

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO:

- che la ditta Cartiera del Polesine s.p.a. con sede in viale Stazione n. 1, per mezzo del legale rappresentante Sig. Girolamo Scantamburlo, in qualità di proprietario dell'area sita in Comune di Loreo, viale Stazione, censita a N.C.T.: foglio 29 particelle n. 65, 44, 45, 72 per complessivi mq. 27.698, ha presentato in data 21.5.2015 prot. n. 3952 una richiesta di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 48 c. 7 septies della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 con proposta di accordo pubblico programmatico di pianificazione, chiedendo di imprimere a parte delle aree dei mappali citati, per una superficie complessiva di mq. 14.733,00, originariamente destinati a zona F3 verde pubblico, una destinazione urbanistica industriale con funzioni di pertinenzialità all'impianto produttivo esistente, destinandola sostanzialmente ad attività ed opere pertinenti e complementari, non rilevanti dal punto di vista edilizio, senza assegnare alcun indice di edificabilità;

- che le destinazioni urbanistiche assegnate alle aree di proprietà della Cartiera del Polesine s.p.a. risalgono al P.R.G. approvato con DGRV n° 3408/1988 e reiterate con variante al PRG approvata con DGRV n. 248/2002;

ATTESO che l'art. 48 della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 il comma 7 septies prevede che *“In deroga al divieto di cui al comma 1 fino all'approvazione del primo PAT sono consentite, con le procedure di cui all'articolo 50, commi da 5 a 8 e 16 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate a dettare una nuova disciplina per le aree nelle quali è decaduto un vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” e successive modificazioni, nonché per le aree che sono oggetto di una specifica disciplina da parte dello strumento urbanistico generale in connessione alla localizzazione dell'opera pubblica, qualora detta opera sia stata realizzata altrove o il relativo vincolo decaduto.”*;

PRESO ATTO inoltre che:

- l'art. 9 - vincoli derivanti da piani urbanistici, del Decreto del Presidente della Repubblica 08.06.2001 n. 327 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”* stabilisce che il vincolo preordinato all'esproprio diventa efficace all'atto di approvazione del piano urbanistico generale e che se entro i cinque anni successivi non viene emanato il provvedimento che dichiara la pubblica utilità dell'opera il vincolo stesso decade;

- le prescrizioni urbanistiche assegnate alle aree di proprietà della Cartiera del Polesine s.p.a. hanno apposto ai suddetti mappali un vincolo di inedificabilità preordinato all'espropriazione;

- dette aree, identificate al foglio 29 particelle n. 65parte, 44, 45, 72 per una superficie complessiva di mq. 14.733,00 circa, possono essere considerate *“zona bianca”*, ovvero non normata dal punto di vista urbanistico a seguito della decadenza del vincolo preordinato all'espropriazione;

- il vincolo espropriativo comporta una lesione al diritto di proprietà in conseguenza del quale l'art. 39 del DPR 327/2001 riconosce al proprietario la possibilità della corresponsione di una indennità commisurata *“all'entità del danno effettivamente patito”*;

- che fino ad oggi non è mai stato emanato alcun provvedimento che dichiarasse la pubblica utilità dell'opera;

RICHIAMATO:

- che l'art. 50 – *zona “F3” – Verde pubblico, esistente e di progetto* delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G. stabilisce che *“La zona di cui al titolo è destinata alla creazione*

di aree verdi piantumate e opportunamente attrezzate per il gioco dei bambini. All'interno di questa zona possono essere insediate anche attrezzature ricreative, culturali e per il ristoro. (panchine, fontane, chioschi, servizi igienici etc. purchè siano inseriti in modo armonico e rispettosi dell'ambiente circostante). L'insieme delle attrezzature sopra elencate, in ogni singola area adibita a verde pubblico, non può superare l'indice di densità fondiaria di 0,1 mc./mq. con una volumetria sfruttabile massima di mc. 100”;

- che l'art. 51 – zona “F4” – Parcheggi, esistenti e di progetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G. stabilisce che “La zona di cui al titolo è vincolata alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex-novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli e delle persone. Gli ambiti di pertinenza dei parcheggi, individuati nelle tavole di P.R.G., hanno carattere indicativo e in fase di esecuzione possono essere oggetto di limitate modifiche per l'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto. Le opere previste dal presente articolo si attuano con intervento diretto. Prima di dare inizio ai lavori dovrà essere effettuato il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico per verificare i tracciati, i punti fissi e le linee di livello.”
- che la destinazione a verde e parcheggi, individuata dallo strumento urbanistico, concreta vincolo preordinato all'esproprio in quanto mira ad individuare un bene singolarmente determinato in virtù della creazione di un'area non edificata all'interno di una zona a spiccata vocazione edificatoria e già edificata;
- che decorso il quinquennio, dalla data di approvazione dell'ultima variante che ha reiterato i vincoli, senza l'approvazione dei prescritti strumenti attuativi, l'Amministrazione Comunale, ha l'obbligo di ridefinire l'assetto urbanistico delle aree soggette a vincolo decaduto;
- che il vincolo espropriativo potrebbe essere motivatamente reiterato, ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 327/01, riconoscendo al proprietario un indennizzo commisurato all'entità del danno effettivamente patito;
- che la priorità di intervento e di utilizzazione dell'area a verde e a parcheggio può avere luogo solo per iniziativa comunale,

CONSIDERATO:

- che in questi mesi si sono succeduti dei confronti tra l'Amministrazione comunale e la ditta Cartiere del Polesine s.p.a., mirati all'analisi e valutazione di un'ipotesi di accordo programmatico di copianificazione riguardante la trasformazione dell'area di cui sopra a seguito della decadenza del vincolo preordinato all'esproprio;
- che con delibera n° 81 del 09.10.2015 la Giunta Comunale ha approvato l'accordo programmatico di preliminare di pianificazione tra il Comune di Loreo ed il sig. Scantamburlo Girolamo rappresentante legale della società Cartiere del Polesine s.p.a., proprietaria dell'area oggetto di variante;

RITENUTO:

- che l'approvazione di una variante urbanistica deve essere redatta qualora sussistano delle comprovate finalità di interesse pubblico;
- che, nei casi di specie, le finalità di interesse pubblico collettivo devono essere dimostrate da un impegno formale del proponente ad attuare tutte le iniziative utili a raggiungere degli obiettivi condivisi e concordati con la pubblica amministrazione;
- che gli obiettivi devono acquisire un rilevante interesse pubblico;

- che la ditta Cartiere del Polesine s.p.a., a fronte della variante richiesta, si è resa disponibile a realizzare e cedere all'Amministrazione comunale un nuovo parcheggio pubblico completo e finito, da realizzarsi nell'area in oggetto già individuato nel PRG vigente che risulta per una superficie pari a mq. 1.123,00 in proprietà del Proponente, e per una superficie pari a mq. 287 in proprietà comunale;
- che l'Amministrazione comunale, si è posta come obiettivo quello di eseguire interventi di riqualificazione e sviluppo del tessuto urbano esistente, proponendo interventi mirati e migliorativi del contesto urbano esistente, tra il quale rientra il parcheggio in questione, già previsto nel PRG vigente, a servizio degli utenti scuole dell'obbligo e della stazione ferroviaria,
- che l'intervento richiesto non risulta invasivo in quanto non permette un ampliamento in termini volumetrici dell'attività nella limitrofa area, ma ne consente un utilizzo produttivo permettendo la realizzazione di opere pertinenziali non rilevanti dal punto di vista urbanistico, quali piazzali per deposito materiali, impianti tecnologici di limitata superficie ed altezza, il tutto adeguatamente mascherato lungo l'intero perimetro da alberature e piantumazioni arboree per una larghezza pari ad almeno 5 metri;
- che l'iniziativa di cui trattasi si configura sicuramente di rilevante interesse pubblico in quanto consente:
 - a- un intervento di trasformazione urbana all'interno di un tessuto edilizio esistente, che dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente e migliorativo con la localizzazione dello stabilimento,
 - b- di ottenere l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di un parcheggio pubblico all'interno di un'area urbana già consolidata che consente di attenuare la carenza di parcheggi in prossimità delle scuole dell'obbligo e della stazione ferroviaria che rappresenta una esigenza alla quale far fronte,

ATTESO che la ditta Cartiere del Polesine s.p.a. ha depositato in data 11.09.2015 acquisito al n.p.g. 6935, il progetto definitivo per la costruzione di un parcheggio ad uso pubblico in viale Stazione;

PRESO ATTO della ulteriore documentazione depositata dalla soc. Cartiere del Polesine s.p.a. il 26.09.2015 prot. 7372 e il 20.10.2015 prot. 8040, riguardante rispettivamente la Valutazione di Compatibilità Idraulica e la Verifica di Assogettabilità a Vas ed esclusione della V.Inc.A.;

VISTO che l'accordo programmatico preliminare di pianificazione consente di intervenire nel contesto urbano, consentendo di acquisire al patrimonio comunale un parcheggio pubblico incrementando, in questo modo, l'offerta di spazi a parcheggio in una zona del centro del paese nella quale risultano carenti;

VISTA altresì la valutazione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. D ter del DPR 380/01 presente del l'accordo programmatico preliminare di pianificazione;

VISTO il rispetto degli standard urbanistici del P.R.G. comunale vigente;

VISTO che l'area oggetto di variante è identificata in catasto al foglio 29 particelle n. 65parte, 44, 45, 72 per una superficie complessiva di mq. 14.733,00 circa;

RILEVATO inoltre che l'art. 11 della Legge del 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. consente la conclusione di accordi tra la Pubblica Amministrazione e soggetti privati al fine di determinare il contenuto discrezionale dei provvedimenti amministrativi;

PRESO ATTO del parere legale trasmesso dalla ditta Cartiere del Polesine in data 17.09.2015, acquisito al n.p.g. n° 7137, con il quale viene affermata ed rafforzata l'applicabilità della variante ai sensi dell'art. 48 c. 7 septies della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 in forza della presenza di un vincolo espropriativo, definizione di creazione giurisprudenziale introdotta per valutare la determinazione dell'indennità di espropriazione;

PRESO ATTO altresì della sentenza della Corte Europea dei Diritti Umani di Strasburgo in data 7 Luglio 2015 che, nel caso di un terreno la cui autorizzazione all'esproprio era scaduta, e quindi il terreno era assoggettato al regime cosiddetto delle "zone bianche" e il Comune non provvede a porre fine all'incertezza e decidere sulla destinazione urbanistica da attribuire, condanna lo Stato Italiano a risarcire i ricorrenti al pagamento dei danni materiali e morali derivanti dalla limitazione al diritto di proprietà e alla diminuzione della disponibilità del bene;

RICHIAMATO che il Comune di Loreo è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

1. **Piano Regolatore Generale** adottato con D.C.C. n. 8 del 22.05.87, approvato con D.G.R.V. n. 3408 del 07.06.88, successivamente modificato ed integrato con:
 - **variante n. 1/89** adottata con D.C.C. n. 37 del 29.06.89, approvata con D.G.R.V. n. 3305 del 05.06.90;
 - **variante art. 126 L.R. 61/85** adottata con D.C.C. n. 18 del 27.03.91, approvata con D.G.R.V. n. 5339 del 26.09.91;
 - **variante n. 1/97** adottata con D.C.C. n. 1 del 09.02.98, approvata con D.G.V. n. 2056 del 22.06.99;
 - **variante n. 1/99** "Progetto norma n. 1 Corte Retinella" adottata con D.C.C. n. 18 del 26.04.99, approvata con D.G.R.V. n. 520 del 22.02.00;
 - **variante n. 2/99** relativa all'adeguamento del P.R.G. alle previsioni dell'art. 2 della L.R. 12/99 "Recupero sottotetti esistenti ai fini abitativi", adottata con D.C.C. n. 54 del 30.11.99, approvata con D.C.C. n. 11 del 18.02.00;
 - **variante n. 1/2000** ai sensi dell'art. 1 L.R. 21/98, adottata con D.C.C. n. 8 del 18.02.2000, approvata con D.C.C. n. 17 del 22.05.2000;
 - **variante n. 2/2000**, adottata con D.C.C. n. 27 del 23.06.00, approvata con D.G.R.V. n. 248 del 08.02.2002 con modifiche d'ufficio da parte della Regione ai sensi dell'art. 46 L.R. 61/85;
 - **introduzione modifiche d'ufficio** approvate con D.G.R.V. n° 1841 del 05.07.2002;
 - **variante n. 1/2002** concernente modifiche alle N.T.A. e al Regolamento edilizio ai sensi dell'art. 50 comma 3 L.R. 61/85, adottata con D.C.C. 33 del 06.09.2002, ed approvata dalla Regione Veneto con D.G.R. n° 3367 del 08.11.2005;
 - **variante n. 2/2002** concernente modifiche alle N.T.A. e al Regolamento edilizio ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. L) L.R. 61/85, adottata con D.C.C. 34 del 06.09.2002, approvata con D.C.C. n. 12 del 06.03.2003;
 - **variante n. 1/2003** concernente modifiche alla previsione viaria che non interferiscono con la viabilità di livello superiore ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. G) L.R. 61/85, adottata con D.C.C. 51 del 05.09.2003, approvata con D.C.C. n. 66 del 27.11.2003;
 - **variante n. 1/2003 bis** concernente l'inserimento schedatura fabbricati ed adempimenti previsti dal piano d'area ai sensi dell'art. 50 comma 3 L.R. 61/85, adottata con D.C.C. 10 del 30.03.2004, ed approvata con D.G.R.V. n° 2228 del 17.07.2007 con modifiche d'ufficio da parte della Regione ai sensi dell'art. 45 della L.R. n° 61/1985;

- **variante n. 2/2003** concernente modifiche al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. f) – g) - b) – i) L.R. 61/85, adottata con D.C.C. 11 del 30.03.2004, approvata con D.C.C. n. 55 del 29.11.2004;
 - **variante n. 1/2004** per ampliamento schedatura fabbricati ai sensi dell'art. 50 comma 3 L.R. 61/85, adottata con D.C.C. n° 21 del 27.04.2004, ed approvata con D.G.R.V. n° 177 del 29.01.2008;
 - **variante n. 1/2004bis** di variante parziale al P.R.G. per recepimento norme del centro storico ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 8 del 28.02.2005, ed approvata con D.G.R.V. n° 176 del 29.01.2008 con modifiche d'ufficio da parte della Regione ai sensi dell'art. 45 della L.R. n° 61/1985;
 - **variante n. 1/2005** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 9 del 28.02.2005, ed approvata con D.C.C. n° 20 del 27.06.2005;
 - **variante n. 1/2006** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 36 del 29.06.2006, ed approvata con D.C.C. n° 48 del 27.11.2006;
 - **variante n. 1/2007** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 32 del 27.06.2007 ed approvata con D.C.C. n° 40 del 27.09.2007;
 - **variante n. 1/2008** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 11 del 13.05.2008 ed approvata con D.C.C. n° 18 del 04.07.2008;
 - **variante n. 2/2008** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 35 del 28.11.2008 ed approvata con D.C.C. n° 10 del 30.03.2009;
 - **variante n. 1/2010** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 11 del 30.04.2010 ed approvata con D.C.C. n° 32 del 30.09.2010;
 - **variante n. 3/2010** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 41 del 28.12.2010 ed approvata con D.C.C. n. 27 del 29.06.2011 ;
 - **variante n. 4/2010** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 42 del 28.12.2010 ed approvata con D.C.C. n. 26 del 29.06.2011 ;
 - **variante n. 1/2011** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 07 del 06.04.2011 ed approvata con D.C.C. n. 36 del 30.09.2011;
 - **variante n. 1/2012** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 33 del 29.11.2012 ed approvata con D.C.C. n. 9 del 21.03.2013;
 - **variante n. 2/2012** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 34 del 29.11.2012 ed approvata con D.C.C. n. 10 del 21.03.2013;
 - **variante n. 1/2014** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 52 del 28.11.2014;
2. **Piano Particolareggiato del Centro Storico** – variante al P.R.G. vigente - adottato con D.C.C. n. 15 del 20.03.90, approvato con D.G.R.V. n. 5169 del 13.09.91, successivamente modificato con:
- variante 1993, al Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvata;
 - variante art. 8 punti 4 e 5 N.T.A., approvata con D.C.C. n. 5 del 07.02.95;
 - variante art. 5 punto 4 N.T.A., approvata con D.C.C. n. 6 del 07.06.95;
3. **Piano di Settore del Colore e dell'Arredo Urbano** – variante al P.R.G. vigente - adottato con D.C.C. n. 27 del 21.06.93, approvato con D.G.R.V. n. 2763 del 21.06.1994;
4. **Piano di Classificazione Acustica** adottato con D.C.C. n. 8 del 26.02.2002, approvato con D.C.C. n. 37 del 06.09.2002.

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 08.06.2001 n. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”;

VISTA la Legge n. 241 del 07.08.1990 e ss.mm.ii.;

VISTA la Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, e richiamata in particolare la normativa vigente in materia all'art. 48 comma 7 septies;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33 del 14.03.2013 la presente proposta di deliberazione è stata pubblicata sul sito web del Comune di Loreo nella sezione "Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio";

VISTO il T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e dato atto che sulla proposta di deliberazione è stato espresso il parere di cui all'articolo 49, comma 1° così come segue:

- favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato;
- non necessario in ordine alla regolarità contabile in quanto non comporta alcun impegno di spesa a carico del bilancio comunale;

CON voti favorevoli n. espressi per alzata di mano dai n. consiglieri presenti e votanti

D E L I B E R A

1. di approvare le premesse in narrativa esposte come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di adottare, coma adotta, la variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 48 comma 7 septies della L.R. n° 11/2004 per modifica della destinazione d'uso da zona "F3" – *Verde pubblico, esistente e di progetto* a zona "D7 speciale" – *Zona per attività pertinenziali alla attività produttiva da trasferire*, dei mappali di cui al foglio 29 mappali n. 65parte, 44, 45, 72 per una superficie complessiva di mq. 14.733,00 circa, composto dai seguenti elaborati:
 - accordo programmatico preliminare di pianificazione;
 - tav. 03 scala 1:2.000 stato vigente;
 - tav. 03 scala 1:2.000 stato di variante;
 - tav. 03 scala 1:5.000 stato vigente;
 - tav. 03 scala 1:5.000 stato di variante;
 - norme tecniche di attuazione: art. 40b;
 - relazione tecnico descrittiva;
3. di adottare l'accordo programmatico preliminare di pianificazione, con il quale si stabiliscono le finalità e gli obblighi delle parti interessate, ed i relativi allegati, che attesta l'interesse pubblico vincolato alla realizzazione di opere pubbliche, che comprende anche la determinazione in via provvisoria ai sensi del 5° comma dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 della valutazione del contributo straordinario;
4. di dare atto che la variante adottata sarà depositata a disposizione del pubblico per 10 giorni presso la Segreteria del Comune e della Provincia, dandone notizia mediante pubblicazione degli avvisi all'Albo Pretorio Comunale e Provinciale, nonché mediante l'affissione di manifesti, a' termini di legge, con indicazione che nei venti giorni successivi chiunque potrà presentare osservazioni sulla variante adottata;
5. di dare atto altresì che, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 61/85, dalla data odierna scattano le normali misure di salvaguardia fino all'entrata in vigore delle nuove previsioni di piano con modalità e nei limiti di cui all'art. 71 della stessa L.R. 61/85.
6. di precisare che il presente atto non comporta alcun impegno di spesa a carico del bilancio comunale e pertanto non ha rilevanza sotto il profilo contabile;

ACCORDO PRELIMINARE DI PIANIFICAZIONE

L'anno 2015, il giorno ... del mese di ... presso il municipio di Loreo (Ro), Piazza Municipio n. 4, tra:

- **Il signor Girolamo Scantamburlo**, nato a Trebaseleghe (PD) il 23 gennaio 1947 domiciliato per la carica presso la sede della società, in viale Stazione n. 1, dichiara di intervenire nel presente accordo esclusivamente quale Legale Rappresentante e quindi in nome e per conto della Società "CARTIERE DEL POLESINE S.P.A." c.f. 0184940278 e P.I. 01148340290, d'ora in avanti indicato nel presente atto come "Proponente", proprietaria degli immobili oggetto del presente accordo ubicati in viale Stazione, censita a N.C.T.: foglio 29 particelle n. 65, 44, 45, 72 per complessivi mq. 27.698;
- **Il Comune di Loreo**, c.f. 00092880293 rappresentato da ... in qualità di ... e domiciliato per la carica presso il municipio di Loreo (Ro), Piazza Municipio n. 4,

Premesso

- che l'art. 48 della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 il comma 7 septies prevede che *"In deroga al divieto di cui al comma 1 fino all'approvazione del primo PAT sono consentite, con le procedure di cui all'articolo 50, commi da 5 a 8 e 16 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate a dettare una nuova disciplina per le aree nelle quali è decaduto un vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modificazioni, nonché per le aree che sono oggetto di una specifica disciplina da parte dello strumento urbanistico generale in connessione alla localizzazione dell'opera pubblica, qualora detta opera sia stata realizzata altrove o il relativo vincolo decaduto."*
- che l'art. 50 – zona "F3" – Verde pubblico, esistente e di progetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G. del Comune di Loreo stabilisce che *"La zona di cui al titolo è destinata alla creazione di aree verdi piantumate e opportunamente attrezzate per il gioco dei bambini. All'interno di questa zona possono essere insediate anche attrezzature ricreative, culturali e per il ristoro. (panchine, fontane, chioschi, servizi igienici etc. purchè siano inseriti in modo armonico e rispettosi dell'ambiente circostante). L'insieme delle attrezzature sopra elencate, in ogni singola area adibita a verde pubblico, non può superare l'indice di densità fondiaria di 0,1 mc./mq. con una volumetria sfruttabile massima di mc. 100";*
- che l'art. 51 – zona "F4" – Parcheggi, esistenti e di progetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G. stabilisce che *"La zona di cui al titolo è vincolata alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex-novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli e delle persone. Gli ambiti di pertinenza dei parcheggi, individuati nelle tavole di P.R.G., hanno carattere indicativo e in fase di esecuzione possono essere oggetto di limitate modifiche per l'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto. Le opere previste dal presente articolo si attuano con intervento diretto. Prima di dare inizio ai lavori dovrà essere effettuato il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico per verificare i tracciati, i punti fissi e le linee di livello."*
- che la destinazione a verde e parcheggi, individuata dallo strumento urbanistico, concreta vincolo preordinato all'esproprio in quanto mira ad individuare un bene singolarmente determinato in virtù

della creazione di un'area non edificata all'interno di una zona a spiccata vocazione edificatoria e già edificata;

- che decorso il quinquennio dalla data di approvazione dell'ultima variante che ha reiterato i vincoli, senza l'approvazione dei prescritti strumenti attuativi, l'Amministrazione Comunale ha l'obbligo di ridefinire l'assetto urbanistico delle aree soggette a vincolo decaduto;
- che il vincolo espropriativo potrebbe essere motivatamente reiterato, ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 327/01, riconoscendo al proprietario un indennizzo commisurato all'entità del danno effettivamente patito;
- che la priorità di intervento e di utilizzazione dell'area a verde e a parcheggio può avere luogo solo per iniziativa comunale,

Visto

- che la ditta Cartiera del Polesine s.p.a. con sede in viale Stazione n. 1, per mezzo del legale rappresentante Sig. Girolamo Scantamburlo, in qualità di proprietario dell'area sita in Comune di Loreo, viale Stazione, censita a N.C.T.: foglio 29 particelle n. 65, 44, 45, 72 per complessivi mq. 27.698, ha presentato in data 21.5.2015 prot. n. 3952 una richiesta di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 48 c. 7 septies della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 con proposta di accordo pubblico programmatico di pianificazione, chiedendo di imprimere a parte delle aree dei mappali citati, per una superficie complessiva di mq. 14.733,00, originariamente destinati a zona F3, una destinazione urbanistica industriale con funzioni di pertinenzialità all'impianto produttivo esistente, destinandola sostanzialmente ad attività ed opere pertinenziali e complementari, non rilevanti dal punto di vista edilizio, senza assegnare alcun indice di edificabilità;
- che con nota del 11.09.2015 prot. n. 6935, a seguito di colloqui intercorsi con l'amministrazione comunale è stata integrata con ulteriore documentazione, agli atti;

Atteso che in questi mesi si sono succeduti dei confronti tra l'Amministrazione comunale e la ditta Cartiere del Polesine s.p.a., mirati all'analisi e valutazione di un ipotesi di accordo programmatico di pianificazione riguardante la trasformazione dell'area di cui sopra a seguito della decadenza del vincolo preordinato all'esproprio;

Preso atto che la Cartiera del Polesine, realtà ormai consolidata e presente da moltissimi anni nel tessuto urbano, nonostante l'ubicazione dell'opificio possa essere considerata non molto consona in quanto posta nel centro del paese, intende continuare ad investire nel proprio stabilimento chiedendo di poter eseguire interventi a servizio della attività esistente necessari ad un miglioramento del ciclo produttivo, a ridurre l'impatto sulle abitazioni limitrofe, a migliorare in termini energetici ed ambientali le attuali condizioni di esercizio dell'attività;

Considerato:

- che la ditta Cartiere del Polesine s.p.a., a fronte della variante richiesta, si è resa disponibile a realizzare e cedere all'Amministrazione comunale un nuovo parcheggio pubblico completo e finito, da realizzarsi nell'area in oggetto già individuato nel PRG vigente che risulta per una superficie pari a mq. 1.123,00 in proprietà del Proponente, e per una superficie pari a mq. 287 in proprietà comunale;

- che l'Amministrazione comunale, si è posta come obiettivo quello di eseguire interventi di riqualificazione e sviluppo del tessuto urbano esistente, proponendo interventi mirati e migliorativi del contesto urbano esistente, tra il quale rientra il parcheggio in questione, già previsto nel PRG vigente, a servizio degli utenti scuole dell'obbligo e della stazione ferroviaria,
- che l'intervento richiesto non risulta invasivo in quanto non consente un ampliamento in termini volumetrici dell'attività nella limitrofa area, ma ne consente un utilizzo produttivo permettendo la realizzazione di opere pertinenziali non rilevanti dal punto di vista urbanistico, quali piazzali per deposito materiali, impianti tecnologici di limitata superficie ed altezza, il tutto adeguatamente mascherato lungo l'intero perimetro da alberature e piantumazioni arboree per una larghezza pari ad almeno 5 metri;
- che l'iniziativa di cui trattasi si configura sicuramente di rilevante interesse pubblico in quanto consente:
 - a- un intervento di trasformazione urbana all'interno di un tessuto edilizio esistente, che dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente e migliorativo con la localizzazione dello stabilimento,
 - b- di ottenere l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di un parcheggio pubblico all'interno di un'area urbana già consolidata, che consente di attenuare la carenza di parcheggi in prossimità delle scuole dell'obbligo e della stazione ferroviaria soddisfacendo un'esigenza cui l'Amministrazione intende far fronte,
 - c- il conseguimento di obiettivi strategici che riscontrano preciso fondamento nel contesto delle finalità di carattere generale individuate sia nel PRG vigente che nel Documento Preliminare al P.A.T.;

Atteso che l'approvazione della variante sarà condizionata alla sottoscrizione del presente accordo;

Rilevato inoltre che l'art. 11 della Legge del 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. consente la conclusione di accordi tra la Pubblica Amministrazione e soggetti privati al fine di determinare il contenuto discrezionale dei provvedimenti amministrativi;

Considerato altresì che si ritiene possibile promuovere la conclusione di uno specifico accordo programmatico di pianificazione che disciplini i contenuti e le modalità per la realizzazione del programma, accordo del quale il presente atto costituisce protocollo preliminare di intesa,

Evidenziato che la quantificazione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, viene stabilita in via provvisoria, nelle more delle determinazioni regionali, ai sensi del comma 5 dello stesso art. 16 del D.P.R. 380/2001, seguendo il principio della formula: $V_m \text{ post (valore di mercato dopo la variante)} - V_m \text{ ante (valore di mercato prima della variante)} = \text{Plusvalore} \times 50\%$, che determina i seguenti costi e ricavi relativi alle opere:

descrizione	Parziali	Totali
A) Valore iniziale dell'area		
<p>A1 Essendo un'area destinata a servizi (Zona F3 area verde pubblico) senza capacità edificatoria, può essere paragonata ad aree senza indici edificatori quali le aree agricole. Quale valore delle aree agricole può essere considerato il valore indicativo che si desume dalle tabelle provinciali dei Valori Agricoli Medi ai fini della determinazione delle indennità definitive di esproprio, che potrebbe essere aumentato nel caso in cui il proprietario è imprenditore agricolo. Considerato comunque che la proprietà non è imprenditore agricolo, e che la non applicazione di un correttivo in aumento del valore iniziale comporta un aumento del plus valore dell'area a vantaggio dell'amministrazione, si considera il valore pari a €. 3,30 a mq.</p> <p>Valore ante = superficie x prezzo unitario 14.733,00 mq. x 3,30 €/mq.</p>	48.618,90 €.	
		48.618,90 €
B) Valore finale dell'area		
<p>B1 Essendo un'area industriale sprovvista di indice di edificabilità che però consente all'azienda utilizzarla a fini di migliorare il ciclo produttivo, si può calcolare il valore finale dell'area con il seguente criterio:</p> <p>Valore post = Valore area industriale di riferimento al mq. x % di riduzione in quanto non edificabile ma a servizio della attività</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valore area industriale nuova di riferimento: valori di mercato o valori desumibili da altre zone industriali in Loreo. Si considerano i valori dei terreni dell'Area Industriale Attrezzata, pari a 23,00 €/mq. - % di riduzione: riduzione del valore in quanto area non edificabile ma a servizio dell'azienda 20 % <p>Valore post = 14.733 mq. x 23 €/mq. x 20 %</p>	67.771,80 €	
		67.771,80 €
C) Plusvalore: B - A		19.152,90 €
D) Quota Plusvalore al Comune (50 % art. 16 c. 4 lett. d-ter D.P.R. 380/01)		<u>9.576,45 €</u>

Dalla lettura dell'analisi dei costi e dei ricavi derivanti dall'accordo programmatico di pianificazione, di cui alla tabella, si evince che la quota di plusvalore da corrispondere al Comune è pari a **€ 9.576,45**;

Preso atto del piano economico finanziario, riportato negli elaborati Re1 "Relazione tecnica illustrativa generale" e Elab.9 "Computo metrico estimativo" presentati in data 11.09.2015 prot. 6935, relativo al parcheggio che la Cartiera del Polesine s.p.a. si è dichiarata disposta a realizzare, nel quale si determinano i seguenti costi relativi alle opere:

- importo lavori di costruzione del parcheggio	€ 92.070,99
- oneri per la sicurezza	€ 2.700,00
- valore dell'area del terreno	€ 3.705,90
sommano	€. 98.476,89

e che tale impegno si configura quale contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico essendo l'opera di valore superiore al plusvalore di cui all'art. 16 comma 4 comma 4 lett. d) ter del d.P.r. 380/2001.

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenute tali premesse e considerazioni parti integranti del presente accordo tra le parti sopra intervenute si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 — Oggetto dell'accordo

Il presente accordo programmatico disciplina gli interventi pubblici e privati sinteticamente descritti nelle premesse.

L'oggetto dell'accordo si caratterizza in modo evidente in funzione del riconoscimento del rilevante interesse pubblico.

Art. 2 — Impegni e obblighi reciproci

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente accordo in tutte le fasi di lavoro che si dovranno attuare.

In particolare:

- a) il Proponente si obbliga:
 1. a realizzare e a cedere un parcheggio pubblico ubicato su un'area sita in Viale Stazione, all'interno di un'area urbana già consolidata che consente di attenuare la carenza di parcheggi in prossimità delle scuole dell'obbligo e della stazione ferroviaria, come da elaborati progettuali allegati al progetto definitivo trasmesso con prot. n. 6935 del 11.09.2015, da realizzarsi all'interno dell'area censita a N.C.T.: foglio 29, particelle n. 42 e 44, del valore complessivo di € 98.476,89 ;
 2. a presentare entro 60 giorni dalla data di approvazione della variante parziale al P.R.G. la documentazione necessaria per poter ottenere l'autorizzazione comunale per realizzare i lavori relativi al parcheggio pubblico da cedere gratuitamente al Comune;
 3. a realizzare e completare secondo le direttive del Comune il parcheggio pubblico, così come identificato negli elaborati progettuali allegati al progetto definitivo trasmesso con prot. n. 6935 del 11.09.2015, entro un anno dal rilascio dell'autorizzazione comunale a realizzare i lavori stessi;

4. a trasferire, con spese a proprio carico, la proprietà dell'area realizzata a parcheggio entro 30 giorni dalla data di collaudo delle opere stesse;
 5. a sostenere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio dell'autorizzazione per realizzare il parcheggio pubblico da cedere gratuitamente al comune e che non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo;
 6. a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;
 7. a prevedere negli atti di trasferimento della proprietà, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi a realizzare quanto previsto nel presente accordo;
- b) il Comune di Loreo, come rappresentato, si impegna:
1. ad adottare e approvare la variante urbanistica parziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 48 c. 7 septies della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11, modificando l'attuale destinazione d'uso dell'area avente una superficie pari a mq. 14.733,00 così come individuata nell'allegato Tav. 1 del progetto definitivo da zona F3 a zona D7 speciale – industriale con funzioni di pertinenzialità all'impianto produttivo esistente;
 2. a sottoporre il presente accordo al vaglio del Consiglio Comunale per l'approvazione.

Si conviene inoltre che, successivamente all'approvazione della variante urbanistica parziale al vigente P.R.G., potranno essere introdotte esclusivamente modifiche di dettaglio del presente accordo, modifiche che non potranno, comunque, interessare le quantità delle aree oggetto dell'accordo stesso.

Art. 3 — Garanzie

Il proponente si impegna, appena approvata la variante parziale al vigente P.R.G., a produrre, polizza fideiussoria bancaria di importo pari a €. 98.476,89, somma che potrà essere incassata, totalmente, dal Comune in caso di inadempimento degli impegni assunti in merito ai tempi e al rispetto degli obblighi di cui sopra. Dette garanzie fornite dal proponente, saranno svincolate una volta che il parcheggio pubblico sarà stato collaudato e ceduto al comune.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui al presente accordo, il Proponente autorizza il Comune di Loreo a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa od ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Ai sensi dell'art. 1292 e seguenti del Codice Civile il Proponente assume le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 4 — Attuazione degli interventi

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvata la variante urbanistica parziale al vigente P.R.G., avrà luogo, per la parte privata mediante procedimento ordinario a mezzo di uno o più permessi di costruire o altro tipo di titoli o assensi, per la parte pubblica a mezzo di permesso di costruire previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto esecutivo di realizzazione del parcheggio pubblico che sarà redatto a cura e spese dal Proponente.

In sede di rilascio dei permessi di costruire o altro tipo di titoli o assensi e di approvazione del progetto esecutivo di realizzazione del parcheggio pubblico potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Il proponente non potrà iniziare alcun lavoro relativo alla parte privata senza aver prima iniziato i lavori relativi al parcheggio pubblico.

Resta comunque stabilito che il Comune non rilascerà alcuna agibilità degli interventi per la parte privata se non quando il proponente o chi per esso non abbia adempiuto agli obblighi inerenti al presente accordo di programma (ultimazione delle opere relative alla relative al parcheggio pubblico, avvenuta emissione del certificato di collaudo con esito favorevole, approvazione dello stesso e cessione gratuita delle aree al Comune).

Art. 5 — Validità dell'accordo

La validità del presente accordo cessa in caso di mancata approvazione della variante urbanistica parziale al vigente P.R.G..

Detti contenuti si considerano validi ed applicati all'area oggetto del presente accordo fino all'approvazione del Piano degli Interventi.

Art. 6 – Collaudo della parte pubblica

Il Comune, su richiesta del proponente, sottopone a collaudo tutte le opere di cui al precedente articolo 2 lettera a) non prima di 30 (trenta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 150 (centocinquanta) giorni dalla medesima.

Il termine per l'inizio delle operazioni di collaudo può essere anticipato in caso di situazioni particolari che lo consentano e con il consenso delle parti.

Per tale collaudo il Comune si avvale dei propri uffici o di liberi professionisti con richiesta di una terna di nominativi agli ordini professionali. La nomina del collaudatore potrà avvenire all'inizio dei lavori, in modo da permettere la conduzione di verifiche e collaudi anche in corso d'opera.

Tutte le spese di collaudo sono a carico del proponente.

In caso di controversie il collaudo sarà effettuato da tre tecnici nominati uno dal Comune, uno dal proponente ed il terzo di comune accordo tra le parti, ovvero in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale di Rovigo.

La ditta proponente si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, le riparazioni e le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di inadempienza della ditta proponente, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima.

Nell'atto di collaudo dovranno essere indicate eventuali opere non realizzate, i motivi della loro mancata realizzazione e i tempi per il loro completamento. La realizzazione di tali opere sarà garantita dall'intera cauzione versata da apposita fideiussione assicurativa specifica per l'intervento.

Eventuali varianti da apportare alle opere in progetto dovranno comunque essere preliminarmente approvate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 7 – Manutenzione delle opere

Durante l'attuazione del programma previsto per la realizzazione del parcheggio pubblico ubicato in Viale Stazione e fino alla formale consegna cessione delle opere e delle aree, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso del parcheggio sono a totale carico della ditta proponente.

Art. 8 - Vigilanza

Il Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia Privata si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative al parcheggio, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato, al Capitolato Speciale, al Computo Metrico Estimativo. Per tale scopo avrà libero accesso al cantiere. Qualora si riscontrino difformità essi diffideranno la ditta proponente ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

Art. 9 – Cessione delle opere e delle aree per parcheggio pubblico

La ditta proponente si impegna a cedere gratuitamente le opere e le aree relative al parcheggio pubblico, per una superficie totale pari a mq. 1.123,00 in proprietà del Proponente entro il termine massimo di 30 giorni dalla data di collaudo delle opere, mentre mq. 287 rientranti nel perimetro del parcheggio di progetto risultano già in proprietà comunale. Le spese di rogito sono a carico della ditta proponente.

Art. 10 – Trasferimenti a terzi

In caso di trasferimento a terzi delle aree oggetto della presente convenzione la ditta proponente si impegna, mediante apposita clausola da inserire nei contratti di cessione, a rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi a loro derivanti dal presente accordo, che dovrà essere allegato in copia all'atto di trasferimento.

Art. 11 — Inadempienze

Qualora il Proponente, a variante approvata, rinunci a presentare entro i termini previsti all'art. 2 p. 3 del presente accordo, il Comune di Loreo è autorizzato ad incamerare la polizza di cui all'art. 3.

Nel caso in cui il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa del Proponente, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti del medesimo inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 12 — Adempimenti fiscali

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente accordo, comprese quelle conseguenti al trasferimento delle aree e/o eventuali costituzioni di servitù, nessuna esclusa od eccettuata, sono a totale carico del proponente.

Ai soli fini fiscali e dell'iscrizione di questo atto a repertorio, le parti dichiarano che il valore del presente atto è di €. 98.476,89 pari al costo della realizzazione delle opere relative al parcheggio pubblico da cedere al comune e di quant'altro descritto all'art. 2 lettera a).

Art. 13 – Rinuncia all'ipoteca

Il proponente autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con l'esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

Art. 14 — Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge del 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 15 — Recesso

Il Comune di Loreo, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta al Proponente, può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11 c. 4 della Legge del 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.

Art. 16 — Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 c. 5 della Legge del 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di facciate n. ____

La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate ed intervenute,

Letto, confermato e sottoscritto

per il proponente

per il Comune di Loreo

COMUNE DI LOREO

P.R.G.

VARIANTE 1/2015

lav. n. 13.1

1

3

P.R.G. - CENTRO CAPOLUOGO
STATO ESISTENTE

Scala 1:2000

PROGETTISTA:

arch. Cristiano Pellegin

Ottobre 2015

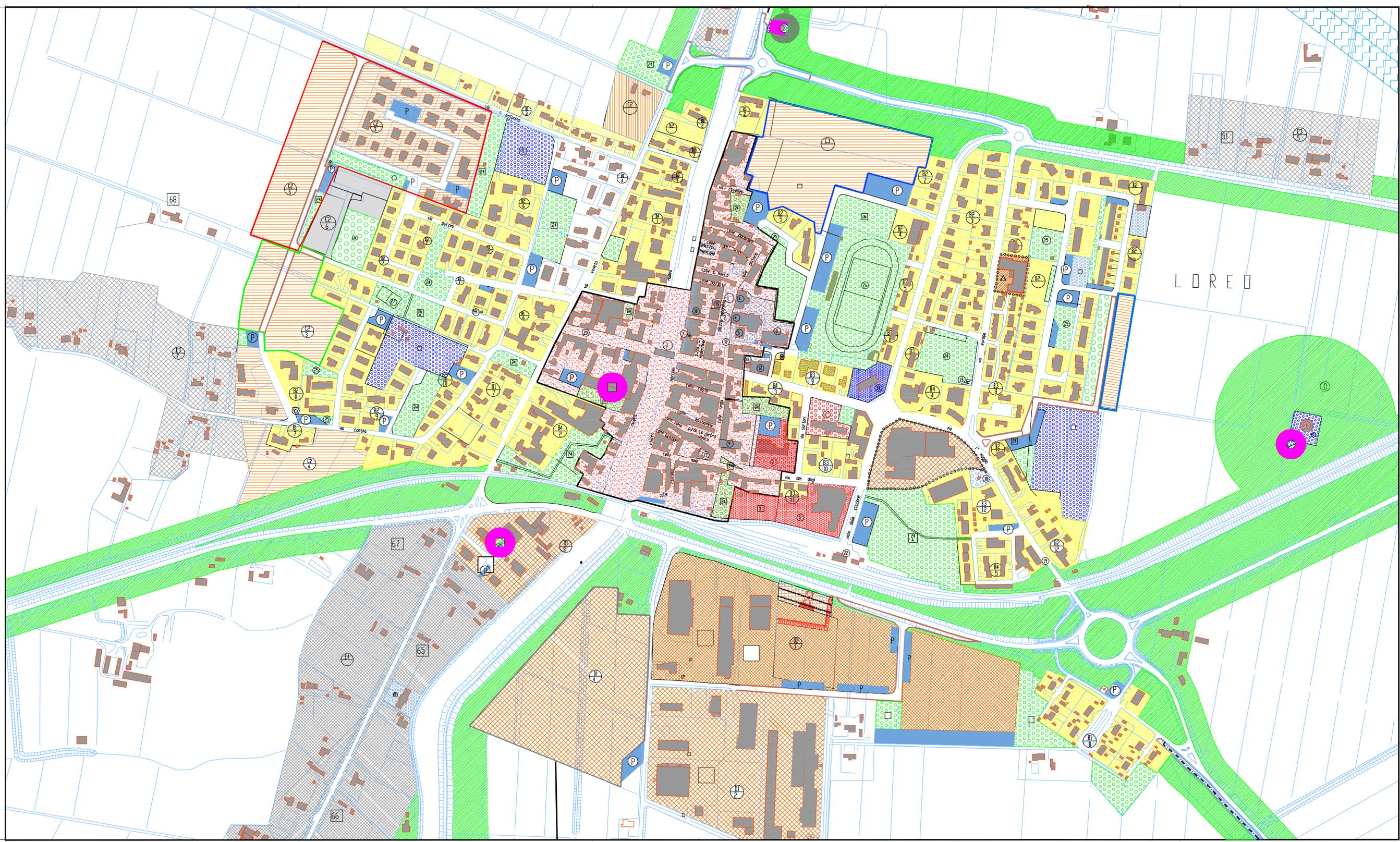
LEGENDA

-  ZONA A - Centro Storico
-  ZONA B
-  ZONA C1
-  ZONA C2
-  ZONA C2 - Speciale
-  ZONA C3
-  ZONA D1 - Artigianale e industriale con P.di L. approvato
-  ZONA D1 - Artigianale e industriale di completamento
-  ZONA D2 - Artigianale-commerciale e industriale di completamento esistente
-  ZONA D2 - Artigianale-commerciale e industriale di progetto
-  P.I.P. vigente (A.I.A.)
-  ZONA D3 - Agroindustriale
-  ZONA D4 - per impianti di acquacoltura
-  ZONA D5 - per attrezzature stradali
-  ZONA D6 - per cantieristica navale e attrezzature fluviali
-  ZONA D7 - per attività produttive da trasferire
-  ZONA di P.di L. adottato con delibera di C.C. n.50 del 23.08.1991
-  ZONA di P.di L. adottato con delibera di C.C. n.25 del 03.07.2001
-  ZONA di P.di L. adottato con delibera di C.C. n.7 del 26.02.2002
-  ZONA di P.di L. adottato con delibera di C.C. n. del

- ZONA AGRICOLA**
-  ZONA agricola normale (Sottozona E2)
 -  ZONA agricola mista (Sottozona E3)
 -  ZONA agricola a diffuso carattere insediativo (Sottozona E4)
 -  Nuclei di cui all'art. 10 della L.R. 24/1985
 -  Edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/1985
 -  Perimetro Variante n. 1 "RETINELLA"
- ZONA PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**
-  ZONA F1 - Istruzione
 - 1 - Scuola materna
 - 2 - Scuola elementare
 - 3 - Scuola dell'obbligo
 -  ZONA F2 - Attrezzature di interesse comune

Istituzioni religiose	Servizi pubblica sicurezza
4 - Chiese	13 - Carabinieri
7 - Biblioteche	14 - Guardia di Finanza
Istituzioni culturali ed associative	Servizi telecomunicazioni
5 - Centri religiosi e dipendenze	15 - Ufficio postale
8 - Centro sociale	16 - Impianti telefonici
Istituzioni per lo svago, spettacolo, ecc.	Servizi tecnologici
9 - Cinema	17 - Impianti idrici
Istituzioni sanitarie	18 - Impianti gas
10 - Farmacia	19 - Impianti enel
Servizi amministrativi	20 - Mattatoio
11 - Municipio	21 - Impianti di depurazione
12 - Banche, sportelli bancari	
 -  ZONA F3 - Verde pubblico esistente e di progetto
 - 24 - giardini pubblici di quartiere
 - 24a - parco urbano per il gioco e lo sport
 - 25 - area a verde di lottizzazione
 - 26 - impianti sportivi agonistici
 - 26a - impianti sportivi di base
 - 27 - campi da tennis
 -  ZONA F4 - Parcheggi

Fasce e zone di rispetto	 cimiteriale
	 stradale
	 fluviale
	 ferroviario
	 depuratore
 -  Fascia di rispetto degli elettrodi
 -  Attracco natanti esistenti
 -  Attracco natanti di previsione
 -  Zona di interesse archeologico
 -  Vincoto monumentale (L.S. 1089/93)
 - 1 - Oratorio della S.S. Trinita'
 - 2 - Arcipretale S.Maria Assunta
 - 3 - Ponte Levatoio
 - 4 - Chiesa Madonna del Piastro
 -  Limiti di tutela ambientale (D.Lgs. 42/2004)
 -  Limiti Piano di Area Delta del Po
 -  Oasi naturale soggetta a rimboscimento
 -  Viabilità esistente
 -  Viabilità di progetto
 -  Perimetrazione Centro Storico
 -  Pista ciclabile
 -  Telefonia mobile esistente e di progetto
- BENI STORICO CULTURALI**
-  Ville padronali e palazzi
 -  Edifici rurali e manufatti di valore ambientale



COMUNE DI LOREO

P.R.G.

VARIANTE 1/2015

lav. n. 13.1 1 3

P.R.G. - CENTRO CAPOLUOGO
TAVOLA DI VARIANTE

Scala 1:2000

PROGETTISTA:
arch. Cristiano Pellegri Ottobre 2015

LEGENDA

-  ZONA A - Centro Storico
-  ZONA B
-  ZONA C1
-  ZONA C2
-  ZONA C2 - Speciale
-  ZONA C3
-  ZONA D1 - Artigianale e industriale con P.d.L. approvato
-  ZONA D1 - Artigianale e industriale di completamento
-  ZONA D2 - Artigianale-commerciale e industriale di completamento esistente
-  ZONA D2 - Artigianale-commerciale e industriale di progetto
-  P.I.P. vigente (A.I.A.)
-  ZONA D3 - Agroindustriale
-  ZONA D4 - per impianti di acquacoltura
-  ZONA D5 - per attrezzature stradali
-  ZONA D6 - per cantieristica navale e attrezzature fluviali
-  ZONA D7 - per attività produttive da trasferire
-  ZONA D7 speciale - attività pertinenziali alla attività prod. da trasf.
-  ZONA di P. di L. adottato con delibera di C.C. n.50 del 23.08.1991
-  ZONA di P. di L. adottato con delibera di C.C. n.25 del 03.07.2001
-  ZONA di P. di L. adottato con delibera di C.C. n.7 del 26.02.2002
-  ZONA di P. di L. adottato con delibera di C.C. n. del

- ZONA AGRICOLA
-  ZONA agricola normale (Sottozona E2)
 -  ZONA agricola mista (Sottozona E3)
 -  ZONA agricola a diffuso carattere insediativo (Sottozona E4)
 -  Nuclei di cui all'art. 10 della L.R. 24/1985
 -  Edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/1985
 -  Perimetro Variante n. 1 "RETINELLA"
- ZONA PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE
-  ZONA F1 - Istruzione
 - 1 - Scuola materna
 - 2 - Scuola elementare
 - 3 - Scuola dell'obbligo
 -  ZONA F2 - Attrezzature di interesse comune

Istituzioni religiose	Servizi pubblica sicurezza
4 - Chiese	13 - Carabinieri
7 - Biblioteche	14 - Guardia di Finanza
Istituzioni culturali ed associative	Servizi telecomunicazioni
5 - Centri religiosi e dipendenze	15 - Ufficio postale
8 - Centro sociale	16 - Impianti telefonici
Istituzioni per lo svago, spettacolo, ecc.	Servizi tecnologici
9 - Cinema	17 - Impianti idrici
Istituzioni sanitarie	18 - Impianti gas
10 - Farmacia	19 - Impianti enel
Servizi amministrativi	20 - Mattatoio
11 - Municipio	21 - Impianti di depurazione
12 - Banche, sportelli bancari	

- ZONA F3 - Verde pubblico esistente e di progetto
- 24 - giardini pubblici di quartiere
 - 24a - parco urbano per il gioco e lo sport
 - 25 - area a verde di lottizzazione
 - 26 - impianti sportivi agonistici
 - 26a - impianti sportivi di base
 - 27 - campi da tennis

- ZONA F4 - Parcheggi
-  Fasce e zone di rispetto
 -  cimiteriale
 -  stradale
 -  fluviale
 -  ferroviario
 -  depuratore

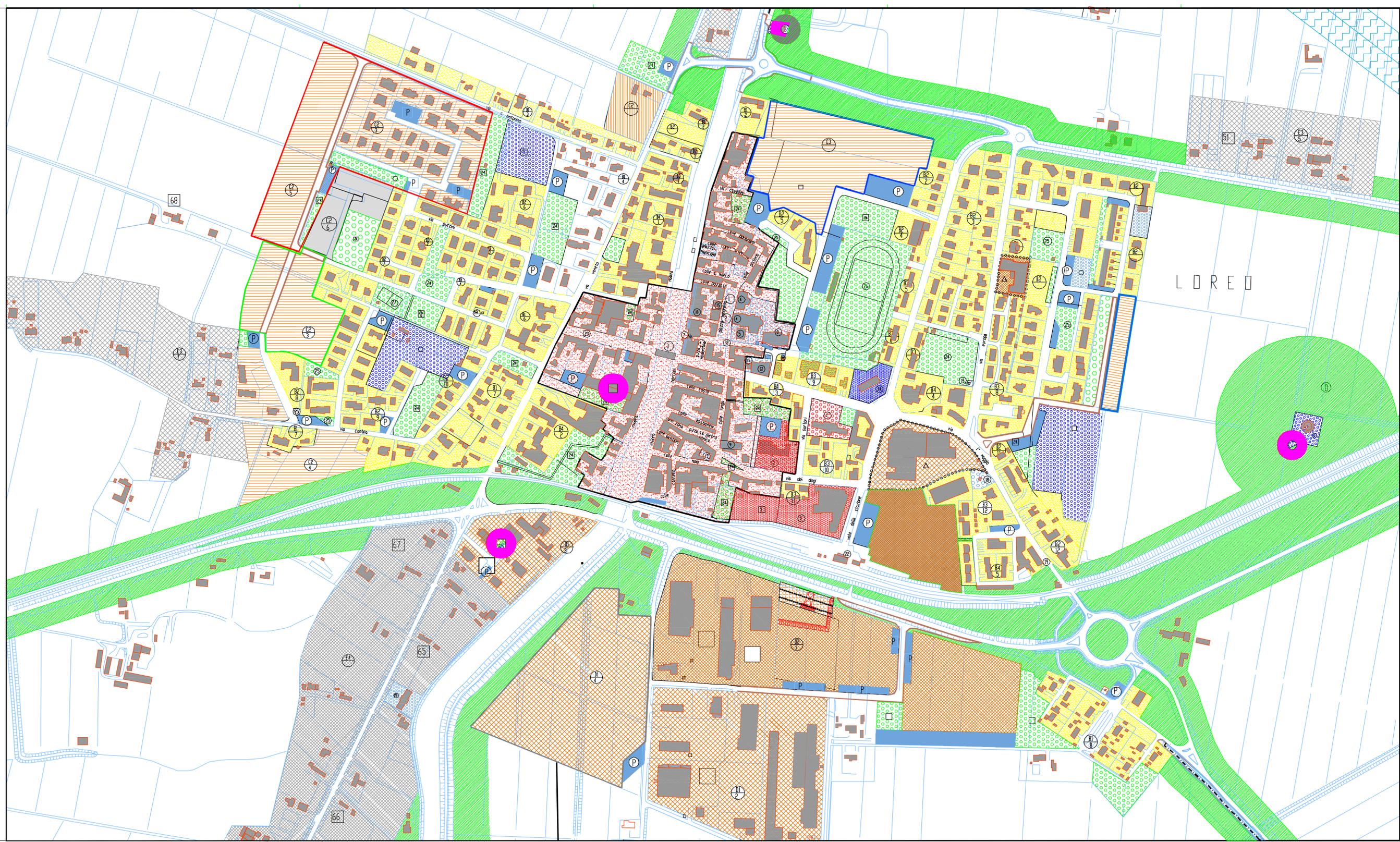
-  Fascia di rispetto degli elettrodoti
-  Attracco natanti esistenti
-  Attracco natanti di previsione
-  Zona di interesse archeologico

-  Vincolo monumentale (L.S. 1089/99)
 - 1 - Oratorio della S.S. Trinita'
 - 2 - Arcipretale S.Maria Assunta
 - 3 - Ponte Levatoio
 - 4 - Chiesa Madonna del Pilastro

-  Limiti di tutela ambientale (D.Lgs. 42/2004)
-  Limiti Piano di Area Delta del Po

-  Oasi naturale soggetta a rimboscimento
-  Viabilità esistente
-  Viabilità di progetto
-  Perimetrazione Centro Storico
-  Pista ciclabile
-  Telefonia mobile esistente e di progetto

- BENI STORICO CULTURALI
-  Ville padronali e palazzi
 -  Edifici rurali e manufatti di valore ambientale



COMUNE DI LOREO

P.R.G. **VARIANTE 1/2015**

lav. n. 13.1 1 3

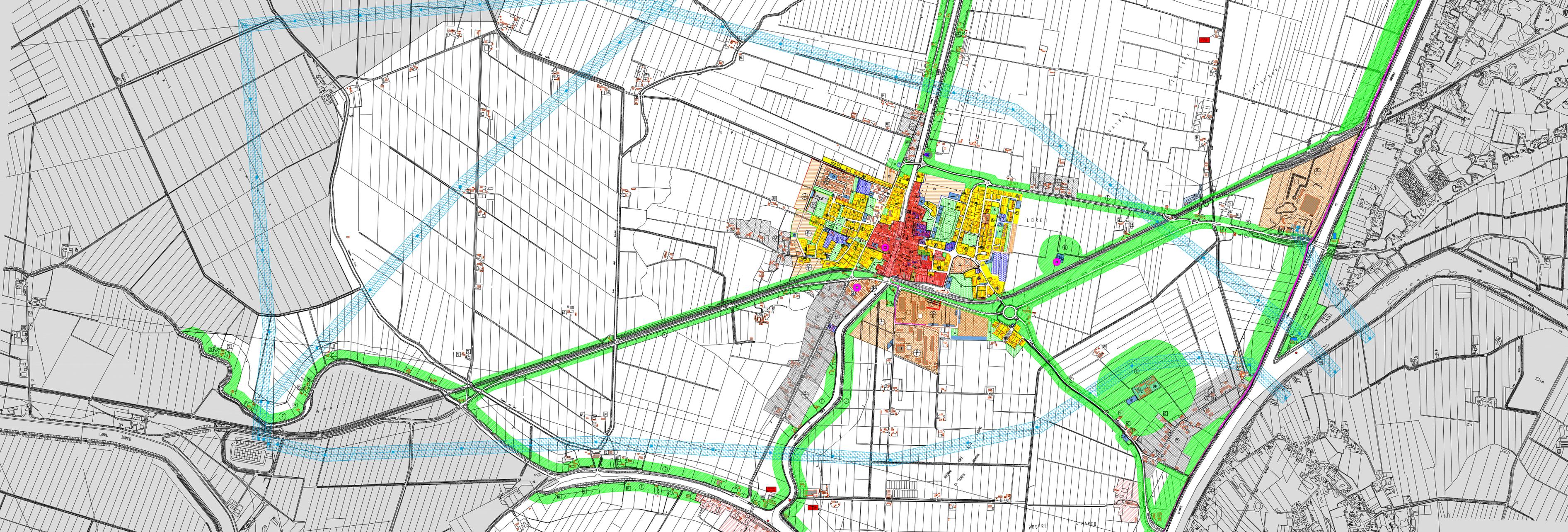
P.R.G. - INTERO TERRITORIO COMUNALE
STATO ESISTENTE

Scala 1:5000

PROGETTISTA:
arch. Cristiano Pellegrin Ottobre 2015

LEGENDA

	ZONA A - Centro Storico
	ZONA B
	ZONA C1
	ZONA C2
	ZONA C2 - Speciale
	ZONA C3
	ZONA D1 - Antiganale e industriale con P.di L. approvato
	ZONA D1 - Antiganale e industriale di completamento
	ZONA D2 - Antiganale-commerciale e industriale di completamento esistente
	ZONA D2 - Antiganale-commerciale e industriale di progetto
	P.I.P. vigente (A.I.A.)
	ZONA D3 - Agroindustriale
	ZONA D4 - per impianti di acquacoltura
	ZONA D5 - per attrezzature stadali
	ZONA D6 - per cantieristica navale e attrezzature fluviali
	ZONA per attività produttive da turismo
	ZONA di P.di L. adottato con delibera di C.C. n.50 del 23.08.1991
	ZONA di P.di L. adottato con delibera di C.C. n.25 del 03.07.2001
	ZONA di P.di L. adottato con delibera di C.C. n.7 del 26.02.2002
	ZONA di P.di L. adottato con delibera di C.C. n. del



ZONA AGRICOLA

- ZONA agricola normale (Sottozona E2)
- ZONA agricola mista (Sottozona E3)
- ZONA agricola a diffuso carattere insediativo (Sottozona E4)
- Nuclei di cui all'art. 10 della L.R. 24/1985
- Edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/1985
- Perimetro Variante n. 1 "RETINELLA"

ZONA PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ZONA F1 - Istruzione

- 1 - Scuola materna
- 2 - Scuola elementare
- 3 - Scuola dell'obbligo

ZONA F2 - Attrezzature di interesse comune

Istruzioni religiose	13 - Carabinieri
4 - Chiese	14 - Guardia di Finanza
7 - Biblioteche	Servizi telecomunicazioni
Istruzioni culturali ed associative	15 - Ufficio postale
5 - Centri religiosi e dipendenze	16 - Impianti telefonici
8 - Centro sociale	Servizi tecnologici
9 - Cinema	17 - Impianti idrici
Istituzioni sanitarie	18 - Impianti gas
10 - Farmacia	19 - Impianti enel
Servizi amministrativi	20 - Mattatoio
11 - Municipio	21 - Impianti di depurazione
12 - Banche, sportelli bancari	

ZONA F3 - Verde pubblico esistente e di progetto

- 24 - giardini pubblici di quartiere
- 24a - parco urbano per il gioco e lo sport
- 25 - area a verde di attrezzatura
- 26 - impianti sportivi agricoli
- 26a - impianti sportivi di base
- 27 - campi da tennis

ZONA F4 - Parcheggi

- Fascio e zone di rispetto
- Fascia di rispetto degli elettrodotti
- Attracco natanti esistenti
- Attracco natanti di previsione
- Zona di interesse archeologico
- Vincolo monumentale (L.S. 1096/99)
 - 1 - Oratorio della S.S. Tantal'
 - 2 - Arcipretale S.Maria Assunta
 - 3 - Ponte Lavaiolo
 - 4 - Chiesa Madonna del Pilastro
- Limiti di tutela ambientale (D.Lg. 4220/04)
- Limiti Piano di Area Dela del PG
- Oasi naturale soggetta a rimboscamento
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Perimetrazione Centro Storico
- Pista ciclabile
- Telefonia mobile esistente e di progetto

BENI STORICO CULTURALI

- Ville padronali e palazzi
- Edifici rurali e manufatti di valore ambientale

COMUNE DI LOREO

P.R.G. **VARIANTE 1/2015**

lav. n. 13.1 1 3

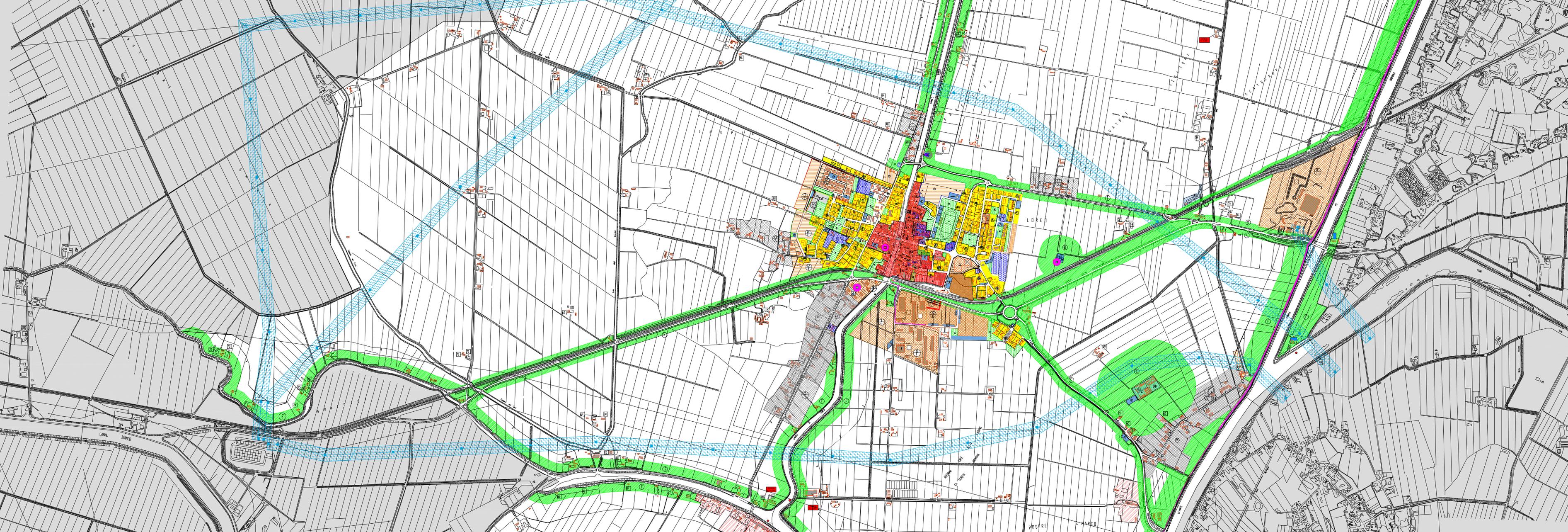
P.R.G. - INTERO TERRITORIO COMUNALE
STATO DI VARIANTE

Scala 1:5000

PROGETTISTA:
arch. Cristiano Pellegrin Ottobre 2015

LEGENDA

	ZONA A - Centro Storico
	ZONA B
	ZONA C1
	ZONA C2
	ZONA C2 - Speciale
	ZONA C3
	ZONA D1 - Artigianale e industriale con P.d.L. approvato
	ZONA D1 - Artigianale e industriale di completamento
	ZONA D2 - Artigianale-commerciale e industriale di completamento esistente
	ZONA D2 - Artigianale-commerciale e industriale di progetto
	P.I.P. vigente (A.I.A.)
	ZONA D3 - Agroindustriale
	ZONA D4 - per impianti di acqueduzione
	ZONA D5 - per attrezzature stadiali
	ZONA D6 - per caratteristica navale e attrezzature fluviali
	ZONA D7 - per attività produttive da trasferte
	ZONA D7 speciale - attività pertinenti alle attività prod. da trasf.
	ZONA di P. di L. adottato con delibera di C.C. n.50 del 23.08.1991
	ZONA di P. di L. adottato con delibera di C.C. n.25 del 03.07.2001
	ZONA di P. di L. adottato con delibera di C.C. n.7 del 26.02.2002
	ZONA di P. di L. adottato con delibera di C.C. n. del



ZONA AGRICOLA

- ZONA agricola normale (Sottozona E2)
- ZONA agricola mista (Sottozona E3)
- ZONA agricola a diffuso carattere insediativo (Sottozona E4)
- Nuclei di cui all'art. 10 della L.R. 24/1985
- Edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/1985
- Perimetro Variante n. 1 "RETINELLA"

ZONA PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ZONA F1 - Istruzione

- 1 - Scuola materna
- 2 - Scuola elementare
- 3 - Scuola dell'obbligo

ZONA F2 - Attrezzature di interesse comune

Istituzioni religiose	Servizi pubblica sicurezza
4 - Chiese	13 - Carabinieri
7 - Biblioteche	14 - Guardia di Finanza
Istituzioni culturali ed associative	Servizi telecomunicazioni
5 - Centri religiosi e dipendenze	15 - Ufficio postale
8 - Centro sociale	16 - Impianti telefonici
Istituzioni per lo svago, spettacolo, ecc.	Servizi tecnologici
9 - Cinema	17 - Impianti idrici
Istituzioni sanitarie	18 - Impianti gas
10 - Farmacia	19 - Impianti enel
Servizi amministrativi	20 - Mattatoio
11 - Municipio	21 - Impianti di depurazione
12 - Banche, sportelli bancari	

ZONA F3 - Verde pubblico esistente e di progetto

- 24 - giardini pubblici di quartiere
- 24a - parco urbano per il gioco e lo sport
- 25 - area a verde di attrezzatura
- 26 - impianti sportivi agricoli
- 26a - impianti sportivi di base
- 27 - campi da tennis

ZONA F4 - Parcheggi

- Fascio e zone di rispetto

BENI STORICO CULTURALI

- Ville padronali e palazzi
- Edifici rurali e manufatti di valore ambientale

Simboli

- cimiteriale
- stradale
- fluviale
- ferroviario
- depuratore

Simboli

- Fascia di rispetto degli elettrodotti
- Attracco natanti esistenti
- Attracco natanti di previsione
- Zona di interesse archeologico
- Vincolo monumentale (L.S. 1096/99)
 - 1 - Oratorio della S.S. Tantal'
 - 2 - Arcipretale S.Maria Assunta
 - 3 - Ponte Lavaccio
 - 4 - Chiesa Madonna del Pilastro
- Limiti di tutela ambientale (D.Lg. 4220/04)
- Limiti Piano di Area Dela del PG
- Oasi naturale soggetta a rimboscamento
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Perimetrazione Centro Storico
- Pista ciclabile
- Telefonia mobile esistente e di progetto



PRG

Variante n. 1 - Novembre 2015
ai sensi dell'art. 48 comma 7 septies L.R. n. 11 del 23.04.2004

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.
Cambio di destinazione d'uso da zona "F3" – Verde pubblico,
esistente e di progetto a zona "D7 speciale" – Zona per attività
pertinenziali alla attività produttiva da trasferire

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista

Architetto Cristiano Pellegrin
Responsabile Ufficio Urbanistica

Data Novembre 2015

Adottato Delibera C.C. n. in data

Approvato Delibera C.C. n. in data

NUOVO ARTICOLO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 40b - ZONA PER ATTIVITA' PERTINENZIALI ALLA ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE - D7 speciale

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività ed opere pertinenziali e complementari, non rilevanti dal punto di vista edilizio, direttamente ed unicamente collegate al limitrofo impianto produttivo esistente.

In tale area è esclusa la realizzazione di edifici o manufatti che utilizzino un indice di edificabilità, non essendo assegnato alcun indice edificatorio.

Sono ammesse opere quali superfici di deposito anche impermeabilizzate non coperte per deposito materiali e residui di lavorazione, superfici a parcheggio e di manovra dei mezzi. E' altresì consentita la costruzione di tettoie aperte su tutti i lati per il ricovero di depositi materiali e residui di lavorazione, in base a specifiche esigenze che dovranno essere illustrate dalla relazione tecnica allegata. Tali tettoie saranno consentite per una superficie coperta massima complessiva di 80 mq. ed un'altezza di 3 mt.

E' consentita altresì l'installazione e/o realizzazione di impianti tecnologici funzionali alla limitrofa attività produttiva esistente per una superficie massima di 100 mq., per una altezza di 3,00 mt.; altezze superiori degli impianti potranno essere consentite solo in base a specifiche necessità funzionali documentate. Distanze minime: 5 metri dai confini di proprietà e dalle strade, 10 metri da eventuali fabbricati esistenti, 30 metri dalla ferrovia. Tali impianti dovranno essere adeguatamente mascherati da alberature o piantumazioni arboree.

L'utilizzazione della zona potrà avvenire mediante intervento diretto mediante segnalazione di inizio attività o permesso di costruire.

Alle istanze dovrà essere allegata una relazione tecnica dettagliata sulle attività o impianti previsti, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di scarico, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro non pericolosità; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

All'interno di tale zona potranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi privati a servizio dei dipendenti, nella misura massima del 10% della superficie del lotto. Tali parcheggi potranno essere ricoperti da tettoie coperte ma aperte su tutti i lati, per una altezza 3,00 mt.; distanze minime: 5 metri dai confini di proprietà e dalle strade, 10 metri da eventuali fabbricati esistenti, 30 metri dalla ferrovia.

Distacchi tra fabbricati costituenti impianti tecnologici: nel caso di corpi di fabbrica costituenti impianti tecnologici non si applicano vincoli di distacco, purchè si tratti di impianti afferenti alla stessa attività esistente.

Obblighi diversi:

- a) tutta la proprietà dovrà obbligatoriamente essere recintata con l'impiego di materiali e manufatti espressamente approvati dal Comune;
- b) gli spazi liberi all'interno dell'area dovranno essere alberati con alberi d'alto fusto;
- c) dovrà essere prevista una fascia perimetriale della zona avente una larghezza pari ad almeno 5 mt., nella quale dovranno essere piantumate alberature o essenze arboree alte almeno 4 metri, tali da creare una mascheratura dell'area interessata.

Qualora si verifichi il trasferimento o la cessazione della limitrofa attività produttiva, sulle aree interessate non saranno realizzabili gli interventi previsti dal presente articolo.



PRG

Variante n. 1 - Novembre 2015
ai sensi dell'art. 48 comma 7 septies L.R. n. 11 del 23.04.2004

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.
Cambio di destinazione d'uso da zona "F3" – Verde pubblico,
esistente e di progetto a zona "D7 speciale" – Zona per attività
pertinenziali alla attività produttiva da trasferire

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettista

Architetto Cristiano Pellegrin
Responsabile Ufficio Urbanistica

Data Novembre 2015

Adottato Delibera C.C. n. in data

Approvato Delibera C.C. n. in data

PREMESSA

Il Comune di Loreo è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n° 3408 del 07 giugno 1988. Successivamente sono state apportate diverse varianti parziali al PRG prendendo in considerazione elementi puntuali e normativi che non hanno modificato gli aspetti strutturali e dimensionali del Piano.

1. **Piano Regolatore Generale** adottato con D.C.C. n. 8 del 22.05.87, approvato con D.G.R.V. n. 3408 del 07.06.88, successivamente modificato ed integrato con:
 - **variante n. 1/89** adottata con D.C.C. n. 37 del 29.06.89, approvata con D.G.R.V. n. 3305 del 05.06.90;
 - **variante art. 126 L.R. 61/85** adottata con D.C.C. n. 18 del 27.03.91, approvata con D.G.R.V. n. 5339 del 26.09.91;
 - **variante n. 1/97** adottata con D.C.C. n. 1 del 09.02.98, approvata con D.G.V. n. 2056 del 22.06.99;
 - **variante n. 1/99** “Progetto norma n. 1 Corte Retinella” adottata con D.C.C. n. 18 del 26.04.99, approvata con D.G.R.V. n. 520 del 22.02.00;
 - **variante n. 2/99** relativa all’adeguamento del P.R.G. alle previsioni dell’art. 2 della L.R. 12/99 “Recupero sottotetti esistenti ai fini abitativi”, adottata con D.C.C. n. 54 del 30.11.99, approvata con D.C.C. n. 11 del 18.02.00;
 - **variante n. 1/2000** ai sensi dell’art. 1 L.R. 21/98, adottata con D.C.C. n. 8 del 18.02.2000, approvata con D.C.C. n. 17 del 22.05.2000;
 - **variante n. 2/2000**, adottata con D.C.C. n. 27 del 23.06.00, approvata con D.G.R.V. n. 248 del 08.02.2002 con modifiche d’ufficio da parte della Regione ai sensi dell’art. 46 L.R. 61/85;
 - **introduzione modifiche d’ufficio** approvate con D.G.R.V. n° 1841 del 05.07.2002;
 - **variante n. 1/2002** concernente modifiche alle N.T.A. e al Regolamento edilizio ai sensi dell’art. 50 comma 3 L.R. 61/85, adottata con D.C.C. 33 del 06.09.2002, ed approvata dalla Regione Veneto con D.G.R. n° 3367 del 08.11.2005;
 - **variante n. 2/2002** concernente modifiche alle N.T.A. e al Regolamento edilizio ai sensi dell’art. 50 comma 4 lett. L) L.R. 61/85, adottata con D.C.C. 34 del 06.09.2002, approvata con D.C.C. n. 12 del 06.03.2003;
 - **variante n. 1/2003** concernente modifiche alla previsione viaria che non interferiscono con la viabilità di livello superiore ai sensi dell’art. 50 comma 4 lett. G) L.R. 61/85, adottata con D.C.C. 51 del 05.09.2003, approvata con D.C.C. n. 66 del 27.11.2003;
 - **variante n. 1/2003 bis** concernente l’inserimento schedatura fabbricati ed adempimenti previsti dal piano d’area ai sensi dell’art. 50 comma 3 L.R. 61/85, adottata con D.C.C. 10 del 30.03.2004, ed approvata con D.G.R.V. n° 2228 del 17.07.2007 con modifiche d’ufficio da parte della Regione ai sensi dell’art. 45 della L.R. n° 61/1985;

- **variante n. 2/2003** concernente modifiche al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. f) – g) - b) – i) L.R. 61/85, adottata con D.C.C. 11 del 30.03.2004, approvata con D.C.C. n. 55 del 29.11.2004;
- **variante n. 1/2004** per ampliamento schedatura fabbricati ai sensi dell'art. 50 comma 3 L.R. 61/85, adottata con D.C.C. n° 21 del 27.04.2004, ed approvata con D.G.R.V. n° 177 del 29.01.2008;
- **variante n. 1/2004bis** di variante parziale al P.R.G. per recepimento norme del centro storico ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 8 del 28.02.2005, ed approvata con D.G.R.V. n° 176 del 29.01.2008 con modifiche d'ufficio da parte della Regione ai sensi dell'art. 45 della L.R. n° 61/1985;
- **variante n. 1/2005** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 9 del 28.02.2005, ed approvata con D.C.C. n° 20 del 27.06.2005;
- **variante n. 1/2006** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 36 del 29.06.2006, ed approvata con D.C.C. n° 48 del 27.11.2006;
- **variante n. 1/2007** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 32 del 27.06.2007 ed approvata con D.C.C. n° 40 del 27.09.2007;
- **variante n. 1/2008** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 11 del 13.05.2008 ed approvata con D.C.C. n° 18 del 04.07.2008;
- **variante n. 2/2008** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 35 del 28.11.2008 ed approvata con D.C.C. n° 10 del 30.03.2009;
- **variante n. 1/2010** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 11 del 30.04.2010 ed approvata con D.C.C. n° 32 del 30.09.2010;
- **variante n. 3/2010** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 41 del 28.12.2010 ed approvata con D.C.C. n. 27 del 29.06.2011 ;
- **variante n. 4/2010** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 42 del 28.12.2010 ed approvata con D.C.C. n. 26 del 29.06.2011 ;
- **variante n. 1/2011** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 07 del 06.04.2011 ed approvata con D.C.C. n. 36 del 30.09.2011;
- **variante n. 1/2012** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 33 del 29.11.2012 ed approvata con D.C.C. n. 9 del 21.03.2013;
- **variante n. 2/2012** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 34 del 29.11.2012 ed approvata con D.C.C. n. 10 del 21.03.2013;
- **variante n. 1/2014** di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. n° 61/1985, adottata con D.C.C. n° 52 del 28.11.2014;

1.1 INQUADRAMENTO GENERALE

In data 21.05.2015 prot. 3952 la ditta Cartiere del Polesine s.p.a., per mezzo del legale rappresentante sig. Scantamburlo Girolamo, in qualità di proprietario dell'area sita in comune di Loreo, viale Stazione, censita al catasto al foglio 29 particelle n. 65, 44, 45, 72 per complessivi mq. 27.698, ha richiesto una richiesta di variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 48 c. 7 septies della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 con proposta di accordo pubblico programmatico di pianificazione, chiedendo di imprimere a parte delle aree dei mappali citati, per una superficie complessiva di mq. 14.733,00, originariamente destinati a zona F3 verde pubblico, una destinazione urbanistica industriale con funzioni di pertinenzialità all'impianto produttivo esistente, destinandola sostanzialmente ad attività ed opere pertinenti e complementari, non rilevanti dal punto di vista edilizio, senza assegnare alcun indice di edificabilità.

La richiesta è motivata, in quanto gli immobili di proprietà, identificati al foglio 29 particelle n. 65parte, 44, 45, 72 per una superficie complessiva di mq. 14.733,00 circa, possono essere considerati "zona bianca", ovvero non normata dal punto di vista urbanistico a seguito della decadenza del vincolo preordinato all'espropriazione, che comporta una lesione al diritto di proprietà, in conseguenza del quale l'art. 39 del DPR 327/2001 riconosce al proprietario la possibilità della corresponsione di una indennità commisurata "all'entità del danno effettivamente patito". Inoltre su tali aree la Cartiera chiede di eseguire interventi non invasivi, in quanto non viene chiesto un ampliamento in termini volumetrici dell'attività nella limitrofa area, ma di attrezzarla a deposito materiali, impianti tecnologici e tettoie, tutte strutture non rilevanti dal punto di vista urbanistico, che renderanno migliorative in termini energetici ed ambientali le attuali condizioni di esercizio dell'attività di cartiera.

1.2 INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere alla redazione della presente variante ai sensi dell'art. 48 comma 7 septies della L.R. n° 11/2004, a seguito richiesta della ditta Cartiere del Polesine s.p.a., al fine di imprimere a

alle aree interessate, per una superficie complessiva di mq. 14.733,00, originariamente destinati a zona F3 verde pubblico, una destinazione urbanistica industriale con funzioni di pertinenzialità all'impianto produttivo esistente, destinandola sostanzialmente ad attività ed opere pertinenti e complementari, non rilevanti dal punto di vista edilizio, senza assegnare alcun indice di edificabilità.

La variante risulta possibile in quanto l'art. 48 della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 il comma 7 septies consente che *"In deroga al divieto di cui al comma 1 fino all'approvazione del primo PAT sono consentite, con le procedure di cui all'articolo 50, commi da 5 a 8 e 16 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate a dettare una nuova disciplina per le aree nelle quali è decaduto un vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modificazioni, nonché per le aree che sono oggetto di una specifica disciplina da parte dello strumento urbanistico generale in connessione alla localizzazione dell'opera pubblica, qualora detta opera sia stata realizzata altrove o il relativo vincolo decaduto."*

1.3 DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELL'INTERVENTO PROGETTUALE

L'area oggetto di variante risulta censita in catasto al Censuario di Loreo, foglio 29 particelle n. 65 parte, 44, 45, 72 per una superficie complessiva di mq. 14.733,00 circa, e risulta accessibile da viale Stazione, ed è urbanisticamente destinata a *zona "F3" – Verde pubblico, esistente e di progetto, e zona "F4" – Parcheggio, esistenti e di progetto.*

La zona in oggetto è contigua alla esistente attività della cartiera è situata nelle vicinanze della stazione ferroviaria e della linea ferroviaria.

Al fine di realizzare la presente variante si è proceduto ad individuare le aree interessate evidenziandole con apposito retino assegnando una nuova destinazione d'uso delle stesse, disciplinandone l'utilizzo tramite l'art. 40b - Zona per attività pertinenti alla attività produttiva da trasferire - D7 speciale.

E' stato inoltre verificato che con la presente variante vengono rispettati gli standard minimi di PRG in riguardo alle aree a standard.

CONCLUSIONI

La variante relativa al cambio di destinazione d'uso da zona zona "F3" – Verde pubblico, esistente e di progetto a zona "D7 Speciale" - Zona per attività pertinenti alla attività produttiva da trasferire, da eseguire sui mappali n. 65parte, 44, 45, 72 del foglio 29, si sostiene su due importanti fondamenti:

- Il fatto che il vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art. 9 comma 3 del D.P.R. 327/2001, può ritenersi decaduto in quanto entro i cinque anni dall'atto ufficiale di approvazione del piano urbanistico generale (risalgono infatti al P.R.G. approvato con DGRV n° 3408/1988 e reiterate con variante al PRG approvata con DGRV n. 248/2002), e non è mai stato emanato il provvedimento di pubblica utilità;
- In fatto che ci sia un accordo programmatico preliminare di pianificazione in cui emergono chiaramente gli obiettivi condivisi che l'Amministrazione comunale intende perseguire mediante il privato.

La variante è redatta, quindi, ai sensi dell'art. 48 comma 7 septies della L.R. 23.04.2004 n. 11, la quale prevede che sulle zone con vincoli decaduti, come in questo caso, si possa seguire la procedura di variante parziale al P.R.G., seguendo l'art. 50 della L.R. 61/1985 Norme per l'assetto e l'uso del territorio, dovuta in quanto l'Amministrazione non ha ancora approvato il PAT ed il relativo P.I..