



COMUNE DI LIMENA

Provincia di Padova

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO COMUNALE

N.2 DEL 07-02-19

Ufficio proponente: UFF. SERVIZITECNICI

Oggetto:

VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI LIMENA PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA
NORMATIVA AREA PROGETTO " A/06 AREA EX SALATA " DELLE N.T.A. -
APPENDICE NORMATIVA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 -
APPROVAZIONE

DATI RELATIVI ALLA SEDUTA

Approvata nella seduta del _____ *n°* _____

Soggetta a controllo

Immediatamente eseguibile

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI LIMENA PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA AREA PROGETTO " A/06 AREA EX SALATA " DELLE N.T.A. - APPENDICE NORMATIVA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 - APPROVAZIONE

Premesso che :

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 11 del 26.04.2018 " VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI LIMENA PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA AREA PROGETTO A/06 AREA EX SALATA DELLE N.T.A. – APPENDICE NORMATIVA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 – ADOZIONE " esecutiva a termini di legge; ACCERTATO che la predetta deliberazione, unitamente agli elaborati tecnici costituenti la Variante, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e s.m.i. sono stati depositati a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune. Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avvisi pubblicati all'Albo pretorio, sul sito internet e presso le bacheche comunali e su due quotidiani quali il Mattino di Padova ed il Gazzettino di Padova. Nei successivi trenta giorni dall'ultimo di deposito sono pervenute all'Ufficio protocollo del Comune n. 3 osservazioni alla Variante adottata :

- Osservazione n. 1 : presentata da Limen – Oltre i Confini n. prot. 10551 del 18.07.2018;
- Osservazione n. 2 : presentata Legambiente Volontariato Limena onlus , n. prot. 10575 del 19.07.2018;
- Osservazione n. 3 : presentata da Gruppo consiliare "Marzoli - Celeghin" , n. prot. 10591 del 19.07.2018;

RITENUTO di controdedurre alle osservazioni pervenute alla Variante al P.I. adotta con D.C.C. n. 11 del 26.04.2018 come di seguito indicato :

Osservazione n. 1 : presentata da Limen – Oltre i Confini n. prot. 10551 del 18.07.2018;

l'osservazione viene respinta :

1. Il P.U.A. denominato " Complesso di Villa Ex Salata" è stato approvato con D.C.C. n. 69 del 19.12.2007" e successivamente convenzionato in data 10.09.2008. Per la sua attuazione non è stata rilasciata alcuna Concessione edilizia. Le motivazioni legate alla sua mancata realizzazione sono conseguenti alla crisi del settore immobiliare iniziata proprio in quegli anni e che solo recentemente sembra dare qualche cenno di ripresa. La vigente normativa urbanistica del Comune di Limena stabilisce per gli edifici vincolati con grado di tutela "A", quali la Villa Ex Salata, dei gradi di intervento che ammettono solo interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo escludendo la ristrutturazione edilizia;

2. Questo Comune nell'ambito dell'urbanistica consensuale si è dotato di criteri e modalità per assumere nella pianificazione urbanistica proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico approvati con D.C.C. n. 39 del 18.07.2013. I predetti criteri individuano i contenuti delle proposte da assumere nell'attività pianificatoria del Comune tra le quali quelle sottese al recupero e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, il recupero ed il riuso delle aree dismesse e degradate, l'ammodernamento ed il rinnovo urbanizzazioni, la pianificazione di strutture che erogano prestazioni di assistenza, tali contenuti sono alla base dell'accordo assunto da questa Amministrazione che si precisa non prevede la concessione di plusvalori derivanti da trasformazioni urbanistiche, ma prevede per contro la riduzione di volumetrie edificabile già autorizzate, da mc 30.000 a mc 24.000, mediante la modifica di uno strumento attuativo già approvato e convenzionato.

L'eliminazione della volumetria edilizie ritenute da questa Amministrazione incongruenti con il valore da tutelare, rappresentato dall'edificio storico, e l'accorpamento di una parte prevalente della volumetria residuale nell'ambito retrostante l'edificio storico, sono il risultato di una lunga trattativa che questa Amministrazione ha intrapreso con la proprietà e che ha portato ad un risultato equo che contempera l'interesse pubblico rappresentato dal recupero di un'area posizionata nel centro del paese in condizioni di abbandono e degrado con i diritti acquisiti del privato. La riduzione delle volumetrie di progetto e conseguentemente degli obblighi di convenzione è commisurata al valore dell'eliminazione della volumetria edilizie ritenute da questa Amministrazione incongruenti con il valore da tutelare, rappresentato dall'edificio storico, e l'accorpamento di una parte prevalente della volumetria residuale nell'ambito retrostante l'edificio storico, sono il risultato di una lunga trattativa che questa Amministrazione ha intrapreso con la proprietà e che ha portato ad un risultato equo che contempera l'interesse pubblico rappresentato dal recupero di un'area posizionata nel centro del paese in condizioni di abbandono e degrado con i diritti acquisiti del privato;

3. La D.G.R.V n. 233/2006 riguarda l'approvazione del P.R.G. previgente e non attiene alla Variante al P.I. , in questione, ad ogni buon conto si evidenzia , che la Regione, in sede di approvazione del P.R.G. aveva limitato l'altezza degli edifici fronte strada a ml 10,00 – 15,00 per le possibili interferenze con la visibilità dell'area e delle sue preesistenze, la presente Variante al P.I. prevede l'eliminazione di tali volumetrie a dimostrazione degli obiettivi di tutela e valorizzazione alla base dell'accordo;

4. L'insediamento di destinazioni a carattere sanitario ed assistenziale nelle volumetrie poste nella zona retrostante l'edificio Villa, è un elemento qualificante dell'accordo ed impegna la proprietà ad attivarsi unitamente con il Comune presso gli Enti competenti in materia di programmazione e autorizzazione di strutture sanitarie, (Regione del Veneto) Pertanto la Variante consente l'insediamento di destinazione sanitarie esclusivamente sotto il profilo urbanistico;

Osservazione n. 2 : presentata Legambiente Volontariato Limena onlus , n. prot. 10575 del 19.07.2018;

l'osservazione viene respinta :

1. l'attuale assetto urbanistico dell'area non è frutto di alcun accordo di programma, ma della vigenti previsioni urbanistiche di cui al Vigente P.R.G. (attuale Piano degli

Interventi) e recepite nel Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n. 69 del 19.12.2007” e successivamente convenzionato in data 10.09.2008. La validità decennale del P.U.A. approvato è prorogata a tutto il 10.09.2021 ai sensi della Legge 98/2013;

2. la consistenza della vigente volumetria di progetto che si ricorda è di mc 30.000 netti (mc 37.500 lordi) nonostante la riduzione prevista con la variante mc 6.000 netti (mc 7500 lordi) è comunque rilevante e considerato che nell’attuale configurazione urbanistica del P.U.A. approvato la nuova edificazione era prevista davanti la villa addirittura ostacolandone la visibilità, si ritiene che il risultato raggiunto con l’accordo sia comunque positivo dal punto di vista architettonico. La possibilità di realizzare nella parte retrostante la villa corpi di fabbrica con un’altezza massima di ml 24.00 (8 piani) è strettamente funzionale alla realizzazione di strutture di servizio a carattere sanitario e assistenziali la cui consistenza volumetrica è stata verificata in sede di proposta dell’accordo e rappresentata graficamente negli elaborati grafici tridimensionali allegati all’accordo che evidenziano come i corpi di fabbrica di progetto si inseriscono nel contesto.

3. pur concordando sulla necessità di preservare il territorio dal rischio idraulico si evidenzia come la variante vada effettivamente in tal senso diminuendo drasticamente il numero dei corpi di fabbrica, le superficie pavimentate permeabilizzate di e accorpando il più possibile le volumetrie di progetto con conseguente aumento delle aree verdi inedificate e permeabili. Si precisa che la Variante ha acquisito il parere favorevole da parte del Consorzio di Bonifica Bacchiglione e da parte del Genio civile di Padova preposti ad esprimersi , obbligatoriamente, sulla Valutazione di compatibilità idraulica allegata alla Variante;

4. si premette che la Variante non introduce alcuna forzatura urbanistica atteso che la vigente normativa di P.I. (art. 12 Zone Residenziali norme di carattere generale) già prevede la possibilità insediare strutture di carattere sanitario. Nella fattispecie lo schema di accordo pubblico privato allegato alla Variante prevede che vengano mantenute tutte le destinazioni d’uso previste dalla vigente convenzione : Residenziali Commerciali e Direzionali comprendendo anche le destinazioni Ricettive e Sanitarie. Si ricorda inoltre che la programmazione e l’autorizzazione alla realizzazione di strutture sanitarie e socio sanitarie è in capo alla Regione del Veneto la quale in sede di esame della istanze verifica la compatibilità della struttura proposta sotto l’aspetto tecnico funzionale compresa l’accessibilità;

Osservazione n. 3 : presentata da Gruppo consiliare “Marzoli - Celeghin” , n. prot. 10591 del 19.07.2018;

l’osservazione viene respinta :

1. questa Amministrazione sin dall’inizio del suo mandato ha espresso il suo parere negativo sull’assetto urbanistico del P.U.A. come approvato e convenzionato, riscontrando , volumetria eccessiva, disposizione dei nuovi corpi di fabbrica di progetto non compatibili con le esigenze di visibilità della Villa modalità di attuazione che non consentivano un rapido recupero dell’edificio storico oggetto di tutela. Questi elementi hanno sicuramente influito sulla mancata attuazione dell’intervento. La giurisprudenza in materia ha da tempo affermato che le convenzioni urbanistiche sono moduli negoziali da ricondursi al novero degli accordi amministrativi dove gli accordi pubblico- privato sono finalizzati alla soddisfazione dell’ interesse pubblico e dell’interesse privato. La proposta di accordo presentata dalla Soc.tà Valbruna rientrando nelle fattispecie di cui sopra è stata valutata da questa Amministrazione in

conformità dei criteri e delle modalità di cui la D.C.C. n. 39 del 18.07.2013, vedi in tal senso la D.G.C. n. 69 del 12.05.2015 e la D.G.C. n. 27 del 02.03.2016. Che in particolare la proposta di accordo non comporta la creazione di alcuna plusvalenza derivante da

trasformazioni urbanistiche dell'area, per contro si crea una sorte di "*minusvalenza*" determinata dalla riduzione della volumetria edificabile (mc 6.000 netti – mc 7.500 lordi) ,dalla soppressione di quelle volumetrie di progetto che prospettando Via Roma erano ritenute le più appetibili per destinazioni commerciale e terziarie e l'accorpamento nella zona retrostante la villa della maggior parte della volumetria di progetto, ampliando le aree inedificate.

2. la variante non prevede esclusivamente la riduzione della volumetria edificabile prevista dal vigente P.I. e dal P.U.A. approvato, ma comporta l'eliminazione di quelle volumetrie di progetto ritenute incongruenti con i principi di valorizzazione e visibilità della Villa. La D.C.C. n. 39 indica le proposte ed i progetti ritenuti di rilevante interesse pubblico tra i quali quelli preordinati alla valorizzazione del patrimonio storico architettonico, paesaggistico ed ambientale il recupero ed il riuso di aree dismesse e degradate , la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale tutti elementi qualificanti il presente accordo. L'accordo come definito è frutto di una lunga trattativa con la proprietà nel corso della quale sono stati definiti i limiti e le condizioni per trovare un punto di equilibrio tra le richieste della Proprietà e gli obiettivi del Comune. La riduzione dell'incidenza delle aree extra standard da cedere al Comune, è proporzionata in termini di valore alla sottrazione di volumetria edificabile, si precisa inoltre che le aree extra standard, in quanto tali, erano comunque realizzate e cedute al Comune non gratuitamente, ma beneficiavano dello scomputo parziale dagli oneri di urbanizzazione secondaria che venivano pertanto solo in parte monetizzati in favore del Comune. Tale condizione è stata eliminata nell'accordo e pertanto il Comune introiterà per intero gli oneri secondari tabellari.

3. si ribadisce quanto già contro dedotto al punto 2).

4. si precisa che l'altezza di ml 24 per il nuovo edificato riguarda esclusivamente la zona retrostante la Villa. Viene mantenuta l'altezza di ml 10 per le nuove edificazioni in prossimità della Villa come evidenziato negli elaborati grafici di variante. La possibilità di realizzare nella parte retrostante la villa corpi di fabbrica con un'altezza massima di ml 24.00 (8 piani) è strettamente funzionale alla realizzazione di strutture di servizio a carattere sanitario e assistenziali la cui consistenza volumetrica è stata verificata in sede di proposta dell'accordo e rappresentata graficamente negli elaborati grafici tridimensionali allegati all'accordo che evidenziano come i corpi di fabbrica di progetto si inseriscono nel contesto senza evidenziare particolari cesure con l'edificato esistente.

5. si premette che la Variante non introduce alcuna nuova destinazione d'uso atteso che la vigente normativa di P.I. (art. 12 Zone Residenziali norme di carattere generale) già prevede la possibilità insediare strutture di carattere sanitario. Nella fattispecie lo schema di accordo pubblico privato allegato alla Variante prevede che vengano mantenute tutte le destinazioni d'uso previste dalla vigente convenzione : Residenziali Commerciali e Direzionali comprendendo anche le destinazioni Ricettive e Sanitarie a servizio della cittadinanza che saranno complementari e non in competizione con il Centro Servizi par Anziani di prossima realizzazione. Si ricorda inoltre che la programmazione e l'autorizzazione alla realizzazione di strutture sanitarie e socio sanitarie è in capo alla Regione del Veneto ed in tal senso

la Proprietà si impegna a predisporre quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni.

6. si premette che l'accordo determinano nuovi termini per l'attuazione del P.U.A. in relazione alla sua attuazione per comparti ed alla priorità dell'attuazione del comparto denominato "Villa" rispetto agli altri comparti agevolando e non ritardando il recupero della Villa. Con riferimento alla valutazione del rilevante interesse pubblico si rinvia a quanto riportato nella controdeduzione dell'osservazione n. 2).

7. si premette la riduzione delle superfici urbanizzate e l'aumento di superfici permeabili conseguente alla riduzione delle volumetrie edificabili e l'accorpamento di quelle residuali con sviluppo in altezza non è un elemento sostitutivo di interessi già acquisiti, ma uno degli aspetti qualificanti l'accordo. Le implicanze sull'assetto idraulico della zona saranno sicuramente migliorative rispetto alla vigenti previsioni del PUA come approvato. La competenza sulla valutazione di compatibilità idraulica sul nuovo assetto urbanistico nell'area e sulle soluzioni tecniche inerenti il rischio idraulico è in capo alla Regione del Veneto ed al Consorzio di Bonifica Bacchiglione i quali hanno già espresso il loro parere favorevole.

VISTA la Variante al P.I./P.R.G. per la modifica della scheda area progetto " A/06 Area ex Salata" della N.T.A. – Appendice Normativa , ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. adottata con D.C.C. n. 11 del 26.04.2018 e composta dagli elaborati di progetto di cui all'allegato elenco;

VISTO lo schema di accordo pubblico-privato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 tra Comune di Limena e Nuova Valbruna srl ed allegato alla presente deliberazione;

VISTI i pareri dalla Regione del Veneto – Commissione V.A.S., del Consorzio di Bonifica Bacchiglione e dalla Regione del Veneto – Unità Organizzativa Genio Civile di Padova;

VISTO il parere della 1^a Commissione Consiliare nella seduta del 18.02.2019 .;

VISTO il P.I./P.R.G. Vigente ;

VISTO il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Limena approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 85 del 19.05.2017;

ACQUISITI i pareri ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U. 267/2000 e s.m.i.;

SI PROPONE

- 1) Di controdedurre alle osservazioni pervenute alla Variante al P.I./P.R.G. adottata con D.C.C. n. 11/2018;
- 2) Di non accogliere, con le controdeduzioni in premessa esplicitate, le osservazioni presentate da :
 - Limen – Oltre i Confini n. prot. 10551 del 18.07.2018;
 - Legambiente Volontariato Limena onlus , n. prot. 10575 del 19.07.2018;
 - Gruppo consiliare "Marzoli - Celeghin" , n. prot. 10591 del 19.07.2018;
- 3) Di approvare ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 la Variante al P.I./P.R.G. per la modifica della scheda area progetto " A/06 Area ex Salata" della N.T.A. – Appendice Normativa , ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. adottata con D.C.C. n. 11 del 26.04.2018 e composta dagli elaborati di progetto di cui all'allegato elenco;
- 4) Di demandare al Responsabile dei Servizi Tecnici ogni atto inerente e conseguente il presente provvedimento;

VISTO si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità TECNICA.

Limena, 19-02-2019

Il Responsabile del Servizio

F.to Bonato Davide

(firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi dell'art. 3, c.2, del D.Lgs. n.39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.21995 n°549 art.1 c.87)

VISTO si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità CONTABILE.

Limena, 19-02-2019

Il Responsabile del Servizio

F.to Cardin Monica

(firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi dell'art. 3, c.2, del D.Lgs. n.39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.21995 n°549 art.1 c.87)
