



# COMUNE DI LIMENA

Provincia di Padova

COPIA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 83

### OGGETTO:

**PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E AMBIENTALE DENOMINATO "AREA BARCHESSE N.1" - VARIANTE N. 3 - ADOZIONE.**

L'anno **duemilasedici** il giorno **trentuno** del mese di **maggio** alle ore **09:00**.

Nella sala delle adunanze, previamente convocata si è riunita la giunta comunale composta:

<b>COSTA GIUSEPPE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>TURETTA CRISTINA</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>FAVARO DANIELA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>MARTINELLO MAURIZIO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>TONAZZO STEFANO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

Il Sig. **COSTA GIUSEPPE** assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Partecipa alla seduta **PERUZZO ROBERTO** nella sua qualità di Segretario Comunale.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE  
F.to **COSTA GIUSEPPE**

IL SEGRETARIO  
F.to **PERUZZO ROBERTO**

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. 527 di reg. pubblicazione

Si certifica che copia della presente deliberazione viene inserita all'albo pretorio online per 15 giorni consecutivi da oggi, ai sensi dell'art. 32 della L. 69/2009

Addì, - 1 GIU. 2016

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to **PERUZZO ROBERTO**

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la suesata deliberazione pubblicata nelle forme di legge **E' DIVENUTA ESECUTIVA** a sensi dell'art.134, comma 3 del D. Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to **PERUZZO ROBERTO**

La presente copia è conforme all'originale.

Addì, - 1 GIU. 2016

L'incaricato



ESECUTIVA IL

- 1 2 GIU. 2016 -

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

### **OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E AMBIENTALE DENOMINATO "AREA BARCHESSE N.1" - VARIANTE N. 3 - ADOZIONE.**

Premesso che :

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29/11/2002 esecutiva, è stato approvato ai sensi dell'art. 6 punto 1 della L.R. n. 23/99, la proposta di accordo di programma integrato di riqualificazione urbanistica n.1 dell'Area Barchesse presentato dalla Soc. Edilima S.r.l. In variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Limena;
- in data 24.07.2003, la Regione Veneto e il Comune di Limena hanno sottoscritto l'accordo di programma per la realizzazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.) denominato "Area Barchesse n.1";
- il Comune di Limena con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 31.07.2003, esecutiva, ha ratificato l'accordo di programma;
- con successivo provvedimento del Presidente della Giunta Regionale n. 1089 in data 01.09.2003, è stata decretata l'approvazione dell'accordo di programma e della relativa variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Limena per l'attuazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica denominato "Area Barchesse n.1";
- con atto di cessione dell'area Rep. n. 162687 del 27.09.2002 notaio Cassano di Padova la Soc.tà Edilima S.r.l., ha trasferito alla Soc.tà Ali S.p.A, la proprietà degli immobili compresi nell'ambito di attuazione del P.I.R.U.E.A. Approvato;
- con atto n. 1773 di rep. del Segretario Comunale del 20.12.2003 è stata sottoscritta la Convenzione per l'attuazione del programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale denominato "Area Barchesse n°1";
- per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, previste nel P.I.R.U.E.A. approvato, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 5 del 22.02.2005, prot. 1605;
- con atto in data 21.12.2006 rep. 173958 , Notaio Cassano di Padova, la società Ali S.p.A. Si è scissa parzialmente mediante trasferimento di parte del proprio patrimonio a favore della società beneficiaria di nuova costituzione Ali Immobiliare S.r.l. - Società Unipersonale;
- tra i beni oggetto di trasferimento in favore della Ali Immobiliare S.r.l. Sono compresi tutti gli immobili oggetto del P.I.R.U.E.A.;
- il P.I.R.U.E.A. approvato è stato successivamente oggetto di n. 2 Varianti aventi per oggetto :
  - \* il parziale riassetto planivolumetrico dell'area adottata con D.G.C. n. 6 del 05.01.2008 e approvata con D.C.C. n. 9 del 18.02.2008 entrambe esecutive;
  - \* la proroga dei termini di attuazione delle opere di urbanizzazione, adottata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 34/G del 29.09.2008 e approvata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 28 del 20.12.2008 entrambe esecutive;
- le opere di urbanizzazione previste nel P.I.R.U.E.A. di cui al P.d.C. n. 5/2005, sono state collaudate e successivamente cedute al Comune di Limena con atto del Notaio Cassano di Padova in data 25.03.2010;
- in data 11.02.2015 prot. 1449, la Soc.tà Ali Immobiliare S.r.l., ha presentato istanza di Variante n. 3 al P.I.R.U.E.A. avente per oggetto la modifica dell'assetto planivolumetrico dell'area comprendente i lotti inedificati individuati con le lettere "B – D – E ";
- la Variante n.3 prevede il riassetto planivolumetrico delle volumetrie non ancora realizzate pertinenti i lotti individuati nel PIRUEA approvato per complessivi mc lordi 18.580,43, mediante la redistribuzione delle predette volumetrie all'interno di n. 10 lotti edificabili ricavati nell'area compresa tra gli edifici realizzati e via Matteotti;

- la Variante comporta una consistente riduzione della volumetria di progetto rispetto all'originaria volumetria prevista dal PIRUEA approvato dell'ordine di mc 8.906,15 (lordi) ;
- i nuovi lotti previsti in variante sono destinati alla realizzazione edifici residenziali con tipologia uni-bi e tri familiare e con l'esclusione di tipologie a carattere condominiale.

ACCERTATO che il PIRUEA ha una validità di anni dieci dalla data della firma della convenzione (20.12.2003), termine prorogato di tre anni, ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis della Legge 09.08.2013 e che pertanto la scadenza è prevista per il 20.12.2016;

ACCERTATO altresì che ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, prima della scadenza del termine il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore ai cinque anni;

VISTA la Variante n. 3 al PIRUEA "Barchesse n. 1" che si compone degli elaborati tecnici di cui all'elenco allegato;

VISTA la relazione del Responsabile dei Servizi Tecnici allegata alla presente deliberazione.

VISTO il PIRUEA denominato "Barchesse n. 1" approvato con provvedimento del Presidente della Giunta Regionale n. 1089 in data 01.09.2003;

VISTI il Vigente P.R.G. del Comune di Limena ed il P.A.T. adottato con D.C.C. n. 52 del 26.09.2013;

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

### SI PROPONE

Per quanto espresso in premessa :

- 1) di adottare ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 la Variante n. 3 al PIRUEA denominato "Barchesse n. 1" che si compone degli elaborati di cui all'elenco allegato;
  - 2) di prorogare di anni cinque, i termini di validità del piano ai sensi del comma 11 del citato art.20, dando atto che la nuova scadenza è stabilita alla data del 20.12.2021;
  - 3) di demandare al Responsabile dei Servizi Tecnici ogni atto inerente e conseguente il presente provvedimento.
-

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la proposta sopra scritta;

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

### **DISPONE**

Di dichiarare la presente deliberazione urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Sulla su estesa proposta di deliberazione sono stati acquisiti i seguenti pareri ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000 avente ad oggetto:

**PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E AMBIENTALE DENOMINATO "AREA BARCHESSE N.1" - VARIANTE N. 3 - ADOZIONE.**

---

**VISTO** si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

**Limena, 21-05-2016**

**Il Responsabile del Servizio  
F.to BONATO DAVIDE**

---

**VISTO** si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile.

**Limena, 23-05-2016**

**Il Responsabile del Servizio  
F.to MANUEL BRUNO**



**Oggetto :**

**VARIANTE n.3 PIRUEA DENOMINATO "AREA BARCHESSE N.1 " - DITTA ALI' SPA.  
RELAZIONE UFFICIO TECNICO**

**DATI PIRUEA APPROVATO :**

- approvazione : Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1089 del **01.09.2003** ;
- tempi di attuazione del PIRUEA : art. 5 convenzione inizio entro mesi 12 dal 30.09.2003, ultimazione entro anni 4 ( 30.09.2007 )\_pena decadenza variante urbanistica **(+ mc netti 7.167,00 - mc lordi 8.959,00)**
- validità PIRUEA : art. 20 L.R. 11/2004 dieci anni dall'approvazione, prorogabile di altri 5. Decreto -Legge 21 Giugno 2013 n. 69 – Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" il termine di validità delle convenzioni di lottizzazione, nonché degli accordi similari, quali i P.I.R.U.E.A., stipulati sino al 31 dicembre 2012. è prorogato di tre anni **( 01.09.2016)**;
- superficie territoriale mq 31.100,00
- indice di zona mc 0.90/mq
- volumetria massima realizzabile all'interno dell'ambito del PIRUEA : **mc netti 28.889 - mc lordi 36.112,00** :
- ZTO A(mq 31.100 x 0.90 mc/mq) = netti mc 28.000,00 - lordi mc 35.000,00 ;
- ZTO B(mq 695 x 1,28 mc/mq) = netti mc 889,00 - lordi mc 1.112,00
- Destinazioni d'uso previste : residenziale – commerciale
- aree a servizi da cedere al Comune ( tav. 5b )  
mq 7042 strade e parcheggi, di cui mq 4320 a parcheggi;  
mq 747 pista ciclabile;  
mq 1390 marciapiedi;  
mq 6197 spazi pubblici pedonali;  
mq 9413 verde pubblico;  
**mq 24.789 totali**
- art. 4 convenzione : scomputo oneri primari e secondari.
- Standards di legge : secondo destinazioni d'uso previste
- Stato di attuazione :
- Variante n. 1 : riassetto planivolumetrico approvata con D.C.C. 9 del 18.02.2008;  
P.d.C. n. 12 del 05.05.2008 "Lotto A" mc netti 3.965,00 – mc lordi **4.956,25 (realizzati)**  
P.d.C. n. 17 del 18.03.2009 " Lotto C" mc netti 7.083,08 – mc lordi **8.853,85 (realizzati)**  
P.d.C. n. 6 del 13.07.2007 " Lotto B" mc netti 11.327,25 – mc lordi 14.159,06 ( non realizzati.  
P.d.C. n. Lotto F-G mc netti 196,00 - **mc lordi 245,00 ( realizzati)**  
Lotto D mc lordi 3.535,00 ( non rilasciato  
Lotto E mc lordi 886,37 ( non rilasciato
- Volumetria "concessionata" mc netti 22.375,33 – mc lordi 27.969,16
- Volumetria "realizzata" mc netti 11.048,08 – mc lordi 13.810,10
- Volumetria residua mc netti 6.513,67 – mc lordi 8.142,09.

**DATI VARIANTE N. 3 :**

- Riassetto planivolumetrico della volumetria non ancora realizzata;
- istanza di variante : 11.02.2015 prot. 1449 – integrazione pratica 19.11.2015 prot. 13157;
- ultima integrazione : 27.04.2016 prot. 4701;
- volume max realizzabile previsto dalla variante : mc netti 21.764,08 - mc lordi 27.205,10
- **mc lordi 27.205,10 < mc lordi 36.112,00;**
- volume realizzato : mc netti 11.244,08 - mc lordi 14.0551,10
- volumetria residua prevista dalla variante : (mc 21.764,08 – mc 11.244,08) = mc netti 10.520,00 – mc lordi 13.150,00.
- riduzione volume urbanistico : (mc netti 28.889,00 - mc netti 21.764,08) = **mc netti 7.124,92 – mc lordi 8.906,15.**

- aree a servizi da cedere al Comune ( tav. 5 )
- mq 8.481,85 strade e parcheggi, di cui mq 4320 a parcheggi;
- mq 747,00 pista ciclabile;
- mq 5.673,00 marciapiedi e percorsi pedonali;
- mq 8.726,00 verde pubblico;
- mq 22.237,85 totali

## PARERE

La Variante n.3 prevede il riassetto planivolumetrico delle volumetrie non ancora realizzate pertinenti i lotti individuati nel PIRUEA approvato con le lettere : B ( mc 14.159,06 ), D (mc 3.535,00), E ( mc 886,37) di complessivi mc lordi 18.580,43.

Il riassetto planivolumetrico consiste sostanzialmente nella redistribuzione della volumetria non ancora realizzata all'interno di n. 10 lotti edificabili ricavati nell'area compresa tra gli edifici realizzati e via Matteotti con una consistente riduzione della volumetria di progetto rispetto alla volumetria massima realizzabile prevista dal PIRUEA approvato. Dalla verifica dei dati dimensionali la riduzione volumetrica di progetto, dell'ordine di mc 8.906,15, risulta molto vicina al volume in variante al P.R.G. riconosciuto in sede di approvazione del PIRUEA pari a mc 8.959,00 lordi.

La volumetria di progetto è destinata alla realizzazione edifici residenziali con tipologia uni-bi e tri familiare e con l'esclusione di tipologie a carattere condominiale. Non sono previste inoltre destinazioni d'uso commerciali – direzionali e pertanto l'intero ambito di intervento del PIRUEA è riservato all'insediamento di destinazioni d'uso residenziale.

Di conseguenza il dimensionamento urbanistico del PIRUEA in variante dovrà garantire le seguenti superfici minime a standards :

Volumetria max edificabile: mc lordi **27.205,10** ;

Abitanti insediabili : mc 27.205,10 / 150 mc ab = ab **181,00** ;

Superficie a verde pubblico : 8 mq/ab. ( mq 8 x ab. 181 ) = mq **1.448,00** ;

Superfici a parcheggio pubb. 3,5 mq/ab ( mq 3,5x ab 181 ) = mq **633,50** ;

Dalla verifica comparata delle originarie previsioni urbanistiche e quelle di variante risulta evidente che le superfici a standards, molte delle quali già realizzate, collaudate e cedute al Comune, soddisfano ampiamente le dotazioni minime di legge.

Si ritiene pertanto che la Variante si a conforme alle vigenti disposizioni di legge.

## ELENCO ELABORATI

- Relazione alla variante;
- Schema modifica convenzione;
- Tav. 1 Estratto di mappa – Estratto di P.R.G. - Estratto P.A.T.;
- Tav. 2 Dati metrici – Planimetria progetto approvato;
- Tav. 3 Dati metrici – Planimetria variante al progetto approvato;
- Tav. 4 Planimetria comparativa;
- Tav. 5 Cessione aree pubbliche;
- Tav. 6 Planimetria verde di progetto;
- Tav. 7 Planimetria rete acque bianche;
- Tav. 8 Planimetria rete acque nere;
- Tav. 9 Planimetria rete acquedotto – Rete ENEL;
- Tav.10 Planimetria rete gas - Illuminazione pubblica – Rete telefonica;
- Tav.11 Planimetria segnaletica stradale.
- Verifica di assoggettabilità a V.A.S.- Rapporto Ambientale preliminare – Relazione sintetica;

Il Responsabile del Settore Servizi Tecnici  
arch. Davide Bonato

