



COMUNE DI LIMENA
PROVINCIA DI PADOVA

VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI / P.R.G.
DOCUMENTO PRELIMINARE DEL SINDACO
(art. 18, comma 1 , L.R. 11/2004)

1. PREMESSA

La L.R. n. Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione.

il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione (urbanistica e territoriale) del Comune (oltre che della Provincia e della Regione) che è articolata in disposizioni strutturali (contenute nel Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.) ed in disposizioni operative (contenute nel Piano degli Interventi – P.I.).

Il Comune di Limena è datato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 85 del 19.05.2017 e pubblicato sul Bolettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 54 del 1 giugno 2017;

L'art. 48 della della L.R. 11/2004 , al comma 5 bis recita : *“A seguito dell’approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT/PATI), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT , diventa il piano degli interventi”*.

I Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., possono concludere – ai sensi dell’art. 6 – accordi con soggetti privati per l’assunzione nell’attività di pianificazione, tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013 in merito ai meccanismi negoziali (accordi tra soggetti pubblici e privati – provvedimenti attributivi di vantaggi economici), disciplinati dall’art. 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, sono stati predeterminati, quindi pubblicati, i *“criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”* cui l’Amministrazione deve

attenersi.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 21.10.2013 "PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO . ADOZIONE" è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Limena;

Nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha inteso di valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

In attuazione di quanto sopra è stato pubblicato l'Avviso pubblico n. 10912 di prot. del 25.10.2013 avente per oggetto " PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.) - ATTIVITA' DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO" pubblicato in data 25.10.2013;

A seguito della pubblicazione del predetto avviso, entro i termini previsti, è pervenuta all'Ufficio protocollo del Comune al n. 12055 del 23.11.2013 presentata dalla Sig.ra PAITOWSKY GIULIANA in qualità di Amministratore Unico della Soc. NUOVA VALBRUNA S.R.L. con sede in Venezia (VE), Canareggio n. 5904 e finalizzato a promuovere d'intesa con l'Amministrazione comunale la conclusione di un accordo procedimentale finalizzato alla revisione dei contenuti progettuali, planivolumetrici e quindi dei rapporti-obblighi reciproci derivati dall'esecuzione del Piano Particolareggiato denominato "Area ex Salata" approvato con D.C.C. n. 69/2007 e convenzionato con atto n. rep. 12643, Notaio Sarti Monica del 10.09.2008;

La Giunta Comunale con Deliberazione n. 201 del 20.12.2013 ha preso atto della proposta pervenuta e nominato il Responsabile del procedimento.

Nel corso dei successivi incontri, sono stati definiti con il Proponente i contenuti della proposta di accordo preliminare come evidenziati nelle comunicazioni integrative la proposta preliminare di accordo e pervenute al protocollo del Comune rispettivamente in data 23.01.2015 prot. 735, 7.05.2015, prot. 4463 ed in data 25.11.2015, prot. 13428 e di seguito riassunti :

- riduzione del carico urbanistico all'interno dell'ambito di attuazione del P.U.A.;
- conseguente revisione delle superfici a standards;
- riduzione del consumo del suolo all'interno dell'ambito del P.U.A. mediante la concentrazione delle volumetrie di progetto nell'area retrostante l'edificio storico;
- valorizzazione dell'edificio storico esistente;
- previsione di nuove destinazioni d'uso per servizi di natura socio sanitaria.

La Giunta Comunale, accertato il rilevante l'interesse pubblico dei contenuti della proposta di accordo con Deliberazione n. 27 del 02.03.2016 ha fornito agli uffici competenti comunali la direttiva inerente i contenuti della Variante urbanistica preordinata alla conclusione dell'accordo.

L' Amministrazione comunale intende pertanto perseguire l'adeguamento della propria strumentazione urbanistica attraverso una variante puntuale al proprio Piano degli Interventi / P.R.G.

Il Procedimento di formazione della Variante al P.I./P.R.G. è indicato all'articolo 18 della L.R. 11/2004 e prevede :

- la predisposizione di un documento preliminare da parte del Sindaco che illustra i contenuti della Variante da presentare in Consiglio Comunale “Documento del Sindaco”;
- consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessate;
- adozione della Variante da parte del Consiglio comunale;
- deposito, pubblicazione della Variante e formulazione di eventuali osservazioni;
- controdeduzione sulle osservazioni e approvazione definitiva della Variante da parte del Consiglio Comunale.

Il presente Documento del Sindaco evidenzia i contenuti della Variante urbanistica preordinata alla conclusione dell’Accordo pubblico – privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004 di cui alla proposta preliminare presentata dalla Sig.ra PAITOWSKY GIULIANA in qualità di Amministratore Unico della Soc. NUOVA VALBRUNA S.R.L. in data 23.11.2013 , prot. 12055 e successivamente integrazioni ed avente per oggetto l’attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato “Area ex Salata”.

2. LA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI / P.R.G.

Come già evidenziato il Comune di Limena è dotato di Piano di assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 85 del 19.05.2017 e pubblicato sul Bolettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 54 del 1 giugno 2017.

A seguito dell’approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT/PATI), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT , diventa il piano degli interventi.

In questo contesto, si inserisce il Piano Urbanistico Attuativo denominato “Area ex Salata” approvato con D.C.C. n. 69/2007 e successivamente convenzionato in data 10.09.2008 in atti rep. n. 12643 del Notaio Sarti Monica e pertanto non soggetto alle limitazioni di cui la Legge Regionale 6 giugno 2017 n. 14 recante disposizioni sul contenimento dell’uso del suolo.

La finalità della Variante al P.I./P.R.G. è finalizzata alla conclusione dell’Accordo pubblico – privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004 la cui proposta preliminare è stata presentata dalla Sig.ra PAITOWSKY GIULIANA in qualità di Amministratore Unico della Soc. NUOVA VALBRUNA , S.R.L. in data 23.11.2013 , prot. 12055 e successivamente integrata in data 23.01.2015 prot. 735, 7.05.2015, prot. 4463 ed in data 25.11.2015, prot. 13428 ed avente per oggetto la modifica del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato “Area ex Salata”.

La Variante si identifica puntuale in quanto attiene esclusivamente ad un specifica area del Territorio comunale meglio identificata nell’elaborato allegato sub B alle Norme Tecniche di Attuazione del P.I./P.R.G. - Schede sulle aree – Progetto, scheda A / 06 – Area ex Salata.

L’obbiettivo della Variante è l’adeguamento dei parametri urbanistici previsti nella sopra citata normativa alle previsioni contenute nella proposta di accordo pubblico – privato come definita tra le parti.

Nella fattispecie l'edeguamento modifica la volumetria massima realizzabile con la riduzione della stessa dagli attuali 30.000,00 metri cubi a circa 24.000,00 metri cubi con una riduzione netta di circa 6.000,00 metri cubi;

Revisione delle aree a piazza, servizi/standards;

Concentrazione di parte della volumetria di progetto nella parte retrostante l'edificio storico con conseguente aumento dell'altezza massima per la nuova edificazione con un massimo di ml 24,00.

Attuazione del P.U.A. per comparti;

Implementazione delle destinazioni d'uso previste all'interno dell'ambito con l'inclusione di destinazioni sanitarie;

Ridefinizione dei termini temporali per la realizzazione dell'intervento.

3. EFFETTI ATTESI

I principali effetti attesi dal perfezionamento dell'accordo pubblico-privato per il quale la presente procedura di Variante al P.I./P.R.G. diventa strumento necessario ed imprescindibile per la revisione del P.U.A. approvato e della convenzione urbanistica sottoscritta sono di seguito riassunti:

- Riduzione del carico urbanistico nella zona, mediante la diminuzione delle volumetrie edificabile;
- Recupero e valorizzazione dell'edificio storico esistente con l'eliminazione delle volumetrie di progetto che ne ostacolavano la visibilità e la previsione di destinazioni d'uso compatibili;
- Realizzazione di nuove aree a verde pubblico e parcheggio a servizio della cittadinanza;
- Insediamento di attività del tipo ricettivo-sanitario quali centri di riabilitazione ecc. a servizio della comunità;
- Riduzione del consumo del suolo mediante lo sviluppo verticale dei nuovi edifici ottemperando alle disposizioni di cui la L.R. n. 14/2017 recante disposizioni sul consumo del suolo.
- Aumento delle superfici permeabili per preservare le caratteristiche idrauliche e geologiche dell'area ;

4. PROCEDIMENTO DELLA FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL P.I. / P.R.G

Il procedimento di formazione della Variante è descritto dall'art. 18 della L.R. 11/2004 e prevede come primo atto la presentazione da parte del Sindaco di un documento preliminare al Consiglio Comunale.

In seguito alla presentazione del documento preliminare si avvia la fase di partecipazione e consultazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

Conseguentemente all'elaborazione della Variante al P.I. / P.R.G., quest'ultima verrà adottata dal Consiglio Comunale con la successiva pubblicazione (entro 8 giorni dalla data di adozione) per trenta giorni consecutivi . In seguito verranno formulate osservazioni per ulteriori trenta giorni, il Consiglio Comunale provvederà quindi a controdedurre le osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente le Variante al P.I. / P.R.G. entro sessanta giorni successivi.

Una copia integrale della Variante al P.I. / P.R.G. viene trasmessa alla Provincia, viene inoltre depositata nell'albo pretorio one-line del Comune dove può essere liberamente consultata per 15 giorni, conclusi i quali la Variante al P.I. / P.R.G. diviene efficace.