



# COMUNE DI LOREO

PROVINCIA DI ROVIGO

DELIBERA N. 52

## REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE Seduta straordinaria pubblica in prima convocazione

DEL 28 Novembre 2014

**OGGETTO: PROGETTO NORMA n. 1/99 – CORTE RETINELLA. RICLASSIFICAZIONE DI UNA PORZIONE DI AREA DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO, AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 4°, DELLA L.R. 61/1985.-**

L'anno **duemilaquattordici**, addì **ventotto** del mese di **novembre** alle ore **21.00** nell'Ufficio Municipale di Loreo, previ avvisi scritti inviati in tempo utile al domicilio dei Sigg. Consiglieri con nota n. **8257** in data **24.11.2014**, si è convocato il Consiglio Comunale in sessione straordinaria per trattare sull'oggetto sopraindicato compreso nell'ordine del giorno dell'adunanza odierna.

Eseguito l'appello iniziale risultano:

1	<b>GASPARINI Moreno</b>	P	8	<b>POZZATO Rudy</b>	P
2	<b>ERDMANN Stefania</b>	P	9	<b>BARDELLA Elisa</b>	P
3	<b>BERTO Luciana</b>	P	10	<b>TOMMASI Massimo</b>	P
4	<b>GALDIOLO Andrea</b>	P	11	<b>CAMISOTTI Tiziano</b>	P
5	<b>DONI Alberto</b>	P	12	<b>BERGO Francesco</b>	P
6	<b>CHIARIELLO Luca Bernardino</b>	P	13	<b>PAVARIN Giuseppe</b>	P
7	<b>RIZZATO Laura</b>	P			

Assiste alla seduta il ViceSegretario Comunale Sig. **Dott. Dante Maria GIROTTO**. Il Sig. **Moreno GASPARINI** nella veste di Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e designa scrutatori i consiglieri *Bardella Elisa – Berto Luciana e Pavarin Giuseppe*.



Il Sindaco illustra i contenuti generali e presente l'arch. Carraro tecnico esterno.

Il Vicesindaco Galdiolo entra nel dettaglio descrivendo la storia dell'edificio. Enuncia gli interventi che saranno effettuati privilegiando l'aspetto residenziale. Vi sono già i documenti formulati per la compatibilità ambientale e la Valutazione Ambientale Strategica.

L'arch. Carraro che rappresenta la proprietà spiega il progetto nel dettaglio.

Il contesto ambientale è favorevole per creare una struttura RSA che possa ospitare circa 100 anziani autosufficienti. Tali anziani daranno un contributo alla vita economica del paese, non saranno un aggravio, in quanto non ci saranno solo loro ma anche i loro parenti e amici che graviteranno attorno alle attività economiche del Comune. Questa struttura si rivolge agli anziani autosufficienti fisicamente ma anche economicamente non essendoci il sostegno economico della Regione.

L'arch. Pellegrin precisa che si tratta di approvare la variante e poi trasmetterla agli organi competenti. Fra due mesi si tornerà in Consiglio per il successivo passaggio.

Il consigliere Tommasi anticipa la condivisione del progetto in quanto trattasi di sviluppo del territorio. Auspica che siano previste alcune agevolazioni per determinate categorie di ospiti. Auspica ancora che anche l'Ente locale possa trarre benefici sotto forma di servizi ai cittadini.

Il Sindaco conclude dicendo che trattasi di investimento, l'azienda che opera avrà già in mente di ampliare l'offerta a tutto il territorio della provincia individuando il costo retta più idoneo. Vi sarà inoltre un indotto positivo in fase di realizzazione ma dopo bisognerà vedere che tipo di professionalità saranno richieste.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** 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. 1789** 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;

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.

**VISTA** la richiesta della ditta F.I.R. s.r.l. prot. 7550 del 30.10.2014, successivamente integrata con nota prot. 8145 del 20.11.2014, con la quale viene richiesto all'Amministrazione Comunale di apportare una variante urbanistica su parte dell'area sita in località Retinella sulla quale insistono i fabbricati della vecchia Corte Retinella o Corte Papadopoli di cui la ditta FIR s.r.l. risulta proprietaria, per poter realizzare una struttura di tipo socio residenziale per ospitare persone anziane autosufficienti, destinazione non prevista dalle attuali previsioni urbanistiche;

**PRESO ATTO** che le motivazioni della richiesta di tale variante al PRG, illustrate all'Amministrazione comunale anche durante alcuni incontri specifici, derivano sostanzialmente dall'impossibilità di portare avanti i programmi e raggiungere gli obiettivi che diversi anni fa avevano motivato la previsione del Progetto norma n. 1/99 a causa della enorme crisi che ha colpito l'intero settore delle costruzioni con particolare riferimento all'edilizia residenziale compreso il settore turistico ricettivo;

**PRESO ATTO** altresì che l'obiettivo della ditta è quindi rivolto alla realizzazione, su parte dell'area di proprietà, di una struttura sociale per anziani autosufficienti assimilabile alla Casa Albergo di cui alla DGRV n° 84/2007 su una superficie massima di 10.000 mq., intendendo realizzare un luogo di eccellenza abitativa per il privilegio della mobilità verticale all'interno delle strutture edilizie, per il comfort delle unità abitative e per i servizi alla residenza, per l'attenzione alle politiche di risparmio energetico e l'utilizzo di risorse energetiche provenienti fonti rinnovabili, per i servizi alla persona, per animazione culturale e per il sostegno all'attività fisica;

**CONSIDERATO** che al fine di dare una risposta certa ed in tempi brevi alle necessità della ditta proprietaria degli immobili della Corte Retinella affinché possa portare avanti il proprio programma di intervento attualmente risultano applicabili le sole varianti al PRG previste dall'art. 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n° 61, che con il 4° comma prevede alcune casistiche precise e limitate degli argomenti che possono essere oggetto di varianti, introducendo la possibilità di procedere alla redazione di varianti parziali al Piano Regolatore Generale cosiddette a "rito abbreviato" che comportano l'adozione e l'approvazione del Comune con la sola trasmissione alla Regione della relativa documentazione;

**RITENUTO** opportuno procedere quindi ad una variante al PRG con la quale:

- si individua all'interno della perimetrazione dell'area di pertinenza del Progetto norma n. 1/99 una superficie di circa 10.000 mq. che possa ospitare al suo interno attività di interesse pubblico qual è una struttura socio residenziale per anziani autosufficienti;
- si suddivide in due ambiti ben distinti la perimetrazione dell'ambito di riferimento del Progetto norma n. 1/99, mantenendola comunque inalterata in termini complessivi, individuando nella stessa un ambito, evidenziato con la lettera A, che mantiene valide tutte le destinazioni urbanistiche vigenti legate alla residenza, alle attività turistico ricettive, ecc. ed un nuovo ambito, evidenziato con la lettera B, che risulta dedicato alla realizzazione di edifici e strutture di interesse pubblico come la prospettata realizzazione della struttura socio residenziale per ospitare persone anziane autosufficienti;
- si modifica e si riordina complessivamente l'impianto normativo del Progetto norma n. 1/99, andando dettagliare al suo interno gli interventi e le modalità applicative, non aumentando il carico urbanistico complessivo del Progetto norma n. 1/99, non modificando in alcun modo



le volumetrie precedentemente consentite, ma consentendone una diversa ripartizione tra i due ambiti;

- si eliminano alcune indicazioni del PRG che riguardano la zona corrispondente all'area di pertinenza del "Nucleo di cui all'art. 10 della L.R. 24/1985" che si sovrappone con l'area corrispondente al "Progetto norma n° 1/99", in considerazione che il Progetto norma ha già recepito le indicazioni di tutela e di valorizzazione previste dall'art. 10 della LR 24/1985;

**APPURATO** che tali modifiche al PRG sono consentite:

- dalla lettera "h" del comma 4° dell'art. 50 della L.R. 61/1985, che consente di individuare aree per attrezzature pubbliche, con superficie inferiore ai 10.000 mq;
- dalla lettera "l" del comma 4° dell'art. 50 della L.R. 61/1985, che consente di modificare le norme tecniche di attuazione e il regolamento edilizio;

**VISTO** il progetto di variante al PRG n° 1/2014 predisposto dal Responsabile del V° Settore "Servizi Tecnici – Urbanistica" arch. Cristiano Pellegrin;

**PRESO ATTO** che nel frattempo sono state depositate agli atti sia la Valutazione di Compatibilità Idraulica che è già stata trasmessa agli enti competenti per la valutazione, sia la Verifica di Assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) che sarà trasmessa alla Commissione Regionale VAS per la valutazione;

**RICHIAMATE** le disposizioni e le procedure previste dell'art. 50 comma 4 lettere "H" ed "L" della L.R. 61/1985, che consente di apportare al PRG vigente tali modifiche;

**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;

**CON** voti favorevoli n. 13 espressi per alzata di mano dai n. 13 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 ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 della L.R. 61/85 comma 4 lettere "H" ed "L" la variante parziale al Piano Regolatore Generale composta dai seguenti elaborati:
  - Relazione Generale;
  - Relazione "Illustrativa, normativa e cartografia" – norma di variante;
  - Relazione "Illustrativa e cartografia" – norma vigente;
  - Tavola di PRG n° 3 scala 1:5000 vigente;
  - Tavola di PRG n° 3 scala 1:5000 modificata di variante;
  - Tavola di PRG n° 4 scala 1:5000 vigente;
  - Tavola di PRG n° 4 scala 1:5000 modificata di variante;
  - Tavola grafica "U" riassuntiva.

3. 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;
4. 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

Fto: Moreno Gasparinii

F.to: Dott.Dante Maria GIROTTO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE N. 971

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il giorno 10 DIC. 2014 ove resterà per 15 giorni consecutivi (art. 124 – comma 1° del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.lgs. 18.08.2000, n. 267).

data 17 0 DIC. 2014



IL MESSO COMUNALE

*Albertini Pelestisa*

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del D.lgs. 267/2000, il giorno 20 DIC. 2014 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3°).

data 23 DIC. 2014



IL SEGRETARIO

*[Signature]*

Per copia conforme:

Data 23 DIC. 2014



IL SEGRETARIO

*[Signature]*