



# 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..