



COMUNE DI LIMENA

Provincia di Padova

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 152 del 19-09-2025

OGGETTO	ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DENOMINATO " PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AREA EX INDICE IN VIA DELLE INDUSTRIE N.7" AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/2004.
---------	--

Oggi **diciannove** del mese di **settembre** dell'anno **duemilaventicinque** alle ore **12:00**, convocata in seguito a regolare invito si è riunita la Giunta Comunale così composta:

		Presenti/Assenti
TONAZZO STEFANO	SINDACO	Presente
TURETTA CRISTINA	VICE SINDACO	Presente
BARICHELLO JODY	ASSESSORE	Presente
MARTINELLO MAURIZIO	ASSESSORE	Presente
PACCAGNELLA ELEONORA	ASSESSORE	Assente

4	1
---	---

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il SEGRETARIO Dott.ssa TRIVELLATO SANDRA.

TONAZZO STEFANO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL SINDACO

premesse le formalità di legge, pone in trattazione l'argomento sopraindicato.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO	ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DENOMINATO " PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AREA EX INDICE IN VIA DELLE INDUSTRIE N.7" AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/2004.
----------------	--

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

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 del 19/05/2017;
- ai sensi dell'art. 48, comma 5/bis della LR n. 11/004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il Piano Regolatore Generale, per le parti compatibili con il P.A.T. diventa il Piano degli Interventi (P.I.);
- 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, il Comune ha inteso raccogliere e 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 atteso che, per quanto non disciplinato dalle predetta Legge regionale trovano applicazione le disposizioni della Legge 7 agosto 1990 , n.241;
- la Società Giotto Costruzioni S.r.l. sede legale in Via delle Industrie n. 2 Limena (PD), è proprietaria di un complesso edilizio ad uso produttivo sito nel Comune di Limena, in Via delle Industrie n. 7, identificato al N.C.E.U. del Comune di Limena al Foglio 9, Particella 1842, *sub* 4 e *sub* 5, attualmente il predetto complesso edilizio risulta dismesso e in disuso;
- ai sensi del Vigente P.I. del Comune di Limena, l'area su cui insiste il precitato complesso edilizio ricade all'interno della Z.T.O. "B" e risulta segnalata coma "attività produttiva da trasferire" soggetta a strumento urbanistico attuativo;
- la predetta area è stata già oggetto di un precedente Piano di Recupero di Iniziativa Privata denominato "Ex Indice", approvato e convenzionato negli anni 2005/2006, ma non attuato entro i termini e quindi decaduto e che prevedeva il recupero della volumetria esistente, pari a mc 10.769, netto pari a mc 13.461,00 lordi con destinazione mista residenziale – commerciale e realizzato su due distinti edifici con sviluppo su tre livelli oltre sottotetto e piano interrato;
- la Società Giotto Costruzioni S.r.l., ha presentato all' Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Limena, in data 10.10.2023, prot. n. 14554, "Richiesta di parere preventivo. Piano di recupero di Iniziativa Privata -Ex Indice – Via delle Industrie n. 7" tramite il quale descriveva il progetto proposto con il Piano di recupero, indicando specifiche motivazioni che giustificavano la richiesta di variazione dell'altezza massima prevista per la Z.T.O. B da ml 9,50 a ml 12,00 e di seguito riportate:

- i) a causa della nuova normativa urbanistica sopravvenuta e delle nuove definizioni uniformi e modalità di calcolo del volume urbanistico, il volume urbanistico lordo esistente risulta oggi minore rispetto al volume urbanistico lordo definito con il precedente Piano di Recupero convenzionato "Ex Indice" (mc 11.449 rispetto a mc 13.461);
- ii) peraltro, l'ottemperanza alla normativa in materia di standard urbanistici, le previsioni del Regolamento Edilizio Comunale in ordine alla superficie da adibire a parcheggio (coperto o

scoperto) per ogni singola unità residenziale, nonché l'area di manovra da ricavare sullo scoperto dell'area privata e l'altezza urbanistica massima prevista per le zone B, pari a ml. 9,50, comportano una notevole riduzione della superficie copribile da destinare ai fabbricati rispetto ad un'area che, già per se stessa, risulta essere di modesta estensione;

iii) peraltro, l'area in esame risulta inserita all'interno di un contesto edilizio ove gli edifici contermini presentano altezze variabili da tre a quattro livelli fuori terra che vanno ben oltre i ml 9,50 previsti per le zone B (in particolare: il complesso commerciale-residenziale ubicato ad est dell'area di intervento e prospettante su via delle Industrie angolo Via del Santo, presenta un alzata di tre piani fuori terra oltre ad un piano mansardato abitato avente notevole altezza interna ed una linea di colmo che supera abbondantemente i 13 metri di altezza; anche se non visibile da Via delle Industrie, esiste un complesso residenziale a sud, di quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato anch'esso superiore ai 12 metri di altezza, ed un complesso commerciale-direzionale ad ovest di tre piani fuori terra ed altezza superiore ai ml 9,50 di zona);

iv) pertanto, stante quanto sopra evidenziato, la deroga all'altezza urbanistica di zona costituisce la misura più idonea ed opportuna da attuare per rendere l'intervento di trasformazione sostenibile ed attuabile, considerato, altresì, il ridimensionamento del volume urbanistico di progetto che risulta essere di 9.600,00 mc rispetto al volume urbanistico lordo esistente pari a mc 11.449;

- la Società Giotto Costruzioni S.r.l. ha successivamente presentato la proposta di accordo pubblico/privato acquisita dall'Ufficio protocollo del Comune al n. prot. 5166 del 04/04/2024, preordinato alla Variante al Piano degli Interventi per l'attuazione del P.U.A. denominato "Piano di recupero di iniziativa privata Ex Indice in Via Delle Industrie n. 7";

- questa Amministrazione, ritenuta la proposta di rilevante interesse pubblico, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 in data 23.04.2024 "PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART.6 DELLA L.R.V. 11/2004 E DELL'ART. 11 DELLA L. 242/1990 PRESENTATO DALLA SOCIETA' GIOTTO COSTRUZIONI SRL – APPROVAZIONE" ha approvato lo schema dell'accordo Pubblico Privato successivamente sottoscritto tra Comune di Limena e la Società Giotto Costruzioni Srl in data 02.10.2024 prot. 14316/2024;

- in attuazione dell'Accordo Pubblico Privato sottoscritto in data 02.10.2024 prot. 14316/2024 questa Amministrazione ha adottato e successivamente approvato rispettivamente con D.C.C. n. 4 in data 12.02.2025 e D.C.C. n. 29 in data 04.06.2025 la Variante puntuale al Piano degli Interventi con la previsione, nell'ambito di attuazione del P.U.A., dell'altezza massima dei nuovi fabbricati a ml 12,00;

Visto il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato "Piano di recupero di iniziativa privata Ex Indice in Via Delle Industrie n. 7", presentato dalla Società Giotto Costruzioni Srl , Rif. pratica SUAP:

03863990283-16072025-1736 Prot. 0419277 del 25/07/2025 che si compone degli elaborati indicati nell'elenco allegato alla presente deliberazione;

Vista la relazione istruttoria redatta dall'Ufficio Urbanistica e depositata in atti del Comune;

Ritenuto pertanto di procedere, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, con l'adozione del P.U.A. denominato "Piano di recupero di iniziativa privata Ex Indice in Via Delle Industrie n. 7" e composto dagli elaborati tecnici di cui all'elenco allegato alla presente deliberazione;

Visto l'Accordo Pubblico Privato sottoscritto tra Comune di Limena e la Società Giotto Costruzioni Srl in data 02.10.2024 prot. 14316/2024 per l'attuazione del P.U.A. denominato "Piano di recupero di iniziativa privata Ex Indice in Via Delle Industrie n. 7";

Visto il P.A.T. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 85/2017 ed il P.R.G./P.I. approvato con D.G.R.V. n. 4535/2004 ed aggiornato con successive varianti;

Visto il Decreto del Sindaco n.2 in data 11/06/2024 con il quale si assegna l'incarico della posizione organizzative del Settore n. 2 Servizi Tecnici;

Attestato che, ai sensi dell'art. 67 della Legge n.241/1990 e dell'art.6 del D. Lgs n. 62/2023, del vigente Codice di Comportamento Integrativo del Comune di Limena e della vigente sottosezione 2.3 "Rischi corruttivi e trasparenza" del P.I.A.O. non sussiste in capo all'estensore del presente atto alcuna situazione di conflitto di interessi, anche potenziale e anche di natura non patrimoniale, con riguardo al procedimento in questione;

Dato atto che l'apposizione del parere favorevole di regolarità tecnica da parte del Responsabile di settore competente assolve anche alla funzione di validazione dei dati da pubblicare all'interno della sezione Amministrazione Trasparente, anche con riferimento agli eventuali allegati al presente provvedimento, in ossequio alle deliberazioni ANAC n.495/2024;

Vista la L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii;

Visto il D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii;

PROPONE

Per quanto espresso in premessa:

- 1) Di adottare ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 il P.U.A. denominato "Piano di recupero di iniziativa privata Ex Indice in Via Delle Industrie n. 7" che si compone degli elaborati tecnici indicati nell'elenco allegato alla presente deliberazione;
- 2) Di dare atto che, ai sensi del citato art. 20 della L.R. 11/2004, il P.U.A. adottato sarà depositato presso la Segreteria del Comune per dieci giorni consecutivi e che nei successivi venti giorni, dall'ultimo di deposito, i proprietari degli immobili interessati possono presentare opposizioni, mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 3) Di demandare al responsabile del servizio urbanistico comunale di predisporre ogni ulteriore 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.

Il Segretario Comunale Dott.ssa Sandra Trivellato partecipa alla seduta in modalità videoconferenza ai sensi del regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta sopra scritta;

Richiamate le deliberazioni:

- di Consiglio Comunale n. 69 del 23.12.2024 “Approvazione della Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025-2027 e Approvazione dello Schema di Bilancio Annuale di Previsione Finanziario 2025 e Pluriennale 2026-2027 e Relativi Allegati (Art. 170 e Art. 172 T.U.E.L. 267/2000)”;
- di Giunta Comunale n. 01 del 10.01.2025 “Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2025-2027 - Assegnazione delle risorse ai Responsabili di Settore”;

Ritenuto di approvare integralmente quanto proposto;

Acquisiti i pareri di cui all’art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, sulla proposta deliberativa e allegati al presente atto;

Con voti unanimi favorevoli legalmente espressi;

DELIBERA

Di approvare la proposta così come sopra presentata.

Successivamente e con separata votazione, con voti unanimi, espressi in forma palese ai sensi di legge

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, sussistendo la necessità di dare immediata applicazione alle statuizioni in essa contenute.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DENOMINATO " PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AREA EX INDICE IN VIA DELLE INDUSTRIE N.7" AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/2004.
----------------	---

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL SINDACO
TONAZZO STEFANO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL SEGRETARIO
Dott.ssa TRIVELLATO SANDRA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.