

SCHEMA DI DELIBERAZIONE

Premesso che :

- 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 in data 19/05/2017;
- ai sensi dell'art. 48, comma 5bis della L.R. n. 11/2004, seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) , per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il primo Piano degli Interventi (P.I.);
- nelle previsioni del Vigente Piano degli Interventi (P.I.) è individuata una Zona produttiva di espansione "D" classificata parte Zona D Direzionale di espansione e parte Zona Artigianale Industriale di espansione della superficie complessiva di circa mq 189.480,00 e assoggettata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo P.U.A.;
- la zona è catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Limena al Foglio 13 mappali n. 1008, 925, 923, 919, 202, 756, 19, 747, 739, 329, 207, 820, 31, 38, 44, 732, 734; Foglio 16 mappali n. 337, 338, 326, 192, 335, 334, 333, 524, 336, 523, 321, 322, 329, 331, 328, 330; Foglio 17 mappali n. 16,14, 52, 270, 277, 279, 11, 15, 85, 267, 354, 356, 355, per una superficie complessiva di circa mq 189.480,00;
- in attuazione delle predette previsioni urbanistiche e nelle more dell'iter di adozione ed approvazione della Variante al Piano degli Interventi, si sono svolti tra L'Amministrazione Comunale e le Proprietà interessate alcuni incontri finalizzati a verificare la fattibilità della soluzione urbanistica che superi la visione dell'unico Piano Urbanistico Attuativo in favore di una graduale attuazione della Zona Industriale di Espansione Ovest per stralci successivi;
- in tal senso è stato presentato dalle Proprietà interessate, una proposta di Piano Guida, assunto al protocollo del Comune di Limena in data 14/10/2022 al. N. 14055 che individua una soluzione urbanistica per la graduale attuazione della Zona Industriale di Espansione Ovest;
- il Piano Guida della Zona Industriale di espansione Ovest, è stato valutato positivamente dall'Amministrazione comunale e dagli uffici che ne hanno verificato la coerenza con la programmazione sovraordinata vigente;
- questa Amministrazione ha inteso pertanto procedere con l'approvazione del Piano Guida della Zona Industriale di Espansione Ovest, adottando la procedura prevista dall'art. 20 " Procedimento per la formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo" della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 25.01.2023 " ADOZIONE PIANO GUIDA PER LA REALIZZAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE OVEST" ;

Accertato che il Piano Guida adottato è stato successivamente depositato presso l'Ufficio Segreteria del Comune e che dell'avvenuto deposito ne è stata data notizia mediante l'avviso n. 2651 di prot. in data 20.02.2023;

Accertato altresì che successivamente alla pubblicazione del Piano Guida sono pervenute all'Ufficio protocollo del Comune le seguenti osservazioni :

- prot. n. 17190 del 14.12.2022 – Gallo Mario, Gallo Michele, Mason Costantino.
- prot. n. 43 del 02.02.2023 - Rocchesso Alfio, Pietrobon Paola, Pietrobon Andrea, GLM S.A.S.
- prot. n. 3213 del 02.03.2023 – Fasan Andrea in qualità di Curatore del Fallimento SARA Srl;

- prot. 4106 del 20.03.2023 – Baseggio Renato, Baseggio Aldo Srl;
- prot. 4190 del 21.03.2023 – prot. 7682 del 26.05.2023 – MAIOR Srl;
- prot. 12468 del 30.08.2023 – SALIMA SNC, VIBROCEMENTO VENETA SRL, GREEN CAVE SRL, BORDINAZZO TRASPORTI SRL;

Questa Amministrazione, preso atto che l'osservazione prot. 12468 del 30.08.2023 presentata da SALIMA SNC, VIBROCEMENTO VENETA SRL, GREEN CAVE SRL, BORDINAZZO TRASPORTI SRL è pervenuta dopo il termine previsto nell'avviso di pubblicazione prot. n. 2651 in data 20.02.2023, ritiene di controdedurla unitamente alle altre osservazioni pervenute, come di seguito riportato :

Osservazione prot. n. 17190 del 14.12.2022 – Gallo Mario, Gallo Michele, Mason Costantino.

Sintesi osservazione :

- 1) Rispetto alle previsioni del P.U.A. approvato con D.C.C. n. 62 del 29.12.2010 rimasto non convenzionato a decaduto per decorrenza dei termini di validità è stata eliminata la nuova rotatoria prevista all'incrocio di Via IV Novembre con Via Brusoni e Via Praimbole e ritenuto che avrebbe agevolato l'accessibilità veicolare alla nuova zona produttiva si chiede di reintrodurla nel Piano Guida;
- 2) Si ritiene superflua la previsione del tratto stradale di progetto che collega via Praimbole al tratto stradale esistente ai margini dell'ecocentro e di non modificare l'attuale Via Marchesi.

L'osservazione viene respinta con le seguenti controdeduzioni :

- 1) le previsioni del P.U.A. approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 62 del 29.12.2010, decaduto a termini di legge, prevedeva l'insediamento di grandi strutture di vendita e pertanto caratterizzate dalla presenza di intensi flussi di traffico veicolare. Il Piano Guida non prevede l'insediamento di grandi strutture di vendita ma insediamenti prevalentemente con destinazione industriale-artigianale. Il nuovo progetto prevede una nuova viabilità ed infrastrutture adeguate alle esigenze di nuovi insediamenti produttivi. La tavola 5.6B del Piano Guida all'intersezione della nuova viabilità con Via Praimbole prevede una rotatoria che sarà meglio definita in sede di redazione del relativo strumento urbanistico attuativo.
- 2) L'infrastrutturazione della nuova area produttiva prevede l'adeguamento anche della viabilità esistente per consentire il transito di autotreni e autoveicoli oltre a garantire adeguati percorsi ciclabili e pedonali. Risulta pertanto impensabile non intervenire sulla viabilità esistente, quale Via Marchesi, del tutto inadeguata rispetto alle esigenze della nuova zona produttiva:

Osservazione prot. n. 43 del 02.01.2023 – Rocchesso Alfio, Pietrobon Paola, Pietrobon Andrea, GLM S.A.S.

Sintesi osservazione :

- 1) la viabilità prevista nel Piano Guida non consente la funzionalità dei singoli lotti ed è vincolata ad una realizzazione unitaria dell'intero ambito di attuazione della nuova zona produttiva;
- 2) alcuni tratti viari previsti dal Piano Guida non sono necessari e comportano l'aumento dei costi di urbanizzazione;
- 3) si propone la suddivisione della zona produttiva in due ambiti di urbanizzazione indipendenti riducendo i costi di urbanizzazione;

L'osservazione viene respinta con le seguenti controdeduzioni :

- 1) l'obiettivo del Piano Guida è di definire preventivamente lo sviluppo e le modalità d'intervento della "nuova zona industriale ovest" per superando la logica dello strumento urbanistico attuativo unitario ed arrivare ad una attuazione per più piani urbanistici indipendenti che condividono una soluzione viabilistica ed infrastrutturale unitaria. Le previsioni del Piano Guida saranno successivamente recepite nel Piano degli Interventi come indicato nel c.d. Documento del Sindaco propedeutico per l'avvio del procedimento di Variante al Piano degli Interventi (P.I.) illustrato nel corso della seduta del Consiglio Comunale n. 4 in data 18.02.2021. Per consentire uno sviluppo graduale della zona industriale di espansione, il Piano Guida individua sette ambiti di intervento funzionali, ciascuno da assoggettare alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) e coordinati all'interno di una soluzione urbanistica che definisce lo sviluppo della nuova viabilità di collegamento generale e la localizzazione delle principali aree a servizi.
- 2) l'obiettivo del Piano Guida è quello di urbanizzare in modo corretto ed efficace una zona priva delle necessarie infrastrutture funzionali a garantire l'adeguato sviluppo urbanistico della nuova zona industriale di Limena. Nella fattispecie il Piano Guida prevede la realizzazione di una nuova viabilità adeguata alle esigenze degli insediamenti produttivi ed al transito di autoveicoli ed autotreni. In relazione al costo delle opere di urbanizzazione si evidenzia che il Piano Guida prevede una suddivisione equa della spesa e proporzionale alla capacità edificatoria delle singole proprietà.
- 3) il Piano Guida adottato è stato promosso da una compagine proprietaria costituente circa il 70% del valore degli immobili interessati non si ritiene pertanto di procedere con alcuna revisione delle previsioni di intervento;

Osservazione prot. n. 3213 del 02.03.2023 – Fasan Andrea in qualità di Curatore del Fallimento SARA Srl.

Sintesi osservazione :

- 1) relativamente all'ambito n. 6 , come individuati negli elaborati del Piano Guida, di evidenza che la presente dell'elettrodotto esistente risulta fortemente vincolante per lo sviluppo interno della superficie edificabile dei lotti. Si chiede, fermo restando le esigenze viabilistiche generali che sia esplicitamente consentita la variazione del tracciato interno all'ambito;
- 2) Premesso che pende giudizio su Azione revocatoria presso il tribunale di Padova riguardante porzione di beni oggi in ambito 7 a favore della proprietà dei beni in ambito 6, si chiede che sia reso esplicita la possibilità che i perimetri degli ambiti 6 e 7 possano assumere configurazione diversa in funzione dell'assetto proprietario;

L'osservazione viene accolta :

- 1) il Piano Guida definisce degli ambiti da assoggettare alla formazione di un P.U.A. e che pertanto all'interno del perimetro del P.U.A. il tracciato della viabilità di progetto e la definizione delle aree a servizi possono comunque subire variazioni planimetriche funzionali alla definizione dei lotti edificabili e comunque nel rispetto delle esigenze viabilistiche generali. Si conferma pertanto che tali condizioni saranno esplicitamente indicate nel Piano Guida e recepite nella successiva Variante al Piano degli Interventi;
- 2) il Piano Guida indica, tra i suoi principi generatori, il ruolo imprescindibile dell'assetto proprietario nella definizione degli ambiti di intervento, pertanto le modifiche al perimetro dei singoli ambiti di intervento finalizzati a rendere omogenei gli assetti proprietari, saranno pertanto confermati nel Piano Guida e recepite nella successiva Variante al Piano degli Interventi;

Osservazione prot. 4106 del 20.03.2023 – Baseggio Renato, Baseggio Aldo Srl

Sintesi osservazione :

Il Piano Guida non definisce l'assetto viario distributivo all'interno dei singoli ambiti di intervento in quanto compito demandato al successivo P.U.A., atteso che nell'area è insediata una attività di autotrasportatore, si chiede che nelle previsioni del Piano Guida e dei successivi P.U.A. venga prevista la sistemazione di Via Marchesi.

L'osservazione viene parzialmente accolta :

Atteso che il tratto viario in questione non è di proprietà pubblica, ma privata, e che la definizione dell'assetto viario all'interno dei singoli ambiti di intervento è demandata al P.U.A., si ritiene che in sede di progettazione urbanistica attuativa sarà verificata la necessità di mantenere e/o adeguare la viabilità esistente. Si precisa che in ogni caso il P.U.A. dovrà garantire l'accessibilità agli insediamenti esistenti, residenziali e produttivi, anche se non partecipanti all'attuazione del P.U.A.

Osservazione prot. 4190 del 21.03.2023 – prot. 7682 del 26.05.2023 – MAIOR Srl;

- 1) si evidenzia che l'elaborato di progetto allegato al Piano Guida e denominato "Ambito 1 Tavola 5.1.B" e pubblicato sul sito trasparenza del Comune di Limena include erroneamente un tratto stradale di Via IV Novembre all'interno del perimetro che individua l'Ambito n. 1 in quanto non corrisponde con l'elaborato "Ambito 1 Tavola 5.1.B" con la D.G.C. n. 8 in data 25.01.2023 di adozione del Piano Guida per la realizzazione della zona industriale ovest. In particolare si osserva che l'ambito stradale perimetrato con colore rosso nell'elaborato "Ambito 1 Tavola 5.1.B" e pubblicato sulla sezione Trasparenza del Comune sia a totale carico dell'Ambito 1 in come indicato nella corrispondente dicitura "Ambito stradale a carico Ambito 1", in contrasto con il criterio della proporzionale suddivisione dei costi di urbanizzazione tra i lottizzanti enunciata nella N.T.A. del Piano Guida e nella Bozza Atto d'Obbligo. Si chiede pertanto che la dicitura "Ambito stradale a carico Ambito 1" venga stralciata da tutti gli elaborati di progetto costituenti il Piano Guida e che il tratto stradale in parola venga escluso dall'Ambito 1;
- 2) si chiede lo stralcio di cui ai commi 10.1, 10.2 e 10.3 dello "Schema Impegnativa Unilaterale Irrevocabile" dubitandone della liceità/legittimità in ragione della loro genericità ed ampiezza che appaiono ingiustificate;

L'osservazione viene parzialmente accolta :

- 1) premesso che il Piano Guida, non avendo valenza attuativa, è uno strumento di coordinamento e condivisione di scelte urbanistiche che saranno successivamente recepite nel Piano degli Interventi con procedura di variante. Nella fattispecie il Piano Guida individua degli ambiti di attuazione che saranno singolarmente assoggettati alla formazione di un P.U.A. e che dovrà comunque garantire la funzionalità dei nuovi insediamenti mediante una adeguata urbanizzazione, fermo restando il criterio della proporzionale suddivisione dei costi di urbanizzazione tra tutti i soggetti lottizzanti. Si accoglie pertanto l'osservazione inerente l'eliminazione da tutti gli elaborati del Piano Guida della dicitura "Ambito stradale a carico Ambito 1" e l'esclusione del relativo tratto stradale perimetrato.
- 2) L'art. 10 "Sospensione dei termini e manleva del Comune" dello Schema Impegnativa Unilaterale Irrevocabile garantisce il Comune in caso di mancato rispetto dei termini di cui al precedente art. 9 "Validità ed efficacia della presente impegnativa unilaterale irrevocabile" dovuto ad impugnazioni giurisdizionali avverso atti urbanistici approvati e conseguenti richieste risarcitorie. L'articolo 10, commi 10.1, 10.2 e 10.3 è ripreso integralmente dalla Impegnativa Unilaterale Irrevocabile sottoscritta per l'attuazione del "Piano Particolareggiato – Zona Industriale Ovest" già decaduto e sottoscritto a suo tempo anche dalla Società Maior Srl. Si ritiene pertanto di non procedere con lo stralcio dei commi 10.1, 10.2 e 10.3.

Osservazione prot. 12468 del 30.08.2023 – SALIMA SNC, VIBROCEMENTO VENETA SRL, GREEN CAVE SRL, BORDINAZZO TRASPORTI SRL;

Sintesi osservazione :

- 1) si osserva che a seguito di sopravvenute nuove esigenze in accordo con le proprietà degli ambiti n. 2 e 3 , come indicati negli elaborati del Piano Guida adottato, i comparti 2 e 3 saranno realizzati contemporaneamente chiedendone la fusione in un unico ambito inoltre l'area con destinazione direzionale, già compresa nell'ambito n. 2 , viene traslato lungo il fronte prospiciente Via Breda come da elaborato grafico allegato all'osservazione.
- 2) al fine di rendere attuabili le opere di urbanizzazione si chiede di aggiornare le N.T.A. del Piano Guida la facoltà di attuare le opere di urbanizzazione per stralci funzionali per consentire ai soggetti lottizzanti di sostenere equamente i costi di urbanizzazione.

L'osservazione viene accolta :

- 1) si prende atto della modifica degli ambiti 2 e 3 che saranno realizzati contemporaneamente e dello spostamento dell'area direzionale lungo il fronte prospiciente Via Breda come da elaborato grafico allegato all'osservazione;
- 2) premesso che il Piano Guida, non avendo valenza attuativa, è uno strumento di coordinamento e condivisione di scelte urbanistiche che saranno successivamente recepite nel Piano degli Interventi con procedura di variante. Nella fattispecie il Piano Guida individua degli ambiti di attuazione che saranno singolarmente assoggettati alla formazione di un P.U.A. e che dovrà comunque garantire la funzionalità dei nuovi insediamenti mediante una adeguata urbanizzazione, fermo restando il criterio della proporzionale suddivisione dei costi di urbanizzazione tra tutti i soggetti lottizzanti. Si accoglie pertanto l'osservazione inserendo nelle N.T.A. del Piano Guida con la disposizione di demandare alla successiva formazione dei P.U.A. la possibilità di attuare per stralci funzionali le opere di urbanizzazione di singoli ambiti.

VISTO il Piano Guida per l'attuazione della Zona Industriale Ovest , adottato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 25.01.2023, esecutiva a termini di legge e composta dagli elaborati di cui all'elenco allegato;

Vista la L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

Acquisiti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000.

SI PROPONE

- 1) Di controdedurre con le motivazioni in premessa esplicitate le osservazioni pervenute al Piano Guida per l'attuazione della Zona Industriale Ovest, adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 25.01.2023 e di seguito elencate :
 - prot. n. 17190 del 14.12.2022 – Gallo Mario, Gallo Michele, Mason Costantino;
 - prot. n. 43 del 02.02.2023 - Rocchesso Alfio, Pietrobon Paola, Pietrobon Andrea, GLM S.A.S.;
 - prot. n. 3213 del 02.03.2023 – Fasan Andrea in qualità di Curatore del Fallimento SARA Srl;
 - prot. 4106 del 20.03.2023 – Baseggio Renato, Baseggio Aldo Srl;
 - prot. 4190 del 21.03.2023 – prot. 7682 del 26.05.2023 – MAIOR Srl;
 - prot. 12468 del 30.08.2023 – SALIMA SNC, VIBROCEMENTO VENETA SRL, GREEN CAVE SRL, BORDINAZZO TRASPORTI SRL;

- 2) Di approvare ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 il Piano Guida per l'attuazione della Zona Industriale Ovest, adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 25.01.2023, composta dagli elaborati di cui all'elenco allegato;
 - 3) Di demandare al responsabile del servizio urbanistico comunale ogni atto inerente e conseguente il presente provvedimento.
 - 4) Di dichiarare la presente deliberazione urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000.
-