



PRG

Variante n. 1 - Novembre 2014

(art. 50, comma 4° L.R. 61/85)

PROGETTO NORMA n. 1/99 - Corte Retinella

**Riclassificazione di una porzione di area da destinare
alla realizzazione di edifici e attrezzature
di interesse pubblico**

RELAZIONE GENERALE

Progettista

Architetto Cristiano Pellegrin
Responsabile Ufficio Urbanistica

Data Novembre 2014

Allegato alla Delibera C.C. n. in data

Allegato alla Delibera C.C. n. in data

PREMESSA

La ditta FIR s.r.l., proprietaria dell'area sita in località Retinella sulla quale insistono i fabbricati della vecchia Corte Retinella o Corte Papadopoli, regolamentata dal punto di vista urbanistico da una specifica previsione del PRG denominata Progetto norma n. 1/99 "Corte Retinella", ha chiesto all'Amministrazione comunale di apportare una variante urbanistica per poter realizzare su parte dell'area una struttura di tipo socio residenziale per ospitare persone anziane autosufficienti, destinazione non prevista dalle attuali previsioni urbanistiche.

Le motivazioni della richiesta di variante al PRG, illustrate all'Amministrazione e alla Struttura tecnica comunale 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.

La ditta FIR S.r.l. ha presentato formalmente la richiesta di Variante al PRG vigente e più specificatamente al Progetto norma n. 1/99 con lettera in data 30.10.2014, prot. n. 7550, integrata successivamente con nota in data 20.11.2014, prot. n. 8145.

SITUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Comune di Loreo è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3408 del 7 giugno 1988.

Successivamente sono state apportate alcune varianti parziali al PRG prendendo in considerazione elementi puntuali e normativi che non hanno modificato gli aspetti strutturali e dimensionali del Piano.

IL PROGETTO NORMA N. 1/99 CORTE RETINELLA

In data 26 aprile 1999 è stata adottata dal Consiglio Comunale di Loreo, con delibera n. 18, la Variante al PRG n. 1/99 denominata "Progetto norma n. 1 Corte Retinella", che è stata approvata con D.G.R.V. n. 520 del 22.02.2000.

Il Progetto norma n. 1 "Corte Retinella" è stato oggetto di due successivi interventi di modifica:

- Prima modifica che ha eliminato il periodo di validità temporale di 5 anni della norma, adottata con delibera del C.C. n. 36 del 29.06.2006 ed approvata con delibera del C.C. n. 48 del 27.11.2006;
- Seconda modifica che ha inserito la possibilità di esercitare le funzioni religiose nella ex chiesa sconsacrata in quanto le norme precedenti avevano destinato ad attività culturali e ricreative funzionali alle destinazioni residenziali e turistiche dell'intero complesso della Corte. Detta modifica normativa è stata adottata con delibera del C.C. n. 34 del 29.11.2012 ed approvata con delibera del C.C. n. 10 del 21.03.2013.

Il Progetto norma n. 1 "Corte Retinella", tuttora vigente, prevede il recupero di una serie di edifici rurali esistenti, con possibilità di ampliamento fino al 50% della volumetria degli edifici precisamente individuati con una lettera maiuscola, per destinazioni di tipo residenziale, turistico ricettive, alberghiere, sportive e ricreative, ecc. per la realizzazione di un complesso turistico attrezzato, a scala territoriale, a servizio dell'intera area del Delta del Po.

CONTENUTI DELLA VARIANTE – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La presente variante ha come obiettivo la possibilità di poter realizzare una struttura socio residenziale per ospitare persone anziane autosufficienti ed interviene utilizzando parte dell'area e fabbricati esistenti prima destinati alla funzione residenziale e turistico ricettiva.

In sostanza, all'interno della perimetrazione che delimita l'area di pertinenza del Progetto norma n. 1/99, viene individuata una superficie di circa 10.000 mq che posa ospitare al suo interno attività di interesse pubblico qual è una struttura socio residenziale per anziani autosufficienti, come previsto dall'art. 50, comma 4, lettera h) della Legge regionale 27.06.1985, n. 61.

Ciò comporta che la perimetrazione dell'ambito di riferimento del Progetto norma n. 1/99 non cambia in termini complessivi ma viene suddivisa in due ambiti ben distinti e cioè uno, evidenziato graficamente per comodità di lettura con la lettera A, che mantiene valide tutte le destinazioni urbanistiche vigenti legate alla residenza, alle attività turistico ricettive, ecc. ed il 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.

Invariabilità del carico urbanistico

La variante proposta non implica alcuna modifica delle volumetrie attualmente consentite dal Progetto norma n. 1/99.

La stessa ditta ne chiede la riconferma:

- sia della volumetria di 50.137,59 mc prevista dal Progetto norma n. 1/99 riferita alla potenzialità dell'intero intervento di recupero e ampliamento;
- sia della volumetria parziale corrispondente agli edifici A e B esistenti e al progettato edificio G, come approvato dal Comune di Loreo in un 1° stralcio presentato dalla ditta FIR S.r.l. con la destinazione turistico ricettiva, pari a complessivi mc 35.882,00.

Questa volumetria di 35.882,00 mc sarà a disposizione della nuova area individuata con la presente variante per poter realizzare gli edifici e le strutture necessarie per ospitare persone anziane autosufficienti.

La differenza tra la volumetria complessiva massima stabilita dal Progetto norma n. 1/99 di 50.137,59 mc e la volumetria assegnata alla nuova destinazione introdotta con la presente variante pari a 35.882,00 mc, corrispondente a 14.255,59, resterà a disposizione dell'area che mantiene inalterata la destinazione assegnata dal Progetto norma n. 1/99.

LE VARIANTI PARZIALI AI SENSI DELLA L.R. n° 61/85

L'art. 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n° 61, con il 4° comma introduce 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.

Le varianti redatte ai sensi del 4° comma sono possibili solo se rientranti nei seguenti casi:

- a) L'individuazione delle zone di degrado nonché le modifiche al tipo di strumento urbanistico attuativo previsto dal Piano regolatore Generale;
- b) Le modifiche di indicazioni progettuali puntuali;
- c) La realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica;
- d) Le modifiche alla zonizzazione connesse all'ampliamento di cimiteri;
- e) La riconferma delle previsioni di Piano Regolatore Generale relative a vincoli scaduti;

- f) La realizzazione di opere pubbliche;
- g) Le modifiche alle previsioni viarie comunali;
- h) L'individuazione di aree per attrezzature pubbliche, con superficie inferiore ai 10.000 mq;
- i) Le trasposizioni cartografiche e la correzione di errori;
- l) Le modifiche alle norme tecniche di attuazione e al regolamento edilizio;
- m) L'adeguamento dei rapporti e dei limiti di dimensionamento.

APPLICAZIONE DELL'ART. 50, COMMA 4° DELLA LR N. 61/1985

Come già evidenziato, il 4° comma dell'art. 50 della L.R. n. 61/85 prevede una casistica precisa e limitata degli argomenti che possono essere oggetto di varianti a "rito semplificato". Tra questi, è prevista la possibilità di individuare nuove aree, di superficie non superiore a 10.000 mq, per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

Infatti, la lettera h) del comma 4°, dell'art. 50, della L.R. 61/1985, recita testualmente: *"l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche, con superficie inferiore ai 10.000 mq, di cui al D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444 come modificato dall'art. 25"*.

La presente disposizione normativa, pur consentendo di intervenire soltanto fino a 10.000 mq, permette di dare una risposta sufficiente e in tempi brevi alle necessità della ditta proprietaria degli immobili della Corte Retinella perché possa portare avanti il proprio programma di intervento.

L'Amministrazione comunale, quindi, condividendo i contenuti della richiesta avanzata dalla ditta FIR S.r.l., si avvale della normativa citata per l'approvazione della presente variante al PRG, ed in particolare della L.R. n. 61/85, art. 50, comma 4°, lettera h), per riclassificare parte dell'area a destinazione Turistico-ricettiva, ricompresa all'interno del Progetto Norma n. 1/99 Corte Retinella, della superficie di circa 10.000 mq, in "Area per la realizzazione di edifici e strutture di interesse pubblico", specificatamente per consentire la realizzazione di una "Struttura Socio-residenziale per anziani autosufficienti".

L'Amministrazione Comunale quindi, condividendo i contenuti della richiesta avanzata dalla FIR S.r.l., si avvale della normativa citata per l'approvazione della presente variante al PRG.

La presente variante, pur non aumentando il carico urbanistico complessivo del Progetto norma n. 1/99, provoca un assestamento, non sostanziale, dell'impianto

normativo per cui ci si avvale anche della lettera l) del comma 4° dell'art. 50 della L.R. 61/1985, che consente tale modifica.

Si coglie l'occasione della presente variante per eliminare una indicazione del PRG vigente che riguarda proprio l'area corrispondente al Progetto norma n. 1/99 che riguarda l'individuazione della Corte Retinella e delle aree di pertinenza come "Aggregazione di edifici rurali" da tutelare e da salvaguardare ai sensi dell'art. 10 della LR 24/1985 (ora abrogata). Il significato e l'importanza di questa indicazione sono venuti meno nel momento in cui è stato approvato il Progetto norma n. 1/99, in quanto le norme del Progetto norma hanno recepito le indicazioni di tutela e di valorizzazione previste dall'art. 10 della LR 24/1985. Di questa indicazione viene eliminata, ovviamente, solo la parte che ricade all'interno della perimetrazione del Progetto norma n. 1/99 verso est.

ITER DI APPROVAZIONE

La procedura per l'approvazione della variante ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. n. 61/85, prevede l'adozione da parte del Consiglio Comunale ed entro cinque giorni il deposito, a disposizione del pubblico, per ulteriori dieci giorni presso la segreteria del Comune e della Provincia.

Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo dei rispettivi enti e l'affissione di manifesti, nonché altre forme di pubblicità individuate dall'Amministrazione comunale.

Nei venti giorni successivi alla pubblicazione chiunque può presentare delle osservazioni cui il Consiglio Comunale risponde procedendo, entro trenta giorni, all'approvazione della variante eventualmente modificata in seguito all'accoglimento delle osservazioni presentate.

La variante approvata viene inviata alla struttura regionale competente e acquista efficacia trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

ELABORATI DELLA VARIANTE

Gli elaborati che formano la variante sono costituiti da:

- Relazione Generale;
- Relazione Illustrativa, normativa e cartografia, con allegati stralcio di PRG vigente, PRG modificato, planimetrie del catasto austriaco del catasto attuale e dello stato di fatto, e documentazione fotografica;

- 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.
- Relazione illustrativa e cartografia – norma vigente.

IL PROGETTISTA
arch. Cristiano Pellegrin

Novembre 2014