

Egr. Signor

**SINDACO DEL COMUNE  
DI MONTEBELLUNA**

Via PEC

**Alla cortese attenzione  
del Dirigente settore IV  
Governare e Sviluppo sostenibile  
del territorio**

**Osservazioni all'adozione Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica "Ex Carceri - Ex  
Centro Giovani" - delibera giunta comunale 98 del 22 luglio 2024**

I sottoscritti:

- sig.ra [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED], il [REDACTED] residente in Montebelluna (TV) Via [REDACTED]  
[REDACTED] CAP 31044

Proprietaria dei seguenti mappali: Comune di Montebelluna, quota 1/1 (NCEU):

- Sezione F - Foglio 1 - particella 480 - sub. 11 - cat. A/2 - posizione UMI: 61/45
- Sezione F - Foglio 1 - particella 480 - sub. 2 - cat. C/6 - posizione UMI: 61/45

- sig.ra [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nata a [REDACTED]  
(TV), [REDACTED] residente in Montebelluna (TV) Via [REDACTED] CAP 31044

Usufruttuaria dei seguenti mappali: Comune di Montebelluna, quota 1/1 (NCEU):

- Sezione F - Foglio 1 - particella 480 - sub. 10 - cat. A/2 - posizione UMI: 61/45
- Sezione F - Foglio 1 - particella 480 - sub. 13 - cat. F/1 - posizione UMI: 61/45
- Sezione F - Foglio 1 - particella 480 - sub. 14 - cat. D/1 - posizione UMI: 61/45
- Sezione F - Foglio 1 - particella 480 - sub. 15 - cat. A/2 - posizione UMI: 61/45
- Sezione F - Foglio 1 - particella 480 - sub. 16 - cat. A/2 - posizione UMI: 61/45
- Sezione F - Foglio 1 - particella 480 - sub. 17 - cat. C/6 - posizione UMI: 61/45

sig. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED]  
residente in Montebelluna (TV) [REDACTED] CAP 31044

Proprietario dei seguenti mappali: Comune di Montebelluna, quota 1/2 (NCEU):

- Sezione F - Foglio 1 - particella 480 - sub. 20 - cat. A/2 - posizione UMI: 61/45

- Sezione F - Foglio 1 - particella 1840 - sub. 2 - cat. C/6 - posizione UMI: 61/45
- Sezione F - Foglio 1 - particella 1840 - sub. 3 - cat. C/2 - posizione UMI: 61/45

sig.ra [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nata a [REDACTED], il  
[REDACTED] residente in Montebelluna (TV) [REDACTED] CAP 31044

Proprietaria dei seguenti mappali: Comune di Montebelluna, quota 1/2 (NCEU):

- Sezione F - Foglio 1 - particella 480 - sub. 20 - cat. A/2 - posizione UMI: 61/45
- Sezione F - Foglio 1 - particella 1840 - sub. 2 - cat. C/6 - posizione UMI: 61/45
- Sezione F - Foglio 1 - particella 1840 - sub. 3 - cat. C/2 - posizione UMI: 61/45

### **premesse**

- che con avviso di pubblicazione 26 luglio 2024 il Comune di Montebelluna ha dato avviso che il Piano attuativo di cui all'oggetto è stato adottato da parte della Giunta Comunale e depositato presso la Segreteria Comunale, dando termine fino al 26 agosto 2024 per la presentazione di osservazioni;
- che il Piano adottato prevede tra l'altro il restauro dell'edificio denominato "ex Carceri" (dichiarato di notevole interesse culturale) e la ristrutturazione edilizia del "Centro Giovani" con demolizione e ricostruzione e notevole ampliamento (un **nuovo piano** fuori terra dell'edificio Centro Giovani);
- che il Piano, così come proposto, oltre a pregiudicare gli edifici degli esponenti, che si vedrebbero **oscurati dalla realizzazione del nuovo intervento**, dato che l'immobile dei deducanti è di n. 2 piani e si trova a **solì 3 metri e mezzo** dal "Centro Giovani" (che verrebbe ampliato con innalzamento di un altro piano), si pone in contrasto con disposizioni inderogabile di natura urbanistica dato che evidente è la:

#### **1) Violazione dell'art. 8 (limiti di altezza degli edifici) del D.M. n. 1444/1968.**

La previsione di consentire che l'edificio "Centro Giovani" venga demolito e ricostruito con aumento di un piano rispetto allo stato attuale e raggiungere (tre piani fuori terra), **sopraelevandosi rispetto agli altri edifici circostanti**, ma soprattutto rispetto agli edifici circostanti di carattere storico-artistico, quali le vecchie carceri prospicienti e l'adiacente abitazione dei deducanti, che il Piano di Intervento del Comune di Montebelluna assoggetta al **grado di protezione 3**, è all'evidenza illegittima.

L'art. 8 del D.M. n. 1444/1968 con disposizione inderogabile prevede che nelle zone A, come quella interessata dal P.P. adottato, "*per eventuali trasformazioni o nuove*

*costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico".*

La disposizione sopra riportata prevede che nelle zone A eventuali trasformazioni edilizie e nuove costruzioni, che risultino ammissibili, non possono superare l'altezza massima *"degli edifici circostanti di carattere storico-artistico"*.

Solo gli edifici di carattere storico-artistico risultano rilevanti al fine di imporre un limite all'altezza dell'erigendo nuovo edificio e/o ampliamento.

Nel concetto di edificio di carattere storico ed artistico non sono riconducibili soltanto gli edifici con vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, ma tutti quelli che, anche sulla base dei gradi di protezione imposti dagli strumenti urbanistici in vigore, rappresentano il tessuto storicizzato della zona A.

Lo scopo di tale disposizione è di immediata percezione: si è voluto evitare che eventuali sopraelevazioni di edifici esistenti possano ridurre la visibilità degli edifici significativi circostanti, che per la loro presenza hanno negli anni caratterizzato il centro storico.

Stando così le cose è evidente che gli edifici storico-architettonici *"circostanti"* non sono solo quelli confinanti con l'edificio da ampliare, ma quelli presenti nel contesto urbanistico, con cui il nuovo intervento dialoga.

Ovvero tutti quegli edifici che caratterizzano il centro storico e che in qualche modo sotto un profilo visivo ed architettonico si relazionano con l'ampliamento.

Tale conclusione risulta avvalorata da alcune non contestabili considerazioni:

**A.** L'intero D.M. n. 1444/1968 detta delle regole da osservarsi nella redazione dei nuovi piani urbanistici (art. 1), le cui valutazioni hanno una portata più ampia delle mere comparazioni tra edifici confinanti;

**B.** Qualora si ritenga che gli edifici circostanti da considerare sono solo quelli confinanti, se ne dovrebbe dedurre che in mancanza di un edificio di carattere storico-artistico confinante, non vi sarebbe alcun limite alla sopraelevazione, non avendo rilevanza ai sensi dell'art. 8 del DM citato edifici di valenza storico monumentale solo prossimi all'ampliamento;

**C.** La ratio della norma è rappresentata dalla volontà di salvaguardare le caratteristiche del centro storico, che potrebbe risultare compromessa anche

nell'ipotesi in cui il fabbricato da sopraelevarsi superi l'altezza di un edificio di pregio non propriamente confinante, ma presente nel medesimo contesto urbano.

Ne consegue necessariamente che la previsione di realizzare un terzo piano contenuta nell'adottato Piano attuativo non può trovare accoglimento, in quanto l'edificio da erigersi andrebbe a superare in altezza dei due edifici circostanti di valore storico certificato, quali sono le vecchie carceri assoggettate *ex lege* a vincolo storico monumentale ex D.Lgs. n. 42/2004 e l'abitazione dei deducenti, assoggettata al grado di protezione 3 del Piano degli Interventi.

Si tenga conto che la norma richiamata è **di valenza statale** e non può essere derogata né da norme regionali, né tanto meno da norme di Piano comunale.

**2) Assenza di interesse pubblico violazione e falsa applicazione art 2 bis comma 1 ter DPR 380/2001 e art 3 lett. d) DPR 380/2001.**

Il Piano Particolareggiato adottato è **strumento di iniziativa pubblica**, che richiede per la sua approvazione una valutazione specifica dell'interesse pubblico.

Nel caso di specie non si vede, né risulta espresso, quale possa essere l'interesse pubblico necessario per procedere con Piano particolareggiato, che non può certo essere rappresentato dalla necessità di valorizzare sotto il profilo economico l'immobile della Bordignon, neppure se detta valorizzazione serva per "pagare" lavori in variante svolti dalla Bordignon in esecuzione di un contratto d'appalto concluso con il Comune di Montebelluna.

Ed è evidente l'interesse dei deducenti a contestare il piano particolareggiato dato che il ricorso al piano di iniziativa pubblica potrebbe consentire (così come dichiarato nella relazione tecnica accompagnatoria del piano), la realizzazione degli ampliamenti fuori sagoma ed il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito (Centro Giovani che dagli attuali 2 piani passa a 3 piani fuori terra): invero la deroga dell'art 2 bis comma 1 ter DPR 380/2001 (a cui si appella la proponete il piano) non risulterebbe applicabile.

Inoltre l'intervento previsto proprio per le modalità e consistenze (aumento volumetria con realizzazione di un nuovo piano di edificio ricadente in "zona A") non rientra nella categoria della ristrutturazione edilizia di cui all'art 3 comma 1 lett d) del

[illegible]