



COMUNE DI BELLUNO

STAMPA UNICA PROTOCOLLO N. 34399 del 17/07/2023

Protocollo:	n. 34399 del 17/07/2023
Oggetto:	OSSERVAZIONE AVVERSO IL PUA VIA VITT.VENETO DEL. N. 91 GIUNTA 24.05.23
Classificazione:	20/01
Fascicolo:	/
Protocollato da:	
Allegati:	<p>Titolo: Documento Principale Nome: TestodelMessaggio.html Hash: FFF797CDF704C4809B0A3B422179AA091FF6218518971B79DE2C6C24E6E3707D5436FFC0899B6EB5638CB3E B07F2EE6F4353C4C9D503E1FAD3B19C3E297F18C1</p> <p>Titolo: Allegato Nome: OSSERVAZIONE 14 07 2023.pdf Hash: 74782BBC9825AE0495BFF58836BCF9D57255CF0D94AD38B7DB196A653B70A4AE912A71E20F950331B5CD82 F95A505479D43671A5065D8A865B6F1068EB4BA042</p>



ALLEGATO ALLA PRESENTE L'OSSERVAZIONE CHE IL SOTTOSCRITTO PRESENTA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VIA VITTORIO VENETO AREA CENSITA AL FOGLIO 59 MAPPALI 1310, 519, 163, 1427, 1705 E VIABILITA' DI CUI ALLA DELIBERAZIONE N. 91 DI DATA 24.05.2023 DELLA GIUNTA MUNICIPALE.  
DISTINTAMENTE.  
LIVIO VIEL

**STUDIO LEGALE LIVIO VIEL**

[info@studioviel.net](mailto:info@studioviel.net)

tel: 0437/941772

fax: 0437/940012

**RISPETTO DELLA PRIVACY**

Le informazioni contenute in questo messaggio (e relativi allegati) sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse il destinatario del presente messaggio, La invitiamo a non leggerlo ed eliminarlo immediatamente, dandocene comunicazione.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare: [info@studioviel.net](mailto:info@studioviel.net) Rif. Regolamento Europeo n. 679/2016

This e-mail (attachments included) is intended only for the named above recipient(s). It may contain confidential information and should not be read, copied or otherwise used by any other person. Please delete it immediately from your system and inform us. For further information, please contact: [info@studioviel.net](mailto:info@studioviel.net)

Lo Studio garantisce la massima riservatezza dei dati in suo possesso e la possibilità di richiederne, in ogni momento, la rettifica o la cancellazione in conformità al citato Regolamento Ue 679/2016 sulla tutela dei dati personali.

Belluno, li 14 luglio 2023

Illustrissimo Signor  
SINDACO di  
BELLUNO

Pregiatissimo Signor  
COORDINATORE D'AMBITO  
AREA TECNICA  
COMUNE DI BELLUNO

Spettabile Ufficio  
URBANISTICA  
COMUNE DI BELLUNO

OGGETTO: osservazione al piano urbanistico attuativo (PUA) in via Vittorio Veneto su Area Foglio 59 mappali 1310, 519, 163, 1427, 1705 e viabilità adottato dalla Giunta comunale il giorno 24 maggio 2023 con deliberazione nr. 91.

Il sottoscritto Livio Viel, residente nel Comune di Belluno in Via Vittorio Veneto n. 201, con riferimento al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto presenta la seguente osservazione, formulata anche in qualità di proprietario di unità residenziale al civico n. 57 in via Medaglie d'Oro, prospettante l'area compresa nell'ambito urbanistico in oggetto.

\*

La proposta d'intervento urbanistico in oggetto riguarda l'area strategicamente più importante della città, caratterizzata da una molteplicità di funzioni e di attività, complessità e problematiche che ne costituiscono peraltro e al tempo stesso una "ricchezza" e una risorsa urbanistica.

Pare inutile evidenziare che il PUA d'iniziativa privata riguarda prima di tutto un "nodo" viabilistico fondamentale nell'assetto urbano, perché costituisce il capo della più importante strada di accesso al centro città (via Tiziano Vecellio – via Vittorio Veneto) e il punto di distribuzione del traffico verso la parte nord e destra Piave e verso il centro città e la direttrice di sinistra Piave. Si rappresenta la singolarità che un tema urbanistico e un sistema così importante, di rilievo

indiscutibilmente pubblico, fondamentale nell'assetto comunale (ma anche sovracomunale), venga pianificato e definito su iniziativa e proposta privata e in occasione di un intervento eminentemente se non esclusivamente privato, involgente interessi altrettanto privati.

Un nodo viabilistico sostanzialmente ancor oggi irrisolto, frutto della mancata realizzazione della c.d. "pedemontana" (prevista nei PRG) e anche del forzato spostamento a sud del collegamento Ponte degli Alpini - via Vittorio Veneto (tramite l'attuale via Medaglie d'Oro): diversamente dalle originarie previsioni del PRG del 1956.

Una soluzione non pianificata, imposta dal tumultuoso sviluppo urbano del dopoguerra, necessitata da un'edilizia "spontanea" e spesso al di fuori delle regole, che ha dato luogo all'attuale snodo, in quel punto, della viabilità della Strada Statale del Grappa e Passo Rolle: certamente il punto più "intasato" e di difficile articolazione del Comune.

Sull'incrocio converge anche la viabilità "minore" della zona, soprattutto la parte più a sud.

A ridosso dell'incrocio corre, a nord, anche la ferrovia: tra quest'ultima e il traffico stradale insistono vari edifici residenziali, tra i quali importanti condomini ad alta concentrazione residenziale (forse la maggiore della città) tra cui i Condomini Tofana e Zoppas i quali, in occasione della realizzazione del raccordo di via Medaglie d'Oro e dell'incrocio, sono stati espropriati di proprie aree scoperte e costretti, adesso, in ambiti spaziali assai limitati. Una situazione di alta densità edilizia con privazione di aree scoperte di fruizione ricreativa e di servizio nonché di parcheggi, con evidenti difficoltà di accesso e movimentazione veicolare e di sicurezza pedonale. Uno stato di fatto caratterizzato da evidenti carenze di standard urbanistici essenziali e primari.

Senza dire che la qualità dell'aria e il rumore nella zona risultano evidentemente condizionati in senso negativo dalla situazione del traffico.

Inoltre, il nodo viabilistico ha drasticamente separato la parte a nord (così pesantemente penalizzata) da quella a sud dell'incrocio, anche quest'ultima caratterizzata a propria volta dalle stesse problematiche della viabilità, ma con proprie ulteriori funzioni e criticità.

Si evidenzia sin d'ora che il piano urbanistico proposto dalle ditte private ignora totalmente le problematiche dell'area a nord e si concentra – comprensibilmente se visto dalla parte dell'interesse del proponente, ma illogicamente e ingiustificatamente da parte dell'interesse pubblico – sull'incrocio e sulla parte sud (l'ambito ex Agip e aree strettamente contermini) ignorando totalmente ciò che sta

attorno. L'intervento proposto considera le problematiche delle aree, il nodo viabilistico e l'ambito territoriale, interpretandole a proprio modo e in funzione dell'intervento commerciale quale proposto.

E' evidente che tutta la più vasta area che gravita sull'incrocio, di tutto aveva bisogno ma non certamente di una ulteriore importante struttura commerciale comportante carico urbanistico e attrazione viabilistica, oltre tutto rivolta proprio verso l'incrocio e gravitante sullo stesso. E' del resto evidente che l'intervento commerciale ed edilizio intende "trarre ricchezza" proprio dalla collocazione strategica sul cuore del nodo viabilistico e sui relativi flussi di traffico: in definitiva, le opportunità commerciali e la valorizzazione immobiliare delle proprietà private conseguono proprio dalle problematiche intrinseche dell'area.

L'insediamento commerciale, vero oggetto del Piano Attuativo, non risolverà nessuna di tali problematiche, ma le aggraverà: tanto o poco, presumibilmente non poco.

In questo contesto, l'insediamento commerciale progettato è destinato a diventare il più importante della città, perché oltre tutto sarà il più visibile (per il grande passaggio), davanti al quale più lentamente transiteranno i veicoli (stante il già adesso insostenibile quotidiano rallentamento del traffico ormai "a passo d'uomo"), nonché "strategico" per la sua centralità nell'area.

Parrebbe ovvio dire che tutto ciò non costituisce né potrà in alcun modo costituire una "riqualificazione" della zona, se non nell'interesse di chi intende realizzare sulla stessa i propri, pur legittimi, programmi e interessi economici.

Il piano di "recupero" vorrebbe presentarsi quale una "riqualificazione" urbanistica. Il concetto di riqualificazione dovrebbe esser inteso in senso di miglioramento complessivo dei servizi e delle infrastrutture, dell'aspetto architettonico, delle funzioni e fruizioni collettive, della qualità della vita e del benessere dei cittadini: in realtà in questo caso il risultato è tutt'altro. Rispetto all'attuale situazione si ha solamente un peggioramento altresì notevole, da tutti i punti di vista. Nessun vantaggio.

Senza dire che se quel "punto" urbano costituisce, come in effetti è, una "**porta**" della città, la futura visione di un parcheggio, a raso e sul tetto di una scatola standard, con le insegne di un qualsivoglia supermercato costituente la più "banale" (sia consentito) delle funzioni commerciali, non rappresenterà sicuramente il miglior biglietto da visita per la città.

Un piano urbanistico che meriti questo nome e soprattutto un piano che vorrebbe definirsi di riqualificazione (rigenerazione, ecc.) urbana è prima di tutto uno strumento pubblico che deve anteporre l'interesse pubblico a quello privato:

interesse che non si identifica – purtroppo necessita ricordarlo - in una “dazione” di denaro ma in una superiore razionalità della risposta data ad un’esigenza urbanistica posta a priori. Nel piano proposto e in tutti i suoi elaborati, nonché negli atti e nei provvedimenti di assenso e adozione non si vede quale sia il miglioramento, il preteso risanamento, la presunta riqualificazione e, in generale, l’interesse pubblico.

A questo proposito non è possibile non ricordare che l’area dove era allocato il distributore venne appositamente individuata dal piano regolatore del 1996 (che si ricorda essere tuttora vigente) quale area “VP” verde pubblico essendo, il Consiglio Comunale dell’epoca, già consapevole della necessità di salvaguardare quello spazio all’uso pubblico, per evitare da un lato futuri interventi quale quello adesso proposto (con tutte le sue criticità) e, dall’altro, consentire una effettiva riqualificazione pubblica complessiva di tutta la più vasta area interessata.

Non è dato comprendere come sia possibile il passaggio urbanistico – in un contesto così complesso, critico e strategico – di un’area quale quella di cui trattasi da una destinazione a verde pubblico addirittura a supermercato alimentare.

Che il c.d. “vincolo” a verde pubblico possa essere, forse, “decaduto” (considerazione, questa, di natura giuridica che peraltro è da verificare), non avrebbe e non ha alcun significato in termini di programmazione e di scelte urbanistiche da parte del Comune: anche se vi fosse stata una “decadenza” del vincolo espropriativo, questa di per sé non determina certamente la trasformazione di un’area già classificata verde pubblico in un’area commerciale. In ogni caso si tratta di una variante, a tutti gli effetti, al piano regolatore che necessita di adeguata motivazione, in questo caso del tutto assente.

La scelta di collocare un supermercato per “riqualificare” un’area che il Consiglio comunale aveva voluto come “pubblica”, è una scelta di pianificazione che non è assolutamente obbligata, tutt’altro. Si tratta di una scelta irragionevole, immotivata, contraddittoria rispetto alle dichiarazioni di (presunta) riqualificazione, priva di qualsiasi motivazione e soprattutto contraria all’interesse pubblico.

Non solo. L’area ex Agip è stata acquisita a seguito della dismissione e vendita da parte della proprietà Eni. Colui o coloro che hanno acquisto l’area, evidentemente non potevano non sapere che la destinazione in PRG era quella di verde pubblico (decaduto o meno che fosse) e che per ogni altra destinazione più che improbabile a solo buon senso, sarebbe stata necessaria una *variante urbanistica*: ma così, parimenti, era consapevole anche chi (Eni) ha messo in vendita l’area.

L’acquisto è dunque avvenuto con totale consapevolezza dello stato dell’immobile e della sua destinazione di PRG e tale consapevolezza non può non essersi riflessa anche sul prezzo corrisposto. Non poteva esservi alcuna “aspettativa” da parte

dell'acquirente e dunque nessuna pretesa quest'ultimo potrebbe comunque invocare verso la nostra città e i nostri organi chiamati a decidere, essenzialmente per il bene e il benessere dei cittadini.

Riconoscere oggi una destinazione commerciale a quell'area non è operazione che può compiersi in maniera indifferente: è un totale e incoerente ribaltamento di tutte le strategie e programmi urbanistici del Comune.

Neppure si può sostenere che si è in presenza di un'area già di fatto commerciale per la precedente presenza del distributore e di un annesso esercizio pubblico (bar). Un ambito, peraltro molto grande, di sosta e attività per il rifornimento di benzina e servizi accessori all'automobilista (autofficina, lavaggio, ecc.) è molto altro e diverso che un esercizio commerciale (basta il solo buon senso per intenderlo, senza scomodare formule urbanistiche) e certo la presenza di un piccolo bar annesso al distributore come pure la vendita degli accessori (d'uso in tutte le stazioni di servizio) non mutano le caratteristiche dell'ambito in area addirittura commerciale.

Si tratta a tutti gli effetti di una trasformazione urbanistica, di grandissimo rilievo, in variante rispetto all'attuale piano regolatore generale. Una trasformazione che si ritiene non essere ammessa dall'attuale legislazione veneta all'interno di un semplice piano attuativo d'iniziativa privata, addirittura attraverso deliberazione della Giunta, senza neppure un dibattito pubblico, senza alcun passaggio nemmeno avanti il Consiglio comunale, nessun confronto con i cittadini e i loro rappresentanti.

La gravità di ciò si misura soprattutto nel momento in cui il Comune sta aggiornando il proprio strumento urbanistico generale attraverso il procedimento di approvazione del Piano d'Assetto Territoriale e del successivo Piano degli Interventi. E' contraddittorio che nel mentre il Comune sta elaborando e programmando l'approvazione del proprio piano strutturale, si assumano scelte così importanti e definitive per un'area tanto critica, al di fuori della pianificazione generale o quanto meno di zona, mandando avanti in tutta fretta e senza nessun confronto pubblico un piano urbanistico d'iniziativa privata per un insediamento commerciale ad alta densità e carico urbanistico. Non è dato intendere quale fretta e quale interesse pubblico muovano una siffatta anticipazione di scelte urbanistiche.

La strategicità dell'intera area, la sua collocazione nel contesto di cui si è detto sopra, le opportunità offerte dalla possibilità di mantenere a futura destinazione pubblica l'ambito, impongono – al di là delle previsioni di legge che già lo prevedono – che eventuali scelte sull'area di cui trattasi vengano eseguite all'interno di una più vasta programmazione e pianificazione urbanistica, integrata con il resto della città e quanto meno delle aree contermini.



A questo proposito, rilevato come sopra che il piano proposto ignora totalmente l'area prospettante a nord sull'incrocio ed esclude qualsiasi possibilità d'intervento migliorativo sullo stesso, si evidenzia che immediatamente a ridosso degli immobili compresi nel piano insistono aree caratterizzate da importanti funzioni pubbliche, addirittura uniche nel Comune. In particolare, immediatamente a sud insistono importanti fabbricati residenziali con alto indice di edificabilità, anch'essi con carenza di standard urbanistici (soprattutto verde, parcheggi, viabilità adeguata); sono presenti funzioni direzionali (ad es. la sede dell'associazione provinciale artigiani); insistono gli impianti sportivi più importanti del Comune (lo stadio con annesso piazzale e relativa viabilità): è evidente che se di riqualificazione si intende trattare, quelle funzioni non potevano essere ignorate, quella parte di città avrebbe dovuto essere studiata e inserita nel contesto urbanistico di "riqualificazione" dell'intera zona, non di un frammento della stessa delimitato artificialmente ad uso delle ditte interessate.

Riqualificazione in effetti programmabile e possibile solo all'interno della pianificazione generale (strategica od operativa): laddove invece il PUA in oggetto ha artificialmente delimitato l'area di presunta riqualificazione al solo ambito d'interesse dei proponenti privati (a dimostrazione dell'assenza d'interesse pubblico), così determinando un'ulteriore frattura urbanistica tra le varie parti della complessiva zona di cui trattasi.

Anche le aree contermini al PUA sono state considerate al solo scopo di adeguarle alle esigenze dell'insediamento commerciale o per tentare di rispondere alle problematiche indotte dallo stesso. Le aree circostanti sono sostanzialmente ignorate nel loro assetto profondo: non vi è alla base del piano alcuno studio e programmazione di una effettiva e reale riqualificazione della zona.

L'area non era e non è "degradata": non nel senso del degrado urbano e neppure sotto altri punti di vista. E' anzi l'area economicamente e funzionalmente più ambita della città in cui molte attività, studi professionali e direzionali vorrebbero insediarsi.

Il fatto che Agip abbia dismesso il distributore e il bar annesso, non comporta certo come è evidente, lo stato di "degrado" propriamente inteso (che impone un "recupero" urbanistico). Semplicemente si tratta di un'area temporaneamente dismessa, come tante, ma non certo degradata. In ogni caso non vi è alcun vincolo di destinare un'area asseritamente degradata (ma, giova ribadirlo, assolutamente non tale) ad attività commerciale e null'altro, oltre tutto ad alta intensità di fruizione e carico urbanistico.

Se adesso il piazzale ex Agip (ma solo quello) può apparire esteticamente "degradato", è solo perché è stata la medesima ditta proponente che la ha

volutamente resa così demolendo parte dell'esistente manufatto probabilmente per prevenire un intervento (richiesto da associazioni e cittadini) della Soprintendenza ai Beni architettonici, di tutela del caratteristico e per nulla degradato profilo dell'ex stazione di servizio. Paradossalmente e purtroppo nel silenzio dell'amministrazione comunale, nello stesso momento in cui si presentava il piano di riqualificazione, parte proponente si rendeva autore del degrado estetico: inopinatamente demolendo la caratteristica "ala" dell'ex distributore e lasciando per quasi un anno (ormai) un rudere e una rete di cantiere in "bella vista" nel punto di maggior passaggio e accesso alla città con l'implicito messaggio che lo stato di fatto è destinato a restare così, sino all'approvazione dell'intervento commerciale. Non occorrono ulteriori commenti.

Peraltro non è dato comprendere perché un siffatto comportamento debba essere addirittura premiato con l'approvazione dell'insediamento dell'esercizio commerciale che, in effetti, andrà a determinare un enorme incremento di valore a beneficio dei proponenti, senza alcun vantaggio per la città, per i cittadini e soprattutto per i residenti nella zona (oltre tutto già servita da altri esercizi).

Certo la "perequazione" monetaria non può sostituire la "riqualificazione" urbanistica, qui assente, né può compensare la futura "dequalificazione", qui invece certa.

A questo proposito, ferma l'opposizione all'intervento, si evidenzia come nella proposta si affermi che il massimo della "perequazione" sarebbe il 50 % dell'incremento di valore. Non è vero: il 50% è il minimo e pare davvero ingiustificato che in presenza di un'operazione tanto importante e vantaggiosa per l'interessato il Comune si accontenti addirittura del minimo, senza neppure spiegare (motivare) le ragioni di una tale scelta, indubbiamente svantaggiosa e dannosa anche patrimonialmente per la comunità. L'incremento di valore, oltre tutto, dovrà essere comparato non con artificiose valutazioni (sulle quali non risulta alcun motivato parere di parte pubblica) ma con il prezzo effettivamente corrisposto ad Eni per l'acquisto dell'area, vero unico parametro certo.

In ogni caso, insediare un supermercato impedirà comunque, anche per il futuro, qualsiasi operazione e intervento urbanistico in quell'ambito e nei contermini o, in ogni caso, lo condizionerà pesantemente.

Il PUA adottato, se approvato, impedirà di riconnettere parti importanti della città; impedirà soluzioni di assetto viabilistico diverse da quelle attuali, altresì peggiorate inevitabilmente dall'insediamento; impedirà di destinare l'area ad un uso pubblico, magari il "verde" di cui tanto abbisogna la zona; imporrà di rispettare la "ricca" destinazione commerciale e di eseguire interventi o programmi in contrasto o limitazione della stessa.

Per le ragioni che precedono il sottoscritto, nel formulare le proprie osservazioni al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, confida che lo stesso non sia approvato.

Con osservanza.

Livio Viel  
Via Vittorio Veneto 201  
Via Cipro 13 – 0437/941772  
32100 - BELLUNO  
PEC - avvocatoviel@pec.studioviel.net

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Livio Viel', with a long horizontal line underneath it.