in maniera compiuta ed esaustiva la coerenza delle proposta di PUA con il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e con il Piano degli Interventi (PI) vigente" (cfr., in termini, la nota municipale prima citata).

Orbene, l'aspetto meritevole di approfondimento concerne la sola e residua porzione del Piano di Recupero che ricade nella sotto-zona a suo tempo classata dal P.R.G. come F.VP, dal momento che la parte del compendio rientrante in zona B (sotto-zona BSB) non pone alcun problema di compatibilità pianificatoria. Infatti, la destinazione commerciale dell'area non incontra ostacoli né alla luce del P.A.T. in vigore che ha censito la zona tra quelle di urbanizzazione consolidata suscettibile di possibili trasformazioni, né – ovviamente - sulla scorta della zonizzazione B la quale ammette esplicitamente insediamenti di tipo commerciale, secondo quanto previsto dalla relativa normativa tecnica di attuazione.

La soggezione della porzione de qua ad una disciplina di pubblico interesse ha da lungo tempo visto l'inutile decorso del termine quinquennale fissato ex lege per la sua vigenza e - nel frattempo - non sono stati avviati procedimenti di sorta mirati ad una ri-proposizione del vincolo nell'ambito della programmazione territoriale, di talché il punto imprescindibile da cui deve principiare la presente analisi si conferma quello della assenza – al momento di avvio dell'iter - di un preciso classamento urbanistico della proprietà in esame.

Più precisamente, l'odierna condizione pianificatoria è il frutto del mancato adempimento ex parte pubblica di uno specifico onere amministrativo posto dalla legge in capo alla Municipalità, essendo "obbligo del Comune di procedere ad una nuova pianificazione delle aree rimaste prive di disciplina urbanistica a seguito dell'intervenuta decadenza dei vincoli urbanistici per il decorso del termine previsto

dall'art. 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187" (come la giurisprudenza amministrativa ha da tempo chiarito: ex plurimis, cfr. Cons. Stato, sez. IV, 29 gennaio 2009, n. 434). Anzi, "in caso di zona classificata come bianca, ossia non pianificata, per intervenuta decadenza del corrispondente vincolo espropriativo (a seguito del decorso del periodo quinquennale di efficacia), l'Amministrazione comunale è tenuta, anche a prescindere dall'impulso della parte privata, ad avviare tempestivamente il procedimento finalizzato alla

riqualificazione dell'area mediante una specifica ed appropriata destinazione urbanistica” (T.A.R. Campania, Napoli, sez. II, 17 ottobre 2016, n. 4729).

La proprietà in questione, pertanto, conosce suo malgrado una condizione di incompletezza urbanistica che il Piano di Recupero mira a superare, vieppiù a seguito della definitiva approvazione del nuovo P.A.T.: detto altrimenti, “le previsioni urbanistiche aventi carattere sostanzialmente espropriativo scadono e i terreni da esse interessati diventano "zona bianca", che il comune ha il dovere di sottoporre ad una nuova disciplina pianificatoria, onde evitare che il protrarsi della situazione in essere si traduca in una "espropriazione larvata", che priva il proprietario di ogni possibilità di sfruttamento del proprio bene, senza neppure assicurargli il fisiologico ristoro costituito dall'indennità di esproprio” (T.A.R. Sardegna, sez. II, 16 ottobre 2013, n. 648).

Non per nulla, al fine di evitare una gravosa ibernazione fruttoria, è la stessa legge ad ammettere la possibilità di diretta trasformazione di tali zone, come statuisce l'art. 9 del Testo Unico dell'Edilizia, a riprova della conclamata esigenza di assicurare a questi fondi un ri-avvio dell'utilizzabilità a suo tempo congelata dalla compressione derivante dalla vigenza del vincolo espropriativo.

Ritornando al caso particolare, la definitiva approvazione del P.A.T., intervenuta successivamente all'avvio della procedura di cui si discute, integra una sopravvenienza che riveste carattere risolutivo, posto che il piano generale ha supplito alla omessa pianificazione ed ha espressamente inserito l'ambito tra le zone di sicura trasformazione, delle quali è confermata la facoltà di compromissione edilizia. Va da sé che le perplessità sollevate in sede regionale non tengono comunque conto del fatto che medio tempore è maturata questa evenienza che assume carattere assorbente, avendo consolidato una chiara ri-pianificazione dell'area qui considerata.

Compito precipuo del P.A.T. – ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 11 del 2004 – è indicare i principi programmatici di riferimento, secondo una pluralità di opzioni che vanno dalla individuazione degli ambiti “di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale” (cfr. lett. c), alla determinazione di “limiti e condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile” con “il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento dell'uso di suolo” (cfr. lett. k) sino alla identificazione delle “aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili nuove

costruzioni di ampliamento di edifici esistenti” (cfr. lett. o) et cetera, ragion per cui la decisione pianificatoria prima menzionata che il P.A.T. ha operato per l’area in parola chiarisce ogni possibile dubbio sulla idoneità attuale del compendio.

Il P.U.A. presentato non evidenzia infatti alcuna confliggenza con i principi informativi del Piano generale con la conseguenza che l’accesso alle facoltà modificative introdotte dal comma 8 ter della L.R. n. 11 del 2004 non incontra ragioni ostative, anche in considerazione del fatto che il Comune di Belluno risulta aver adeguato la propria strumentazione urbanistica alla L.R. n. 14 del 2017.

Nel contempo, l’odierno quadro pianificatorio sin qui descritto consente di ritenere ribadite le previsioni del P.R.G. afferenti alla sotto-zona BSB in quanto tale Piano funge da primo PI per le parti compatibili, come previsto dal comma 5 bis dell’art. 48 della L.R. n. 11 del 2004 nonché dall’art. 59 delle Norme tecniche del P.A.T. Come dispone a chiare lettere la norma comunale appena citata, di compatibilità in senso proprio si deve e si può parlare quando le disposizioni del P.R.G. attuano e/o non impediscono la prossima concretizzazione degli obiettivi del P.A.T., il che non è sostenibile nel caso di specie a seguito del sopravvenire del nuovo P.A.T. nei termini prima richiamati.

Queste considerazioni di carattere generale, che potrebbero venire affermate per ogni iniziativa di recupero e di riqualificazione dell’area, trovano peraltro una conferma ulteriore nel fatto che il Piano di Recupero è stato concepito in vista della possibile realizzazione di una superficie commerciale inferiore a 1500 mq.

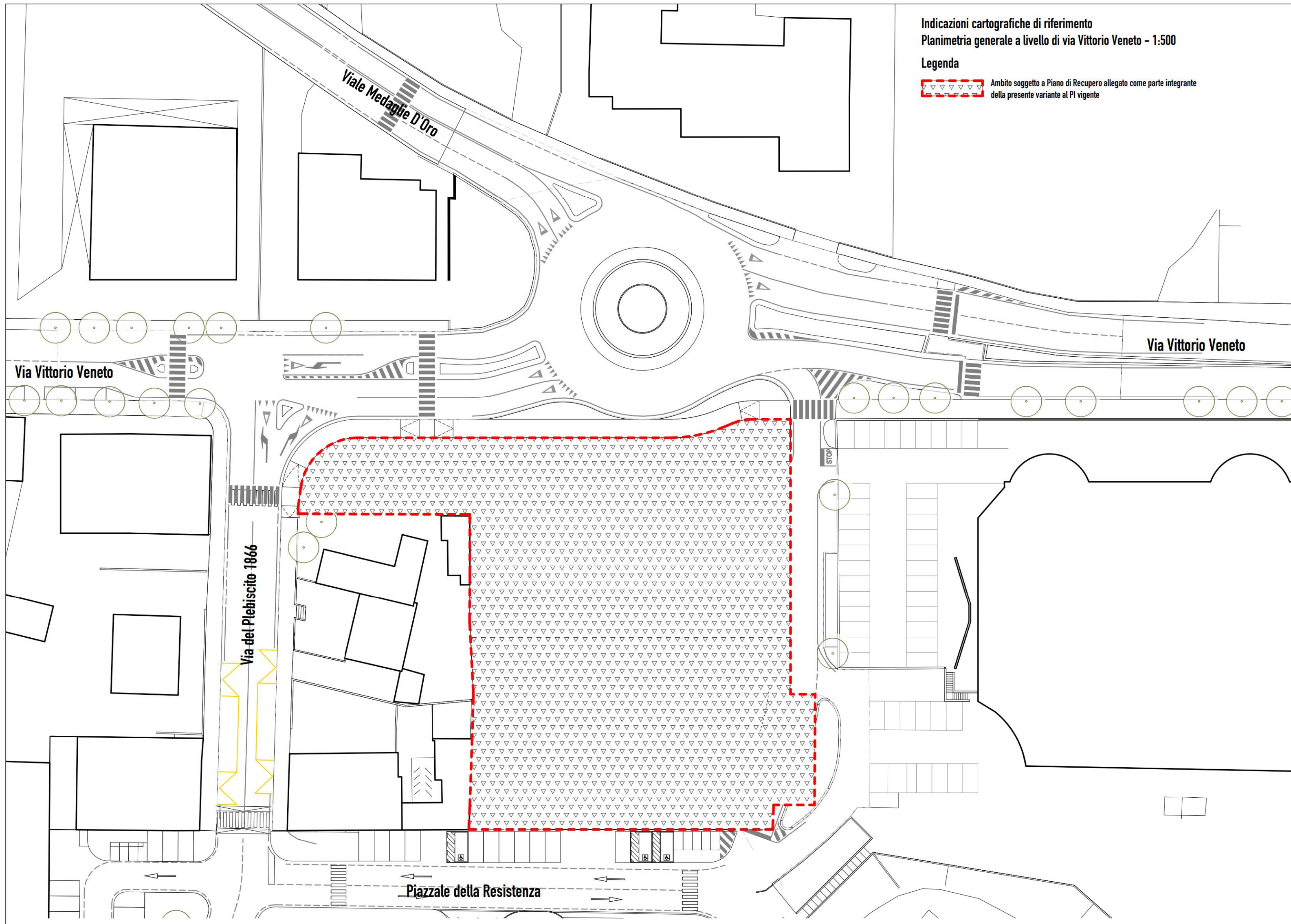
In proposito, l’art 21 della L.R. n. 50 del 2012 regola l’insediabilità di tali strutture come segue “Le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale”. Spetta quindi alla autonomia pianificatoria disciplinare a livello comunale l’introduzione di eventuali limitazioni aggiuntive che il P.A.T. ha definito all’ultimo comma dell’art. 30 puntualizzando che “per quanto riguarda le medie strutture di vendita con superficie inferiore a 1500 mq, l’apertura è ammessa in tutto il territorio comunale con esclusione della zona agricola e delle aree designate a servizi e attrezzature di interesse comune”, vale a dire per le zone F a vincolo in vigore. Di conseguenza, anche sulla base della specifica normativa del P.A.T. concernente le attività commerciali non si riscontrano impedimenti di sorta ad una pianificazione esecutiva che ristrutturati nella ex-zona F.VP un fabbricato avente legittima destinazione commerciale.

Alla luce di tutto quanto sin qui esposto diventa – dunque – evidente che: -il piano attuativo presentato non confligge con i principi informatori e con gli obiettivi generali del P.A.T.;

-più precisamente, la riqualificazione dell'area di degrado di cui si discute attua le previsioni trasformative del P.A.T., ponendo fine all'omissione sopra illustrata e avviando la doverosa ri-pianificazione di parte del compendio, dando corpo alla previsione di cui al predetto art. 30 delle Norme tecniche;

-la natura di PUA in variante, promossa dalla proprietà per ragioni di speditezza procedimentale e celerità amministrativa, assolve– nel quadro sopra delineato – ad esigenze di coerente perfezionamento delle forme pianificatorie, essendo indubbio che la sostanza programmatoria dell'intervento non è in alcun modo incompatibile con la strumentazione urbanistica generale del Comune.

Avv. Enrico Gaz



Indicazioni cartografiche di riferimento
Planimetria generale a livello di via Vittorio Veneto - 1:500

Legenda

 Ambito soggetto a Piano di Recupero allegato come parte integrante della presente variante al PI vigente