



COMUNE DI MEOLO

Città Metropolitana di Venezia

COPIA

Deliberazione N. 75
in data 17-08-2021

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: URBANISTICA: ADOZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RIGUARDANTE IMMOBILI RICADENTI NEL CENTRO STORICO, PRESENTATO DALLE DITTE "IMMOBILIARE FLASH S.A.S. DI FREGONESE GIUSEPPE & C." E "IMMOBILIARE MEOLESE S.R.L.", AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 23/04/2004, N. 11

L'anno **duemilaventuno** il giorno **diciassette** del mese di **agosto** alle ore **09:25**, nella Residenza Municipale, per determinazione del Sindaco, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello, risultano

PAVAN DANIELE	SINDACO	P
VIO GIULIA	ASSESSORE	P
BENETTON ALICE	ASSESSORE	P
BENEDETTI STEFANO	ASSESSORE	P
PERUFFO DANIELA	ASSESSORE	P

Assiste alla seduta il Sig. Fattori Pierfilippo Segretario.

Il/La Signor/ra PAVAN DANIELE nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to PAVAN DANIELE

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Fattori Pierfilippo

Soggetta a controllo	N	Soggetta a ratifica	N	Immediatamente eseguibile	S
REFERTO DI PUBBLICAZIONE N. 756 Reg. Pubbl. Si certifica che copia della presente delibera viene oggi affissa all'Albo Pretorio e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi. Addì 17-08-2021 IL RESPONSABILE DI SEGRETERIA F.to <i>Alberto Peretti</i>		CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta ESECUTIVA ai sensi del 3° comma, art. 134 T.U. n. 267/2000 Addì IL RESPONSABILE DI SEGRETERIA F.to <i>Alberto Peretti</i>			

COPIA ANALOGICA DI DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE
(D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii. e norme collegate)

Addì _____

IL RESPONSABILE DI SEGRETERIA

Dott. Alberto Peretti

L'Assessore Alice BENETTON partecipa alla seduta in audio video conferenza a mezzo telefono cellulare.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 09/04/2019 è stata individuata la zona di degrado e il corrispondente ambito di recupero, avente il perimetro indicato nella scheda d'ambito (immobili censiti in Catasto Urbano al foglio 14 mappali 59, 60, 470 e 471), nel quale il rilascio del permesso di costruire è soggetto alla formazione di un piano di recupero di iniziativa privata o pubblica ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 commi 1, 2, e 3, L. 05/08/1978, n. 457;
- "l'Immobiliare Flash s.a.s. di Fregonese Giuseppe & C.", C.F. e P.I. 00224740266, è proprietaria del fabbricato destinato ad uso residenziale e commerciale sito in Comune di Meolo, Piazza Martiri della Libertà, nn. 41-42-43, individuato in Catasto Fabbricati, al foglio 14 mappale 60;
- in data 16/04/2020, prot. 3911, pratica edilizia rep. n. 26/20, la Società proprietaria ha presentato una richiesta di permesso di costruire convenzionato per un intervento di ampliamento dell'edificio mediante sopraelevazione del volume di mc. 1.250,56, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 04/04/2019 (Veneto 2050), proponendo la realizzazione delle seguenti opere ed impegni di seguito sommariamente descritti:
 - realizzare e cedere al Comune, a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, una passerella ciclopedonale sul fiume Meolo, volta a collegare Piazza Martiri della Libertà con la pista ciclabile di Riviera 18 giugno e con il parcheggio pubblico di via Norberto Bobbio, comprese le opere di raccordo con la strada e la pista ciclabile lungo riviera 18 Giugno;
 - costituzione di una servitù di pubblico transito sull'area scoperta di proprietà della Società sul lato nord dell'edificio, onde consentire il collegamento tra Piazza Martiri della Libertà e riviera 18 Giugno;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 in data 05/12/2020 è stato approvato lo schema di convenzione tra il Comune di Meolo e "l'Immobiliare Flash s.a.s. di Fregonese Giuseppe & C.", per il rilascio di permesso di costruire ex art. 28-bis del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- con lettera prot. 1191 in data 04/02/2021 l'Ufficio Tecnico comunale ha posto un quesito legale-urbanistico alla Città metropolitana di Venezia al fine di supportare il rilascio del permesso di costruire convenzionato, ai sensi degli artt. 6 e 11 della L.R. 04/04/2019, n. 14 "Veneto 2050";
- l'Avvocatura della Città metropolitana di Venezia con lettera in data 04/05/2021, pervenuta al protocollo comunale n. 4387 in data 05/05/2021, dopo motivata disamina, ha espresso le seguenti conclusioni: *"Alla luce delle considerazioni che precedono si ritiene preferibile la soluzione della necessità di una formazione dello strumento attuativo Piano di recupero relativamente alle zone di degrado già individuate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 con Delibera n. 19/2019, ai fini della definitiva attuazione dell'intervento de quo"*.
- con lettera dell'Ufficio Tecnico comunale prot. 6284 in data 28/06/2021, "l'Immobiliare Flash s.a.s. di Fregonese Giuseppe & C." è stata invitata a presentare, entro 60 giorni, un Piano di Recupero di iniziativa privata redatto in conformità alle prescrizioni i cui all'art. 19 e seguenti della L.R. 23/04/2011, n. 11 e nel rispetto della perimetrazione della "zona di recupero" approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 19 in data 09/04/2019;

Tutto ciò premesso:

Visto che in data 07/07/2021, prot. 6655, l'Immobiliare Flash s.a.s. di Fregonese Giuseppe & C. ha presentato il Piano di recupero di iniziativa privata, redatto in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 19 e seguenti della L.R. 23/04/2004, n. 11 e nel rispetto della perimetrazione della "zona di recupero" approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 19 in data 09/04/2019, riguardante un ambito comprendente gli immobili di seguito identificati:

- piazza Martiri della Libertà n. 41, 42 e 43 – Catasto Fabbricati, foglio 14 mappale 60, di proprietà dell'Immobiliare Flash s.a.s. di Fregonese Giuseppe & C.

- piazza Martiri della Libertà n. 44, 45 e 46 – Catasto Fabbricati, foglio 14 mappale 59, di proprietà della sig.ra Longhetto Luciana;
- piazza Martiri della Libertà n. 49 e 50 – Catasto Fabbricati, foglio 14 mappali 470 e 471, di proprietà dell'Immobiliare Meolese s.r.l.;

Visto che con lettera dell'Ufficio Tecnico comunale prot. 7344 in data 26/07/2021 è stato comunicato a tutti i soggetti proprietari degli immobili interessati, l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 07/08/1990, n. 241 avente ad oggetto l'approvazione del Piano urbanistico attuativo – Piano di Recupero;

Visto che con lettera dell'Ufficio Tecnico comunale prot. 7669 in data 04/08/2021 è stata richiesta documentazione integrativa al fine dell'esame del Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata (Piano di recupero);

Visto che in data 11/08/2021 prot. 7878, integrata in data 13/08/2021, prot. 7960, pratica S.U.A.P n. 93001510275-10082021-1826 è pervenuta la richiesta di approvazione del Piano urbanistico attuativo – Piano di recupero, sottoscritta dall'Immobiliare Flash s.a.s. di Fregonese Giuseppe & C. e dall'Immobiliare Meolese s.r.l., corredata dai seguenti elaborati redatti dal professionista arch. Daniele Zandomeneghi, allegati alla presente deliberazione:

- Tavola n. 1 “planimetrie” – (Allegato A);
- Tavola n. 2 “documentazione fotografica” - (Allegato B);
- Relazione tecnica illustrativa – (Allegato C);
- schema di atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione del P.d.R. di iniziativa privata- (Allegato D);

Visto che il Piano di recupero presentato, sulla base della documentazione allegata alla domanda di approvazione:

- riguarda tutti gli immobili compresi nella “Zona di degrado”, perimetrata ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 09/04/2019;
- prevede la suddivisione degli interventi in tre distinte Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) conformi ai perimetri previsti dal vigente Piano Regolatore Generale – Tavola 3 “Centro Storico”, così individuate:
 - U.M.I. 1: piazza Martiri della Libertà nn. 41, 42 e 43 – Catasto Fabbricati, foglio 14 mappale 60, di proprietà dell'Immobiliare Flash s.a.s. di Fregonese Giuseppe & C.;
 - U.M.I. 2: piazza Martiri della Libertà nn. 44, 45 e 46 – Catasto Fabbricati, foglio 14 mappale 59, di proprietà della sig.ra Longhetto Luciana;
 - U.M.I. 3: piazza Martiri della Libertà nn. 49 e 50 – Catasto Fabbricati, foglio 14 mappali 470 e 471, di proprietà dell'Immobiliare Meolese s.r.l.;
- avrà la validità di 10 anni, ai sensi dell'art. 20, comma 9, della L.R. 23/04/2004, n. 11;
- prevede la possibilità di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti con incremento fino al 40% del volume, nei limiti di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 04/04/2019, n. 19;
- prevede il rispetto dell'altezza degli edifici oggetto d'intervento, eventualmente soggetti a sopraelevazione, rispettosa del limite prescritto dall'art. 8 del D.M. 02/04/1968, n. 1444, ovvero l'altezza massima di ogni edificio non supererà l'altezza massima degli edifici circostanti di carattere storico-artistico con particolare riferimento al “Palazzo Cappello” (avente altezza di m. 13,03);
- rispetta la previsione di “allineamenti particolari” prevista dal vigente Piano Regolatore Generale (con valenza di Piano degli Interventi) – Tavola 3 “Centro Storico”;
- non prevede la realizzazione e/o cessione di “aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport” e di “aree per parcheggi” (aree primarie) come previsto dall'art. 9 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;
- prevede realizzazione e la cessione in proprietà di opere di urbanizzazione e l'asservimento ad uso pubblico di portici, sulla base di convenzioni da stipulare prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 11 della L.R. 14/2019;

Visto che il piano di recupero presentato è sottoscritto dall'IMMOBILIARE FLASH S.A.S. DI FREGONESE GIUSEPPE & C. E DALL' IMMOBILIARE MEOLESE S.R.L., che rappresentano almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo, come richiesto dall'art. 20, comma 6, della l.r. 23/04/2004, n. 11, la cui dimostrazione è riportata nella seguente tabella desunta dalla relazione tecnica illustrativa sottoscritta dal progettista:

dati catastali	tipologia	rendita	coefficiente	valore	%	superfici	%
Fg 14 map 60 sub 1	A/3	€ 387,34	126	€ 48.804,84		area demaniale	
Fg 14 map 60 sub 2	C/1	€ 4.380,41	42,84	€ 187.656,76		130	
Fg 14 map 60 sub 3	C/1	€ 2.898,10	42,84	€ 124.154,60		Map. 60	
Fg 14 map 60 sub 4	C/2	€ 8,68	126	€ 1.093,68		434	
UMI 1				€ 361.709,89	56,52%	564	38,52%
Fg 14 map. 59 sub 1	C/1	€ 242,63	42,84	€ 10.394,27		Map. 59	
Fg 14 map. 59 sub 2	A/3	€ 310,91	126	€ 39.174,66		350	
Fg 14 map. 59 sub 3	C/1	€ 1.024,44	42,84	€ 43.887,01			
UMI 2				€ 93.455,94	14,60%	350	23,91%
Fg 14 map. 470	C/6	€ 30,99	126	€ 3.904,74		Map. 470	
Fg 14 map. 471 sub 1	C/1	€ 1.806,57	42,84	€ 77.393,46		15	
Fg 14 map. 471 sub 2	A/3	€ 333,11	126	€ 41.971,86		Map. 471	
Fg 14 map. 471 sub 3	A/3	€ 244,28	126	€ 30.779,28		535	
Fg 14 map. 471 sub 4	A/3	€ 244,28	126	€ 30.779,28			
UMI 3				€ 184.828,62	28,88%	550	37,57%
TOTALE				€ 639.994,45	100,00%	1464	100,00%
UMI 1 + UMI 3				€ 546.538,51	85,40%		76,09%
UMI 2				€ 93.455,94	14,60%		23,91%

Visto che la sig.ra Longhetto Luciana (C.F. LNGLCN51D61F130T), proprietaria degli immobili compresi nell'U.M.I. 2, non ha sottoscritto il Piano di recupero presentato

Visto che il Piano di recupero presentato prevede gli indici plani-volumetrici riportati nella seguente tabella desunta dalla relazione tecnica illustrativa sottoscritta dal progettista:

	STATO ATTUALE			STATO FUTURO			
	Sup. Cop.	H	Vol.	Sup. Cop.	H	Vol. tot. max	Nuovo vol. max
U.M.I. 1	mq. 399,54	m. 8,96	mc. 3.463,42	mq. 399,54	m. 12,28	mc. 4.849,00	mc. 1.385,36
U.M.I. 2	mq. 197,76	m. 7,10	mc. 1.080,49	mq. 183,76	m. 9,50	mc. 1.512,68	mc. 432,19
U.M.I. 3	mq. 243,00	m. 9,75	mc. 2.145,00	mq. 279,00	m. 12,00	mc. 3.003,00	mc. 858,00

Preso atto che:

- il contenuto del Piano di recupero in esame non risulta in contrasto con le previsioni degli strumenti di pianificazione di livello superiore;
- il Prontuario per la Mitigazione Ambientale è da applicarsi in fase di progettazione dei singoli interventi privati e delle opere di urbanizzazione;
- lo Strumento Attuativo in oggetto rispetta gli standard e le norme regolamentari dei vigenti strumenti urbanistici;

Vista la legge 17/08/1942, n. 1150 "Legge urbanistica";

Visto il D.M. 02/04/1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 765/67";

Visto l'art. 27 della legge 05/08/1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale";

Visto il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Vista la L.R. 23/04/2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

Vista la L.R. 04/04/2019, n. 14 "Veneto 2050";

Visto il vigente Piano di Assetto del Territorio;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale con valore di Piano degli Interventi;

Acquisiti sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147-bis del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, il parere favorevole di regolarità tecnica da parte del Responsabile del Settore III – Infrastrutture ed Urbanistica e di non rilevanza contabile da parte della Responsabile del Settore I "Servizi amministrativi e finanziari";

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese dai presenti nelle forme di legge,

DELIBERA

1. che le premesse formano presupposto, condizione essenziale e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di definire il perimetro del Piano Urbanistico Attuativo – Piano di Recupero, come evidenziato negli elaborati indicati al successivo punto 4), conforme alla "Zona di degrado" perimetrata ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 09/04/2019;
3. di adottare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23/04/2004, n. 11, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata - "Piano di Recupero" presentato dall'Immobiliare Flash s.a.s. di Fregonese Giuseppe & C. e dall'Immobiliare Meolese s.r.l., che rappresentano almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo, come richiesto dall'art. 20, comma 6, della L.R. 23/04/2004, n. 11;
4. di dare atto che il Piano stesso è costituito dai seguenti elaborati, ritenuti idonei in funzione degli specifici contenuti, presentati in data 11/08/2021 prot. 7878, integrati in data 13/08/2021, prot. 7960, pratica S.U.A.P n. 93001510275-10082021-1826, allegati alla presente deliberazione:
 - Tavola n. 1 "planimetrie" – (Allegato A);
 - Tavola n. 2 "documentazione fotografica" - (Allegato B);
 - Relazione tecnica illustrativa – (Allegato C);
 - schema di atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione del P.d.R. di iniziativa privata- (Allegato D);
5. di prendere atto che la sig.ra Longhetto Luciana (C.F. LNGLCN51D61F130T), proprietaria degli immobili compresi nell'U.M.I. 2, non ha sottoscritto il Piano di recupero presentato, per cui in caso di dissenso, si procederà con le modalità previste dall'art. 20, comma 6 e dall'art. 21 della L.R. 23/04/2004, n. 11;
6. di dare atto che lo sviluppo della nuova volumetria proposta negli elaborati risulta legato alla vigenza della L.R. 04/04/2019, n. 14 "Veneto 2050" e comunque nei limiti della validità decennale del piano urbanistico attuativo;
7. di dare atto che, in seguito all'adozione del Piano, dovrà essere presentata la documentazione necessaria per la Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 4 del D.Lgs 03/04/2006, n. 152, eventualmente mediante verifica facilitata qualora ricorrano i presupposti di cui alla D.G.R. Veneto n. 61 in data 21/01/2020;
8. di dichiarare che per il piano presentato non sussistono le prescrizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'articolo 23, comma 01, lettera c) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

9. di dare mandato al Responsabile del Settore III – Infrastrutture ed Urbanistica di provvedere, entro cinque giorni, al deposito degli atti del Piano di Recupero presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni e di darne notizia mediante avviso pubblico, come previsto dall'art. 20, comma 3, della L.R. 23/04/2004, n. 11.

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese dai presenti nelle forme di legge, il presente provvedimento è stato dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, al fine di procedere quanto prima con le successive fasi di approvazione del p.d.r. finalizzate al rilascio del permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dei termini prescritti dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: URBANISTICA: ADOZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RIGUARDANTE IMMOBILI RICADENTI NEL CENTRO STORICO, PRESENTATO DALLE DITTE "IMMOBILIARE FLASH S.A.S. DI FREGONESE GIUSEPPE & C." E "IMMOBILIARE MEOLESE S.R.L.", AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 23/04/2004, N. 11

ESTENSIONE DEL PARERE

(Art. 49- comma 1 e art. 147 bis, come introdotto dall'art. 3, comma 1 lett. d) L. 213/2012 del D.Lgs n. 267/2000 T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali)

Vista la proposta di deliberazione e la documentazione di supporto ed istruttoria, i sottoscritti esprimono il seguente parere:

PARERE: Favorevole IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA

li, 13-08-2021

Il Responsabile di Settore
F.to PERISSINOTTO MASSIMO

PARERE: NON RILEVANTE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

li, 17-08-2021

Il Responsabile di Settore
F.to SPITALERI VIVIANA