



città di montebelluna

provincia di treviso

corso Mazzini, 118 - 31044 Montebelluna, Tel. 0423 6171, fax 0423 617250,

CF PI. 00471230268 www.comune.montebelluna.tv.it - protocollo.comune.montebelluna.tv@pecveneto.it

Montebelluna, 10 luglio 2023

OGGETTO: Certificato di Destinazione Urbanistica.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV GOVERNO E SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

- Vista la richiesta della Ditta **Tesser Leonardo** in data 05/07/2023 prot. n°33974 di certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001;
- Visto il Piano di Assetto del Territorio, approvato con Conferenza Servizi in data 09/05/2012;
- Visto il Piano degli Interventi, approvato con delibera consiliare n°33 del 16/06/2015;
- Vista la Variante n°2 al Piano degli Interventi, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°31 in data 23/07/2020;
- Vista la Variante al Piano di Assetto del Territorio per l'adeguamento alle disposizioni di cui alla L.R. 14/2017 ai fini di contenimento del consumo del suolo, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°32 in data 23/07/2020;
- Vista la Variante n. 3 – prima Variante parziale – al Piano degli Interventi, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°34 in data 30/05/2022;
- Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che gli immobili distinti in Catasto Terreni:

Fog. 44

Mapp. n. 4 per maggiore quota parte,

hanno la seguente destinazione urbanistica:

ART. 16 - Zone di interesse architettonico ed ambientale (A) – A3 VILLE

INDIVIDUAZIONE

Comprendono gli edifici originariamente isolati di valore architettonico, con annessi parchi, giardini od ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 15 NTO per le zone residenziali. Sui fabbricati esistenti ricadenti nelle zone A2, A/3, A/4, qualora siano confinanti con zone agricole, sono ammesse le attività connesse all'agricoltura consentite per le sottozone Eb.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

ZONE A3 - VILLE

Il PI si attua nel seguente modo:

1. Edifici di valore architettonico ed ambientale (schedati nell'Elaborato 3): valgono le prescrizioni di cui all'art. 21 del PQAMA.;
2. Altri edifici:
 - a) mediante IED sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RS/1 - RS/2), ristrutturazione edilizia (RTE/1 - RTE/2 - RTE/3) nonché l'ampliamento, in misura non superiore a 50 mq. di Su per unità abitativa resa abitabile anteriormente al 6.12.1983;
 - b) mediante Piano di Recupero esteso all'intera zona "A3" sono ammessi la ristrutturazione urbanistica (RTU) e la demolizione con ricostruzione mantenendo il volume esistente (DR/2),

Settore IV Governo e Sviluppo sostenibile del territorio

E-mail: urbanistica@comune.montebelluna.tv.it

Responsabile del Procedimento
Responsabile dell'Istruttoria

Dott. Gerry Boratto (Tel 0423 617421)
Dott.ssa Orietta Pierdonà (Tel. 0423 617457)



oppure l'ampliamento in misura non superiore a 50 mq. Su per unità abitativa resa abitabile anteriormente al 6.12.1983. L'altezza massima non può comunque superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o ambientale. È ammessa la trasposizione di volume in ampliamento nell'ambito della zona o, se ciò contrasta con l'esigenza primaria di tutelare il complesso architettonico, anche verso zone agricole contigue fino ad una distanza non superiore a 50 m dal limite di zona, previa istituzione di un vincolo "non edificandi" per la zona "A3".

3. Aree libere:

Fatto salvo quanto stabilito al precedente punto 2.b, possono essere ammessi manufatti accessori quali serre, orangerie, ricovero attrezzi da giardino, ecc. con superficie coperta complessiva non superiore al 2% dell'area e comunque con un massimo di 300 mq (compresi gli esistenti), e attrezzature sportive di uso privato, prive di copertura.

4. Standard urbanistici:

Nell'ambito degli interventi di cui ai precedenti punti, qualora sia previsto l'ampliamento e/o il cambio d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art.23 ter del DPR 380/2001, si richiama la disciplina di cui al precedente art. 10, precisando che l'Amministrazione comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di cui sopra, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche ed urbane, o della conformazione e delle funzioni della zona stessa, può concederne la monetizzazione.

5. Annessi rustici e allevamenti aziendali:

E' ammessa la conservazione delle attività esistenti connesse all'agricoltura, con le seguenti prescrizioni: mediante IED sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) restauro e risanamento conservativo (RS/1 - RS/2), ristrutturazione edilizia (RTE/1 - RTE/2 - RTE/3).

Fog. 44

Mapp. n. 1783, 1533, 1535, 1539 per l'intero,

Mapp. n. 1782 per maggiore quota parte,

Mapp. n. 4 per quota parte,

hanno la seguente destinazione urbanistica:

ART. 16 - Zone di interesse architettonico ed ambientale (A) – VERDE PRIVATO A4

INDIVIDUAZIONE

Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi la tradizionale alternanza edificato/non edificato.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 15 NTO per le zone residenziali. Sui fabbricati esistenti ricadenti nelle zone A2, A/3, A/4, qualora siano confinanti con zone agricole, sono ammesse le attività connesse all'agricoltura consentite per le sottozone Eb.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

ZONE A4 - VERDE PRIVATO

Il PI si attua nel seguente modo:

1. Edifici di valore architettonico ed ambientale (schedati nell'Elaborato 3): valgono le prescrizioni di cui all'art. 21 del PQAMA.



2. Altri edifici:
 - a) mediante IED sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) restauro e risanamento conservativo (RS/1 - RS/2), ristrutturazione edilizia (RTE/1 - RTE/2 - RTE/3), ampliamento in misura non superiore a 50 mq. Su per unità abitativa, anche con demolizione con ricostruzione.
 - b) mediante Piano di Recupero è ammessa la demolizione e ricostruzione, con eventuale trasposizione di volume nell'ambito o nella zona edificabile circostante. Il Piano di Recupero può riguardare anche una parte della zona qualora non contrasti con il valore di bene architettonico o ambientale degli edifici o della zona.
3. Aree libere
Fatto salvo quanto stabilito al precedente punto 2.b, sono ammessi manufatti accessori quali serre, orangerie, ricovero attrezzi da giardino, ecc. con superficie coperta complessiva non superiore al 2% dell'area e comunque con un massimo di 300 mq (compresi gli esistenti), e attrezzature sportive di uso privato, prive di copertura.
4. Standard urbanistici:
Nell'ambito degli interventi di cui ai precedenti punti, qualora sia previsto l'ampliamento e/o il cambio d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art.23 ter del DPR 380/2001, si richiama la disciplina di cui al precedente art. 10, precisando che l'Amministrazione comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di cui sopra, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche ed urbane, o della conformazione e delle funzioni della zona stessa, può concederne la monetizzazione.
5. Annessi rustici e allevamenti aziendali
E' ammessa la conservazione delle attività esistenti connesse all'agricoltura, con le seguenti prescrizioni: mediante IED sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RS/1 - RS/2), ristrutturazione edilizia (RTE/1 - RTE/2 - RTE/3).

Fog. 44

Mapp. n. 1782 per minore quota parte,

hanno la seguente destinazione urbanistica:

ART. 18 - ZONE RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE (B/2)

INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, compreso l'Ambito Collinare del Montello per le quali il PI prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, il recupero di spazi pubblici a servizio della residenza, ed interventi di riorganizzazione della viabilità e di arredo urbano. Le zone B/2 sono dichiarate zone di degrado ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n°457, fatte salve le porzioni già interessate da interventi riqualificazione di risanamento a seguito dell'attuazione di un Piano di recupero.

DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 15 NTO.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua mediante IED e/o PUA.

- Mediante IED sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RS), con mantenimento delle volumetrie e delle



destinazioni d'uso in atto, salvo ammettere il solo cambio di destinazione d'uso in residenza e tra destinazioni d'uso diverse dalla residenza qualora ciò non comporti modifica di standard pubblici e privati, precisando che è obbligatorio il mantenimento della destinazione qualora questa sia residenziale e non vi possono essere aumenti di unità immobiliari.

- Mediante PdR sono ammessi la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti. In questo secondo caso in sede di strumento urbanistico attuativo devono essere conferiti gli standard primari almeno relativi ai parcheggi in misura non inferiore a 0,4 mq/mq di nuove superfici lorde realizzate o oggetto di cambio di destinazione d'uso; i restanti standard primari e secondari, se non ricavati, possono essere monetizzati.

Quando è indicato l'ambito unitario di intervento il PdR dovrà ad esso essere esteso essendo indispensabile l'adeguamento delle opere di urbanizzazione (viabilità, marciapiedi ecc.).

PARAMETRI URBANISTICI

In questa zona si applicano i seguenti indici:

B/2	Ut = 0,60 mq/mq	h max = 12,40
-----	-----------------	---------------

Fog. 44

Mapp. n. 4 per quota parte,

hanno la seguente destinazione urbanistica:

ART. 35 - TUTELA DELLA MOBILITA': ZONE PER LA VIABILITÀ - PISTE CICLABILI

Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare. Nelle tavole del PI sono riportate le strade pubbliche nonché le strade private di uso pubblico, vicinali, private. Sono altresì indicate le aree di occupazione della viabilità di progetto sovracomunale. Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale potrà essere ricavata la viabilità e, nei rimanenti casi, soltanto la sede viaria. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al PI. Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro una fascia di ml 10 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al PI. La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PI è indicativa; essa può essere modificata, entro i limiti stabiliti dalla presente normativa e con le modalità previste dalle norme tecniche regionali e nazionali vigenti, in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.

Ed inoltre, per gli immobili al mapp. n. 4, valgono anche:

ART. 21 PQAMA - NORMATIVA SPECIFICA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI E CULTURALI ED INDIRIZZI TIPOLOGICI

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI – INDIVIDUAZIONE E SCHEDATURA

Nelle planimetrie del PI, e nelle schede dell'Elaborato 3 "Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali - Elementi Puntuali - Alberi monumentali (**Schede n. 82 e 83**)", sono individuati gli immobili e le aree vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004 n°42, nonché gli edifici di valore architettonico ed ambientale con la seguente classificazione del complesso edilizio:

Grado di protezione "2": Edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.



DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nella zona ove ricade il manufatto, salvo in ogni caso:

- a. Per gli edifici con grado di protezione 1) e 2) sono ammesse le destinazioni di cui al punto 1 dell'art. 15 delle NTO.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Il PI si attua attraverso IED, con i seguenti interventi:

Edifici con grado di protezione 2

Sono previsti interventi di risanamento conservativo, (RS/2); in seguito a presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia parziale (RTE/1) anche con la possibilità di un diverso taglio delle unità immobiliari (RTE/2).

È ammessa la modifica del grado di protezione, adeguatamente motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi, con approvazione del Consiglio Comunale.

ART. 21 PQAMA - AREE PERTINENZIALI – AMBITI DI TUTELA

Per gli edifici di valore architettonico ed ambientale non compresi nelle zone "A" sono individuati nelle tavole del PI gli ambiti di tutela che riguardano le aree di pertinenza funzionale (ricadenti nella medesima proprietà) e formale (costituenti l'originaria pertinenza funzionale) dell'edificio, compresi gli elementi naturali (alberi, siepi, carrarecce, sentieri, ecc.) che concorrono alla formazione dell'unità ambientale originaria dell'immobile. Per gli edifici di valore architettonico ed ambientale compresi nelle zone A3 e A4 il perimetro di zona corrisponde all'ambito di tutela.

Conseguentemente le modalità di intervento e/o di vincolo stabilite per l'edificio si applicano anche a questi elementi, con l'obiettivo di conservare e valorizzare l'organizzazione originaria con particolare attenzione a:

- elementi vegetazionali: alberi, siepi e associazioni con canalette e fossi;
- recinzioni: muri di recinzione, cancellate e accessi;
- arredo: edicole, voliere, vasche.

Le aree scoperte pertinenziali ai fabbricati oggetto di tutela, ai fini della conservazione dell'ambiente, devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto. Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti.

E' altresì consentita l'installazione di manufatti di arredo quali voliere, gazebo e simili purché armoniosamente inseriti nel paesaggio.

Qualora previsto (gradi di protezione 4 e 5), l'ampliamento degli edifici oggetto di tutela non dovrà contrastare con il valore del bene tutelato, conseguentemente le modalità di intervento dovranno essere compatibili con l'obiettivo di conservare e valorizzare le aree nonché gli edifici di valore architettonico ed ambientale. In relazione a tali obiettivi la progettazione dovrà essere opportunamente documentata.

Sui fabbricati esistenti privi di valore sono consentiti tutti gli interventi (esclusi gli ampliamenti negli ambiti di tutela di edifici con Grado di Protezione 1, 2 e 3) compresa la demolizione e ricostruzione con eventuale accorpamento finalizzata a migliorarne l'inserimento nel paesaggio. Gli interventi non dovranno contrastare con il valore del bene tutelato, conseguentemente le modalità di intervento dovranno essere compatibili con l'obiettivo di conservare e valorizzare le aree nonché gli edifici di valore architettonico ed ambientale. In relazione a tali obiettivi la progettazione dovrà essere opportunamente documentata.



città di montebelluna

provincia di treviso

corso Mazzini, 118 - 31044 Montebelluna, Tel. 0423 6171, fax 0423 617250,

CF PI. 00471230268 www.comune.montebelluna.tv.it - protocollo.comune.montebelluna.tv@pecveneto.it

Negli ambiti di tutela comprendenti complessi con classificazione di diversa categoria, la modalità di intervento deve essere riferita alla classificazione di tutela più elevata (Grado di protezione di numerazione più bassa).

Gli immobili al mapp. n.4 sono sottoposti a vincolo "Parco Manin" (P.C.R. n.594 del 13/11/1987) ai sensi della L. 1497/1939.

Ed inoltre per tutti i mappali valgono anche:

ART. 37 - AREE DI VINCOLO ARCHEOLOGICO E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Nelle zone appositamente perimetrate soggette a vincolo archeologico e nel raggio di ml 200 (duecento) dai punti di ritrovamento sparsi le attività relative a lavori di qualsiasi natura che comportino lo scasso o lo sbancamento di terreno sono condizionate al rilascio di un nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto che valuterà l'opportunità di prescrivere l'assistenza archeologica continuativa in corso d'opera o di procedere ad operazioni di scavo preventivo eseguibile in saggi di coincidenza delle fondazioni internamente all'area edificabile, fino alla profondità di impostazione delle strutture di fondazione, a cura e spese del titolare del permesso di costruire. Le operazioni di saggio dovranno svolgersi alla presenza di un archeologo di provata competenza che opererà sotto la direzione scientifica della Soprintendenza.
2. In ogni caso chi scopre fortuitamente cose di valore archeologico, storico o artistico, o di presumibile interesse culturale o, comunque, cose mobili ed immobili di cui all'art.10 del D.Lgs. 22.1.2004 n°42, dovrà attenersi a quanto prescritto dagli artt.90 e seguenti del D.Lgs.42/2004, in particolare deve farne immediata denuncia, entro 24 ore, al Soprintendente o al Sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvede alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.
4. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.
5. Nel caso siano in atto lavori, in seguito al ritrovamento di cui al precedente punto 1 il Comune può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori. La mancata denuncia ai sensi del precedente punto 1 comporta l'immediato annullamento del titolo abilitativo, fatta salva ogni altra sanzione legale.

ART. 36 - TUTELA IDRAULICA DEL TERRITORIO

Il PI individua **vincoli di tutela** per le parti di territorio soggette a dissesto idrogeologico, a rischio geologico, le aree boscate o destinate al rimboschimento, le zone umide e quelle particolarmente interessanti sotto l'aspetto ambientale paesaggistico. Nel PI con apposita grafia sono indicate:

Zone di tutela geologica

Il PI definisce la compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici.

Per la definizione degli interventi ammissibili e le modalità esecutive per gli ambiti urbanizzati e di sviluppo insediativo, a destinazione residenziale, produttiva e dei servizi, infrastrutturali, si dovrà inoltre fare riferimento allo "Studio di Compatibilità Sismica".

La classificazione delle penali ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla compressibilità



città di montebelluna

provincia di treviso

corso Mazzini, 118 - 31044 Montebelluna, Tel. 0423 6171, fax 0423 617250,

CF PI. 00471230268 www.comune.montebelluna.tv.it - protocollo.comune.montebelluna.tv@pecveneto.it

dei terreni, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche ed al relativo rischio idraulico, alla stabilità dei versanti, alla capacità di drenaggio locale, alla profondità della superficie di falda, alla sismicità ed ad altre caratteristiche geologiche minori. Sono definite tre categorie di terreno:

- a) aree idonee;
- b) aree idonee a condizione (penalizzate ai fini edificatori);**
- c) aree non idonee (inedificabili).

Il PI ai fini urbanistici individua:

- le **“aree idonee a condizione”**, penalizzate ai fini edificatori, includono una discreta parte territorio comunale ove è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio (per gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia) si proceda ad accurata:
 - indagine geologica e geotecnica;
 - verifica di compatibilità idraulica;
 - rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico;nonché un'indagine specifica sulla qualità dei materiali di riporto presenti e se necessario una completa bonifica del sito da elementi inquinanti prima di qualsiasi intervento edilizio, il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, accertare la presenza di eventuali forme carsiche da tutelare, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale.

Secondo la Variante n. 3 – prima Variante parziale – al Piano degli Interventi, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°34 in data 30/05/2022, si confermano le destinazioni urbanistiche, i vincoli e le tutele del Piano degli Interventi vigente.

Fino al termine della procedura di approvazione della Variante n. 3 – prima Variante parziale – al Piano degli Interventi, si adottano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 23/04/2004 n. 11 e dell'art. 12, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

IL DIRIGENTE DEL 4° SETTORE
GOVERNO E SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO
Dott. Gerry Boratto

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005 – Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Imposta di bollo	
Estremi della marca da bollo € 16,00:	
Cod. identificativo	01211215787041
Data (GG/MM/AA)	14/06/2023
Ora (HH: MM: SS)	16:18:48

DIRITTI DI SEGRETERIA:
Riscossi € 40 a mezzo PagoPa in data 05/07/2023

Settore IV Governo e Sviluppo sostenibile del territorio

E-mail: urbanistica@comune.montebelluna.tv.it

Responsabile del Procedimento
Responsabile dell'Istruttoria

Dott. Gerry Boratto (Tel 0423 617421)
Dott.ssa Orietta Pierdonà (Tel. 0423 617457)