

Comune di Limena

Provincia di Padova



P.I.

VARIANTE

Variante puntuale al P.I. per la modifica della scheda area progetto A/06 Area ex Salata delle N.T.A.
Appendice Normativa.

Adotta con D.C.C. n. 11 del 26.04.2018

Approvata con D.C.C. n.....del.....



IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI TECNICI
Architetto Davide Bonato

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 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;

L'art. 48 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 la proposta 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 preordinata 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. mediante la procedura stabilita dall’art. 18 della L.R. n. 11/2004.

Ai sensi del predetto art. 18 della L.R. n. 11/2004 è stato predisposto il Documento preliminare alla Variante puntuale al Piano degli Interventi denominato "Documento del Sindaco" esposto nel corso della seduta del Consiglio Comunale n. 33 del 28.09.2017.

Il Documento preliminare alla Variante è stato successivamente pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Limena mediante l'avviso prot. n. 13580 del 14.10.2017.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE

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 indentifica 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.

La Variante prevede l'adeguamento dei parametri urbanistici previsti nella sopra citata normativa alle previsioni contenute nella proposta di accordo pubblico – privato come definita tra le parti :

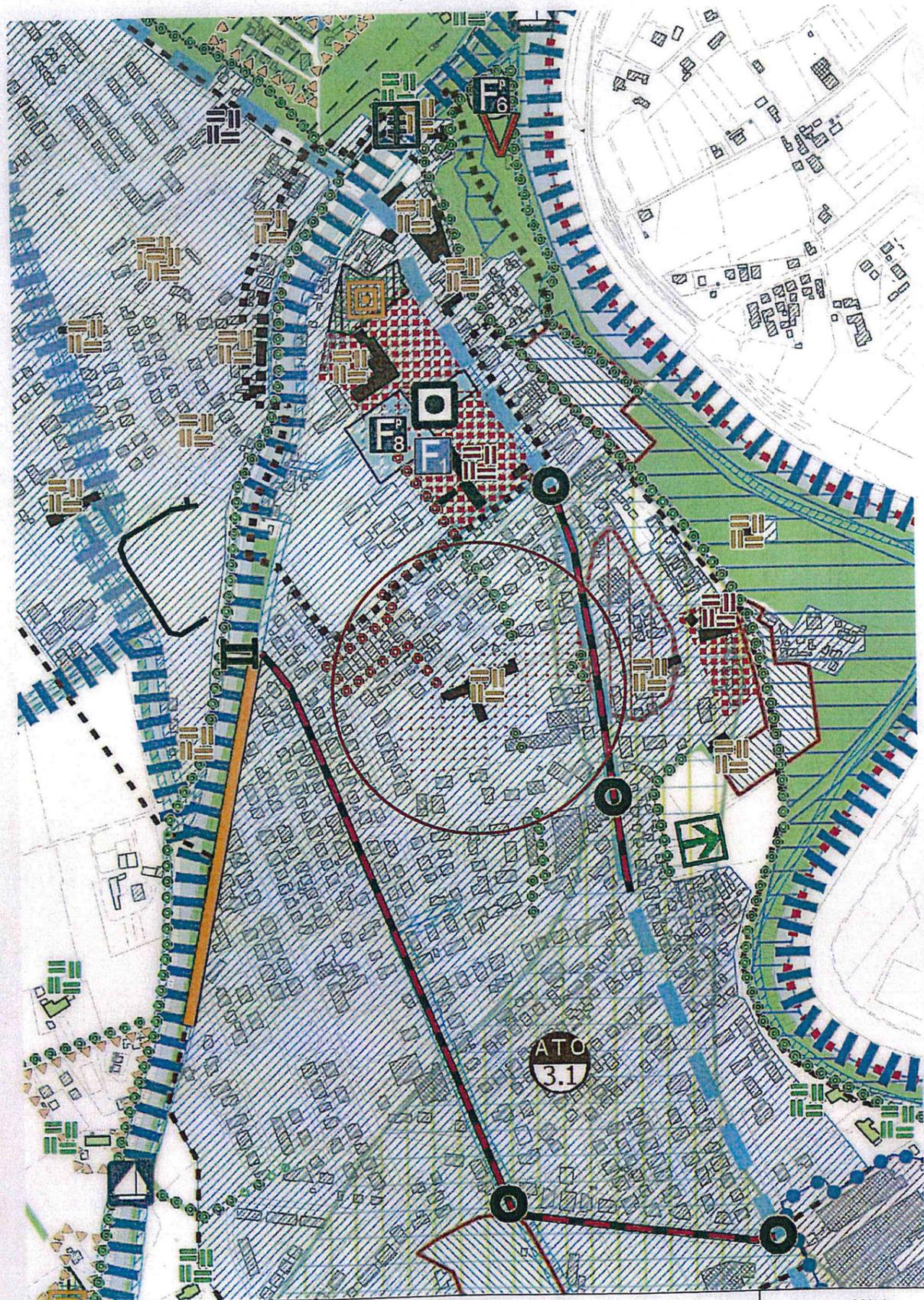
- riduzione della volumetria massima realizzabile dagli attuali 30.000,00 metri cubi a 24.000,00 metri cubi con una riduzione netta di 6.000,00 metri cubi;
- adeguamento delle superfici con destinazione pubblica quali piazza e servizi/standards;
- concentrazione della volumetria di progetto nella parte 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;
- conseguente modifica della convenzione urbanistica ridefinizione dei termini temporali per la realizzazione dell'intervento.

3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente Variante al Piano degli Interventi è ai sensi degli articoli 6 " Accordi tra soggetti pubblici e privati" e 18 " Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi" della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.

4. SCHEDA AREA PROGETTO – VIGENTE e VARIANTE

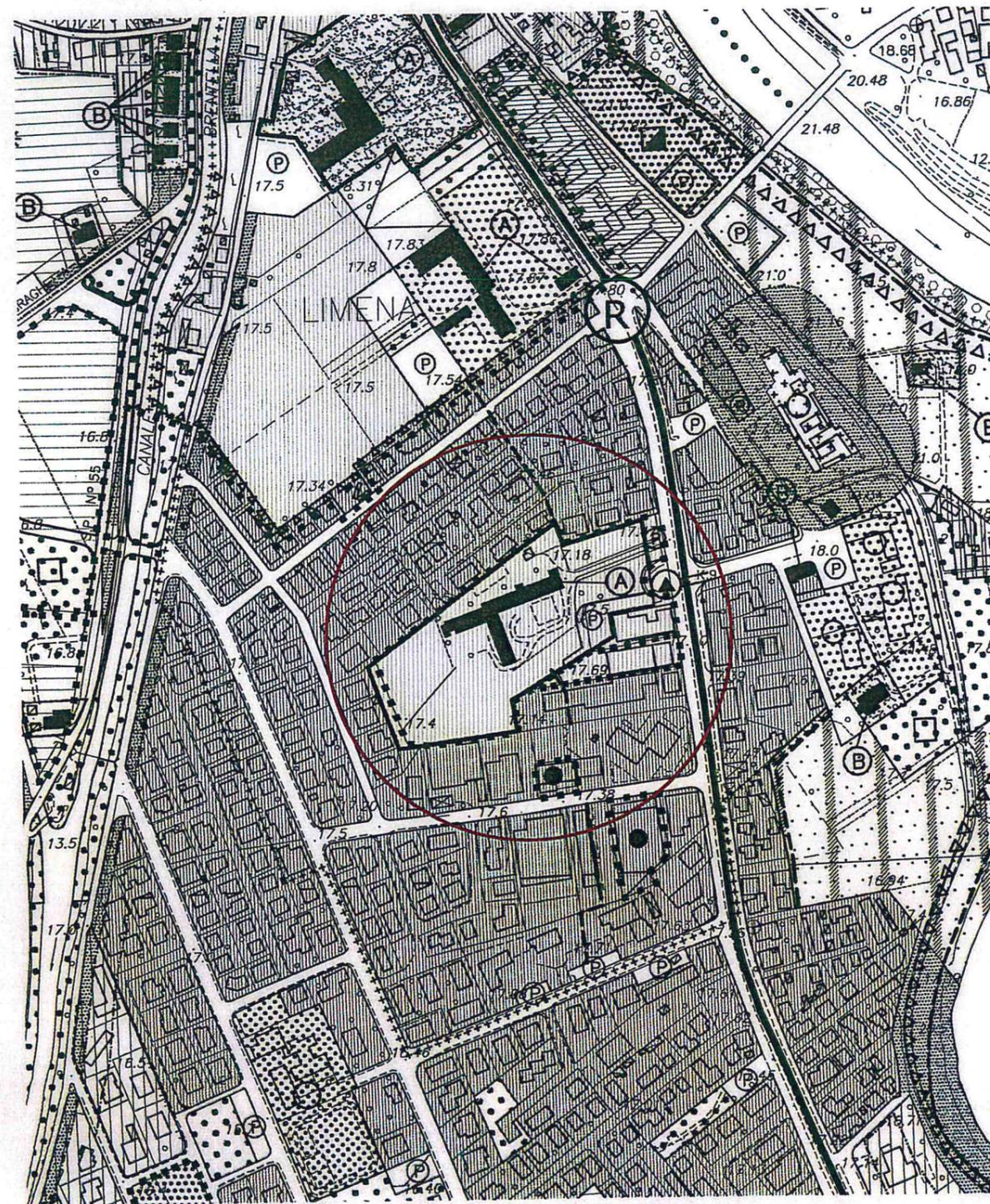
Sono di seguito allegati gli elaborati vigenti e di variante della scheda Area – Progetto A / 06 " area ex salata" .



ALLEGATO:

PAT CARTA TRASFORMABILITA'

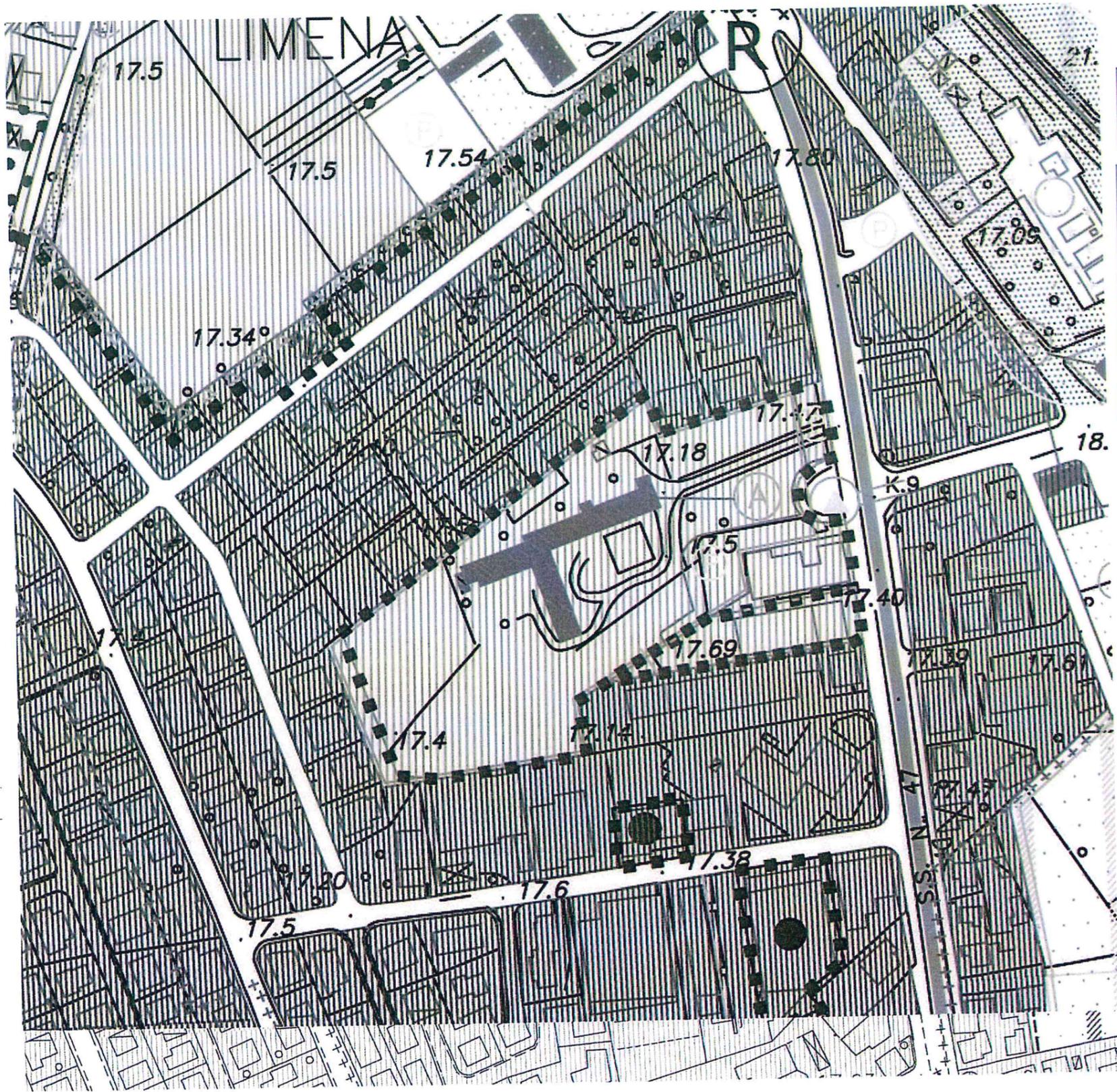
SCALA:
1:10000
DATA:
GENNAIO 2018



ALLEGATO:

ESTRATTO PRG/PI VIGENTE

SCALA:
1:5000
DATA:
GENNAIO 2018



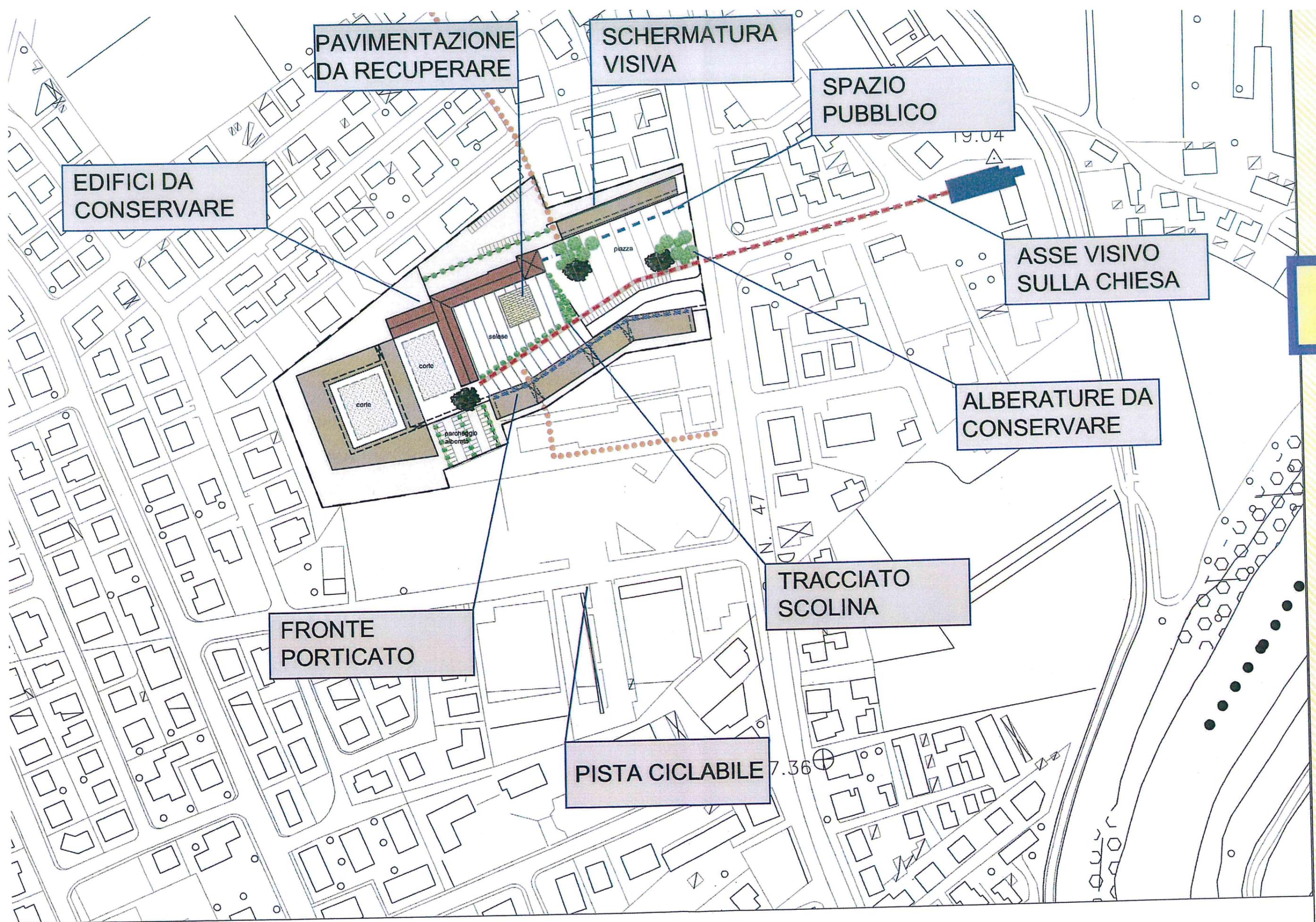
Strumento Urbanistico Attuativo:

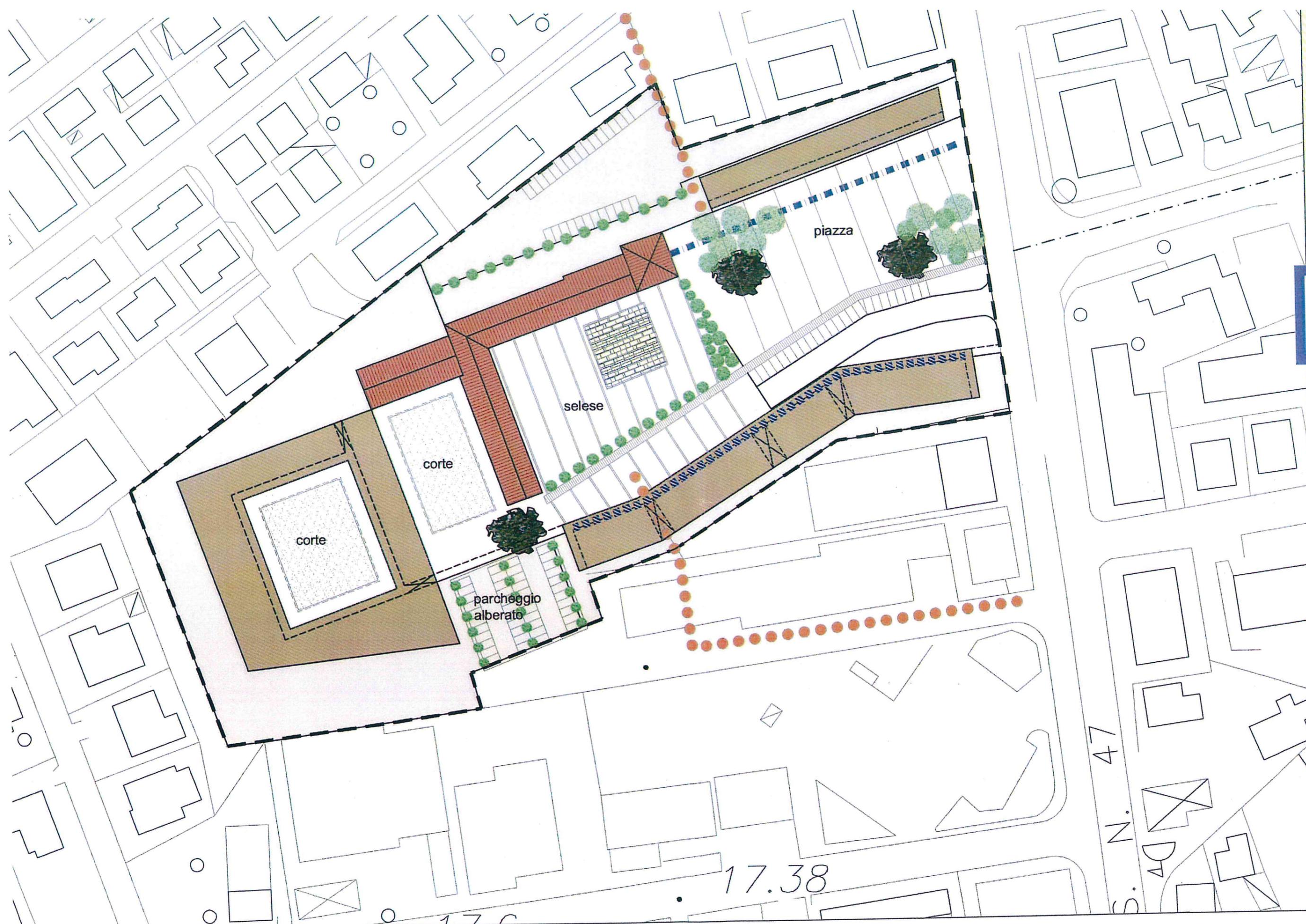
PIANO PARTICOLAREGGIATO

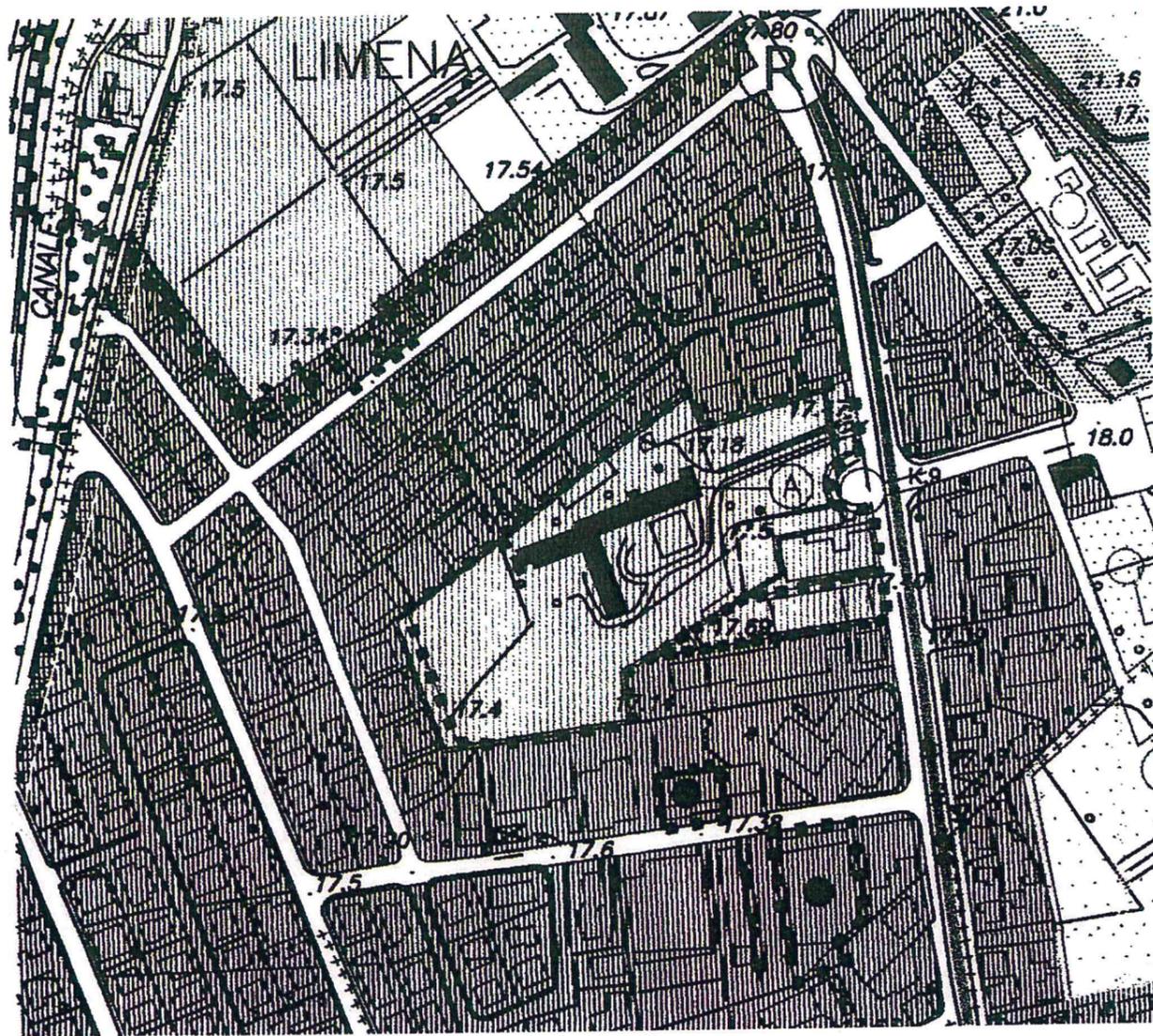
A	superficie territoriale mq.	27.230
B	superficie ambito piazza e parcheggio mq.	7.150
C	indice di edificabilità territoriale mc./mq.	
D	rapporto di copertura fondiario	
E	altezza massima ml.	10,00
F	volume edificabile (escluso esistente) mc.	30.000
G	abitanti teorici (F/150) n°	200

Il progetto di Piano Particolareggiato, da concordare con la Soprintendenza, dovrà prevedere:

- 1 - il restauro della Villa Salata e dei relativi annessi
- 2 – la valorizzazione del collegamento visivo con la chiesa, il recupero del tracciato di accesso alla villa e del canale di raccolta acque ancora visibile per alcuni tratti.
- 3 – la realizzazione di un fronte porticato sulla nuova piazza
- 4 - l'inserimento di una schermatura costituita da un fronte edilizio sul lato nord dello spazio pubblico con porticato in modo da precludere la vista sugli edifici residenziali retrostanti.
- 5 - la realizzazione e cessione, oltre agli standard dello strumento attuativo, di una piazza e giardino ad uso pubblico della dimensione minima di 7000 mq.
- 6 - la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili che consentano l'integrazione tra l'ambito villa Salata e l'intorno
- 7 – il recupero delle alberature di pregio e delle tracce della pavimentazione in cotto esistenti.
- 8 – al fine di salvaguardare gli edifici storici esistenti è stabilita un'altezza massima per i nuovi edifici di m. 10,00.
- 9 – dovrà essere posta attenzione alla dimensione e all'orientamento degli spazi aperti in modo da avere una esposizione ottimale e un equilibrio tra elementi costruiti e ambiti di pertinenza.
- 10 – dovrà essere inserito un filtro visivo tra lo spazio "piazza con presenza di verde" e quello parzialmente occupato dal seleso.
- 11- il lato della nuova edificazione a corte a ovest dovrà essere chiuso verso le barchesse in maniera da delimitare questo spazio proporzionato rispetto agli edifici storici







Strumento Urbanistico Attuativo:
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

A	superficie territoriale mq.	27.230
C	indice di edificabilità territoriale mc./mq.	
D	rapporto di copertura fondiario	
E	altezza massima ml.	10,00/ c.ovest 24,00
F	volume edificabile (escluso esistente) mc.	24.000
G	abitanti teorici (F/150) n°	199

A
06

APPENDICE NORMATIVA "B" SCHEDE SULLE AREE-PROGETTO VARIANTE AL PRG

area ex-Salata

estratto dal p.r.g.

Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere:

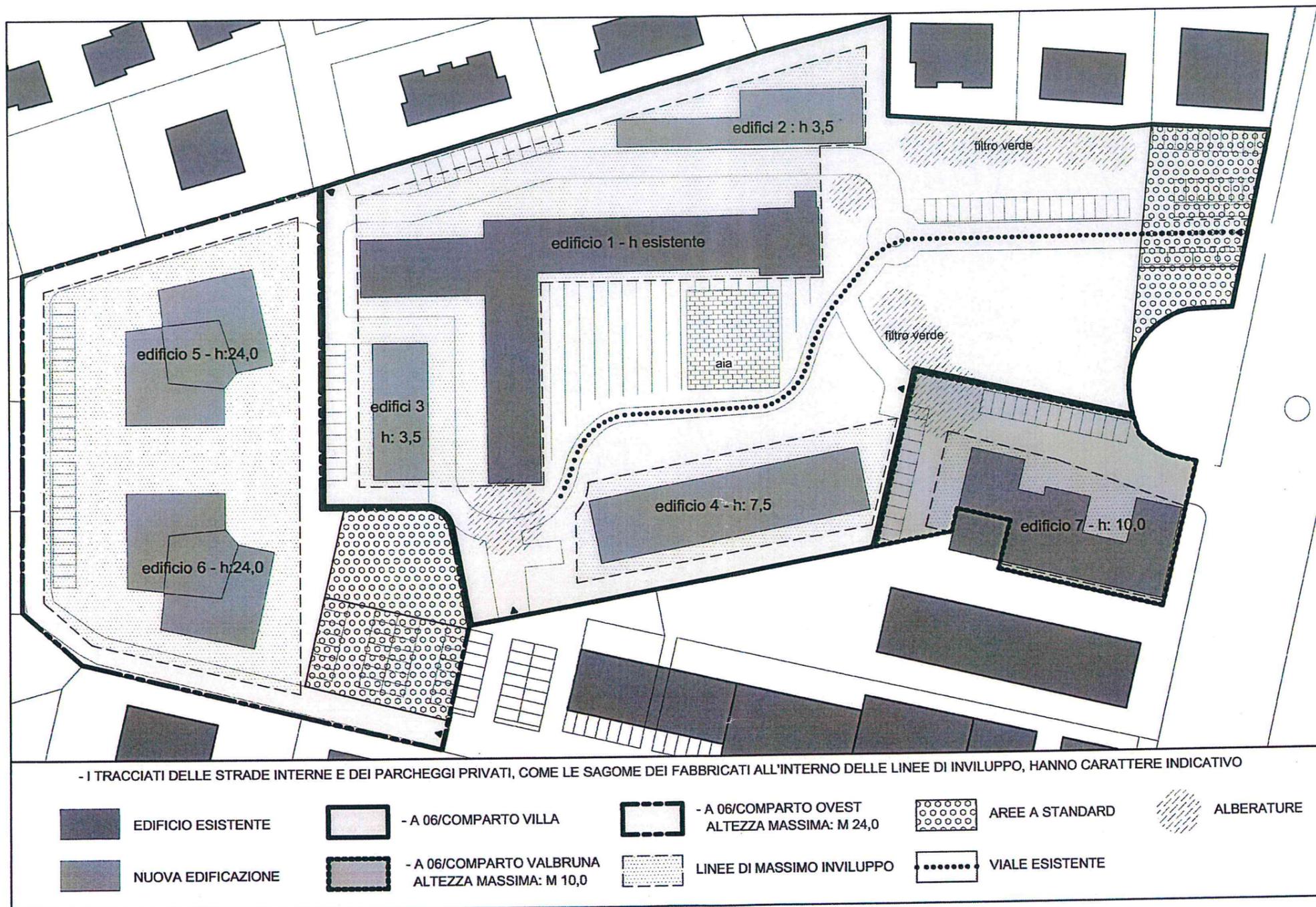
- 1 – il restauro di Villa Salata e dei relativi annessi
- 2 – la valorizzazione del collegamento visivo con la chiesa, il recupero del tracciato di accesso alla villa e del canale di raccolta acque ancora visibile per alcuni tratti
- 3 – l’inserimento di una schermatura costituita da un filtro verde sul lato nord dello spazio a verde in modo da precludere la vista sugli edifici residenziali retrostanti
- 4 – la realizzazione e la cessione degli standard primari a verde e parcheggio
- 5 – l’attuazione del piano per comparti funzionali, denominati comparto Villa, comparto Ovest e comparto Valbruna
- 6 – la realizzazione di percorsi interni distinti tra carrai, pedonali e ciclabili
- 7 – il recupero delle alberature di pregio e delle tracce della pavimentazione in cotto esistente
- 8 – al fine di salvaguardare gli edifici storici esistenti, è stabilita un’altezza massima per i nuovi edifici, nei comparti Villa e Valbruna, modulata da m 3,5 a m 10,00, in funzione della distanza della villa stessa
- 9 – dovrà essere posta attenzione alla dimensione ed all’orientamento degli spazi aperti in modo da avere una esposizione ottimale e un equilibrio tra elementi costruiti e ambiti di pertinenza
- 10 – dovrà essere inserito un filtro verde tra lo spazio verde antistante e quello parzialmente occupato dal selese
- 11 – nel comparto Ovest, al fine di concentrare le volumetrie della nuova edificazione, è stabilita un’altezza massima di m. 24,00

APPENDICE NORMATIVA “B” SCHEDE SULLE AREE-PROGETTO VARIANTE AL PRG

area ex-Salata

A
06

Indicazioni normative

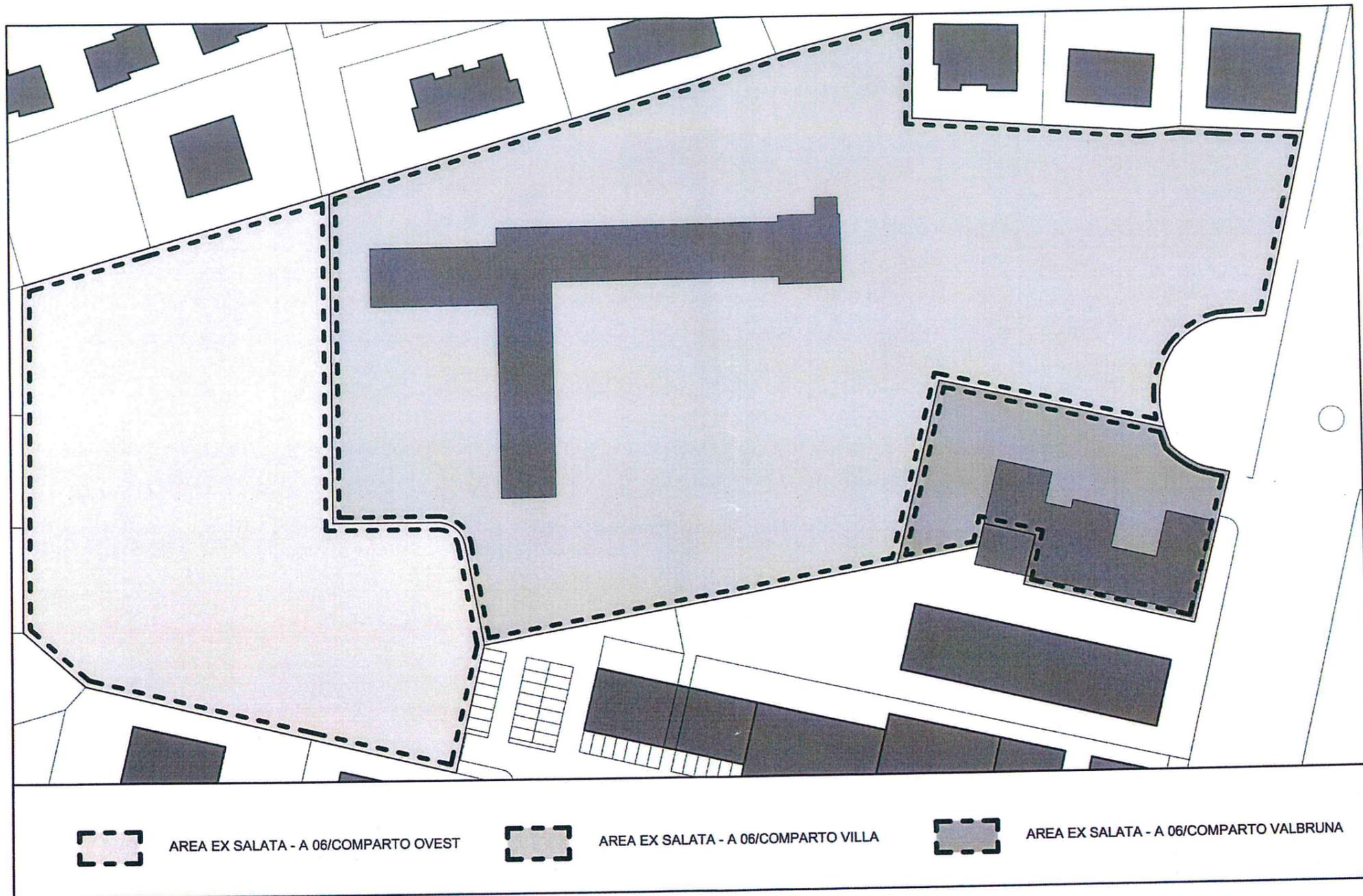


APPENDICE NORMATIVA "B" SCHEDE SULLE AREE-PROGETTO VARIANTE AL PRG

A
06

area ex-Salata

indicazioni planivolumetriche



APPENDICE NORMATIVA "B" SCHEDE SULLE AREE-PROGETTO VARIANTE AL PRG

**A
06**

area ex-Salata

stralci-funzionali

