

N. 9 di reg.
Del 12.03.2004
N. 3315 di prot.



COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

VARIANTE N° 4/2004 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA "EX JUTIFICIO".
CONTRODEDUZIONI ALL'OPPOSIZIONE E CONTESTUALE APPROVAZIONE.

L'anno duemilaquattro addi dodici del mese di marzo alle ore 20.00, nella sala delle adunanze, previa convocazione con avvisi scritti n. 2553 in data 5 marzo 2004, tempestivamente notificati, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica, 1° convocazione.

Sono presenti i seguenti Consiglieri:

1. CAVINATO DINO
2. SERAFIN RENATA M.
3. PERUZZO MARIANO
4. ROSSI FRANCESCO
5. CAVINATO DARIO
6. REATO ANTONIO A.
7. BORDIN ALESSANDRO
8. BERGAMIN RAFFAELE M.
9. DANIELI ANTONIO
10. BETTANELLO SERGIO G.
11. ZIN EVA C.
12. PAJETTA MARCO
13. PAIUSCO ALESSANDRO
14. SCANTAMBURLO FERNANDA
15. DE PELLEGRINI MASSIMILIANO
16. MALAMAN FABIO
17. BISON STEFANO
18. BIASIO MASSIMO
19. BELLOT ROMANET FEDERICO
20. CORRADIN MARCO
21. FURIN GIOVANNA

Presenti	Assenti
Si	
Si	
Si	
Si	
	A.G.
Si	
	A.G.

Consiglieri assegnati n. 21

Consiglieri presenti n. 13

Sono altresì presenti gli Assessori non Consiglieri Sigg. Biasio dr. Gianfranco, Cortese dott. Renzo, Marcon dott. Renato.

Sono altresì assenti gli Assessori non Consiglieri Sigg. Serrano dott. Edgar José, Tecchio Ing. Roberto.

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale Dott. Paolo Fortin, che cura la verbalizzazione ai sensi dell'art. 97 comma 5°, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 e ai sensi dell'art. 43 del regolamento del Consiglio Comunale.

Sig. Danieli Ing. Antonio nella sua qualità di Presidente del Consiglio, ai sensi dell'art. 16/bis dello Statuto, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Sigg.: Pausco, Scantamburlo, Bordin.

Consiglieri in carica n. 21

Consiglieri assenti n. 8

OGGETTO: VARIANTE N. 4/2004 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA "EX IUTIFICIO". CONTRODEDUZIONI ALL'OPPOSIZIONE E CONTESTAZIONE. APPROVAZIONE.

Relazione sull'argomento l'assessore Cortese dott. Renzo che ricorda come l'ambito OVEST, oggetto della presente variante al Piano Particolareggiato dell'area "Ex Iutificio", approvato con deliberazione della Giunta Comunale data 23/2/1990 e oggetto di ben tre varianti regolarmente approvate dal Consiglio Comunale è costituito da fabbricati che hanno caratterizzato il territorio di Piazzola sul Brenta per svariati decenni.

Nel corso dei 1998, l'Amministrazione Comunale provvedeva ad aggiornare lo strumento attuativo con una variante rivolta essenzialmente alla modifica dell'Ambito EST, sostanzialmente dovuta all'interesse dimostrato dalla proprietà nel voler realizzare le previsioni urbanistiche in essa contenute, nonché dalla volontà di garantire una maggior tutela del patrimonio edilizio esistente, in particolare della Sala della filatura. In questo processo di rivisitazione del piano è stata coinvolta la Soprintendenza ai BB.AA. atteso l'interesse dimostrato quest'ultima nei confronti dell'archeologia industriale, di cui lo Iutificio rappresenta una valida testimonianza, nonché la Regione Veneto - Ufficio del Genio Civile per le implicazioni dovute alla presenza di un canale d'acqua sul margine nord, canale per il quale il Comune ha chiesto la sdemanializzazione e l'acquisizione del patrimonio indisponibile.

Gli interventi all'interno dell'ambito EST e le opere esterne allo stesso sono stati ultimati, collaudati e trascritti al Comune le aree a destinazione pubblica ben prima del febbraio 2005, data di scadenza del Piano Particolareggiato.

Analogo discorso viene fatto per l'ambito OVEST, in quanto anche in questo caso la proprietà, attraverso un nuovo amministratore unico, invita l'Amministrazione comunale (nota del 22/12/2003, prot. 1443) ad introdurre alcune modifiche al Piano, peraltro nel rispetto della volumetria massima stabilita, sottolineare maggiormente la funzione residenziale.

In estrema sintesi le richieste della proprietà si possono così riassumere:

- rivedere la struttura dell'ambito in relazione all'avvenuto recupero di piazza Camerini, nonché dell'area legata all'espansione del mercatino dell'antiquariato;
- tenere in debita considerazione le espansioni delle aree previste a SUD-OVEST dell'ambito, in particolare il nuovo ipermercato, Ali e quindi la superficie commerciale in esso contenuta, nonché la realizzazione di nuovi quartieri residenziali e quindi la necessità di creare una sorta di "ponte" tra questi ultimi il centro storico rinnovato;
- riutilizzazione degli ex magazzini della juta prospettanti le vie Dei Belludi e XX Settembre con volumi residenziali, conservandone dimensioni, altezza, caratteristiche e copertura (come suggerito dalla Soprintendenza ai BB.AA.);
- ricollocare i nuovi volumi previsti dal Piano Particolareggiato al centro dell'ambito, pressoché a ridosso della Roggia, creando così verso SUD (di fronte agli ex magazzini) due corti a scala urbana che mutuano la loro funzione verso il "Chiostro delle vergini";
- salvaguardare nella sua interezza ed integrità il "Parco della Contessa";
- incrementare sensibilmente le volumetrie destinate alla residenza a scapito di quelle originariamente destinate al terziario anche se queste ultime verranno confermate sui fronti EST e in parte sui fronti OVEST dell'ambito; la proposta deriva essenzialmente dalle rilevanti superfici commerciali già realizzate nell'ambito EST e ancor più in via Dei Belludi (ipermercato Ali SpA);

LL'AREA "Amministrazione comunale ha ritenuto nella sostanza condivisibili le proposte avanzate dalla proprietà (ing. ONTESTUA in qualità di amministratore unico dell'Immobiliare Frasson srl) e ha disposto la modifica del piano azione la redazione all'Area tecnica nella persona del suo responsabile arch. Danilo Rossetto. La variante adottata con la deliberazione di Giunta Comunale n. 9 in data 16/1/2004, esecutiva, ribadisce comunque ST, oggetto di varianti, quali:

one della G.R.essione al Comune di un intero fabbricato prospettante il viale S. Camerini (il "colonnello" lato SUD), che è costituito da una volta messo in sicurezza, per destinarlo a funzioni pubbliche e/o di Interesse generale;

attuativo con recupero integrale, previa bonifica, del parco originario detto della "Contessa", ancorché ampliato e relativi interesse dimostrato con i collegamenti con il viale S. Camerini, via Dei Belludi e infine via Dei Contarini attraverso un nuovo percorso; dalla volontà di realizzare un "anticello" da realizzare sulla Roggia Contarini.

ella filatura. In argomento si è limitata e ridefinire gli ambiti di progettazione unitaria estendendo i limiti delle aree dimostrative del P.P. fino a ricomprendere tutta via XX Settembre e tutta via Dei Belludi, con la realizzazione dei percorsi mancanti e la ripavimentazione delle strade, ha modificato i parametri di massimo ingombro dei volumi stabilendo nuove altezze massime (avendo come riferimento il fabbricato ex Negrelli).

nuova soluzione urbanistica comporta quindi una maggiore tutela del parco, una maggiore presenza di verde pubblico e "spazi aperti" in termini qualitativi, incentrata sul recupero integrale del tracciato della ex ferrovia (la diramazione ad ovest della ferrovia nello jufificio), nonché la realizzazione di una sorta di "fondamenta", pavimentata e illuminata a lato della Roggia che, a regime, potrà essere completata fino ad arrivare all'ex cinema "Cucchio" prospettante su via Contarini.

rietà, attraverso le norme tecniche di attuazione e le indicazioni contenute nel planivolumetrico del piano assicurano una stabilità, volume progettuale delle architetture ispirate alla semplificazione morfologica, capace da sola di garantire la continuità urbana, ma anche la necessaria coerenza con gli elementi generatori della struttura edilizia ancora esistente nel centro storico.

azione della variante al Piano Particolareggiato, è stata partecipata alla cittadinanza attraverso il deposito e l'informazione nei tempi e nei termini stabiliti dall'art. 52 della L.R. 61/85, durante i quali è pervenuta alla Giunta un'opposizione (6/2/2004, prot. 1265) a firma dell'ing. Giacomo Cavagnis quale amministratore unico dell'Immobiliare Frasson srl, proprietaria delle aree incluse nell'ambito OVEST.

La realizzazione di questa variante si sostanzia su tre distinti elementi:

1. Stabilire il limite minimo stabilito dalla variante per quanto concerne la superficie lorda da adibire ad attività commerciali/direzionali/turistiche fissata nella percentuale del dodici per cento fino ad arrivare all'otto-dieci per cento;

2. Ridurre la superficie da destinare a prato in luogo di uno spazio privato asservito ad uso pubblico come invece previsto dalla variante;

3. Ridurre l'inviluppamento massimo del nuovo volume posto a SUD/EST, riducendo il distacco minimo dagli edifici originari da mt. 15 a mt. 10, seppur attraverso un elemento di sola copertura e quindi senza la realizzazione di nuovi volumi utilizzabili;

Al fine di rispondere alla opposizione pervenuta, la Giunta Comunale su proposta del progettista della variante è del parere di approvare solo parzialmente i contenuti della stessa e più precisamente:

- 1) non accettare ulteriori riduzioni della volumetria destinata a funzioni prettamente terziarie (commerciali/direzionali/turistiche) in quanto verrebbe a limitare, fino a svuotarla, l'essenza stessa del centro storico, contraddistinguendo il ruolo del centro storico, ossia quella destinazione mista che da sola assicura fruibilità e percezione degli spazi pubblici e vitalità tipica delle destinazioni commerciali, seppur limitata al fronte prospettante il Viale e al volume delimitante il parco a Nord;
- 2) di accogliere invece la seconda argomentazione, ossia quella di riconsiderare una maggiore "privacy" quanto riguarda le residenze previste nel nuovo volume situato verso OVEST, riducendo lo spazio pubblico destinato a uso pubblico per una profondità di mt. 3 e per tutta la sua lunghezza (circa mt. 160);
- 3) di accogliere anche la terza argomentazione perché migliorativa dell'ipotesi progettuali in quanto definitivamente compiutamente la testata del nuovo edificio posto a SUD/EST attraverso una struttura coperta (una sorta di grande vela), in grado di assicurare un luogo di sosta per il godimento del parco.

Esaminata la esposizione si apre il dibattito durante il quale intervengono:

Il Sindaco precisa che sulla opposizione del proprietario dell'area la sola parte che non viene accettata è la riduzione della parte destinata ad attività commerciale in quanto si ritiene che vi siano delle capacità espansive in tale direzione. La destinazione commerciale si rende opportuna anche per favorire una attrattiva dei luoghi pubblici, costituita dal parco della Contessa e dal vecchio tracciato della ferrovia. Con questa operazione si conclude una operazione iniziata nel 1977, a seguito della chiusura delle attività produttive. Dei circa 110 edifici di esistenza del complesso produttivo, per circa un quarto della sua esistenza, approssimativamente per 25 anni lo spazio non ha potuto essere utilizzato dalla popolazione. Con questo intervento si è pulito il centro storico, presenza che necessitava essere rivista, ridando spazi e vivacità al paese. Si esprime soddisfazione per la soluzione finale che ne emerge in un giusto equilibrio tra riproposizione - recupero dell'esistente e nuova costruzione. E', inoltre, un buon segno che un imprenditore voglia investire a Piazzola sul Brenta, capendo l'intervento e la possibilità di sviluppo. Con questa delibera si conclude un iter fondamentale per la città.

Il Consigliere Reato fa presente che in Via Dei Belludi c'è un marciapiede tra il fabbricato e la strada; che, inoltre, se non sia possibile far coesistere l'area a verde e un suo utilizzo per momenti di socialità, per favorire la penetrazione da parte della popolazione nel complesso edilizio.

Il Sindaco ritiene che un intervento di socialità sia possibile all'interno del parco.

L'Assessore **Cortese** conclude il dibattito precisando che nel recuperare gli spazi si devono dare funzioni specifiche con alcune aree che dovranno essere mantenute a verde e non a svago. Tale spazio va pensato dal punto di vista scenico, culturale, ecc..

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSIDERATO che:

- il Comune di Piazzola sul Brenta in ossequio a quanto prescritto dalla L.R. n. 80/1980 ha delimitato con apposita variante urbanistica il centro storico del Capoluogo;
- in relazione alla delimitazione ha approvato il corrispondente Piano Particolareggiato esteso alle aree occupate dallo Ex Jutificio, piano approvato con D.G.R. del 23/2/1990;
- con deliberazione di Consiglio Comunale, n. 33 del 30/4/1999 sono stati prorogati i termini di validità del Piano Particolareggiato e cioè fino a febbraio 2005;
- i fabbricati previsti nell'ambito EST sono stati regolarmente ultimati, così come le opere di urbanizzazione interne ed esterne allo stesso; queste ultime risultano collaudate e trasferite al demanio comunale;

PARERE
interessato
deliberazione
piazzola su

**OGGETTO: VARIANTE N. 4/2004 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA "EX IUTIFICIO".
CONTRODEDUZIONI ALL'OPPOSIZIONE E CONTESTUALE APPROVAZIONE.**

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: Il sottoscritto, quale responsabile del servizio interessato, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Piazzola sul Brenta, li 11 2 MAR 2004

IL CAPO AREA TECNICA

Arch. Danilo Rossetto



distanza di tempo appare opportuno un aggiornamento dello strumento attuativo per le motivazioni descritte in premessa;

TO il progetto di variante (n. 4/2004) del più volte citato Piano Particolareggiato, redatto dall'arch. Danilo [?] con la collaborazione del Settore Urbanistica, all'uopo incaricato con determina n. 43 del 24/12/2003, quale si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nella seduta del 16/1/2004;

RIAMATA la delibera di G.C. n. 9 del 16/1/2004, esecutiva, con la quale è stata adottata la variante n. 4 al Piano Particolareggiato dell'area ex Jutificio, in particolare per quanto riguarda l'ambito OVEST;

QUISITO li parere espresso dalla Commissione Territorio e Ambiente espresso nella seduta del [?];

TO ATTO che, la citata variante al Piano Particolareggiato è stata depositata presso la Segreteria Comunale pubblicata con manifesti affissi nei luoghi maggiormente frequentati a far data dal 29/1/2004 e che durante i termini previsti (gg. 10 + 20) è pervenuta agli atti un'opposizione da parte della ditta proprietaria;

E, a riguardo all'opposizione pervenuta la Giunta Comunale propone un accoglimento parziale della stessa e (relativamente ai punti 2) e 3), confermando quindi l'impostazione del piano adottato per quanto riguarda il punto della citata opposizione (riduzione della superficie lorda di pavimento destinata al terziario);

E, relativamente agli aspetti idraulici e demaniali nulla è stato innovato rispetto alla variante n. 2/2001, approvata con D.C.C. n. 58 del 5/10/2001;

E, relativamente agli aspetti architettonici appare più opportuno acquisire il parere della Soprintendenza ai Beni Culturali in sede di presentazione del progetto architettonico preliminare esteso anche alle opere di manutenzione primaria e secondaria;

TA la Legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la Legge Regionale n. 1/1985, n. 61, art. 52 e seguenti;

TO ATTO che è stato acquisito sulla proposta relativa alla presente deliberazione il parere favorevole in merito alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1^, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

TO lo Statuto comunale;

conformità dell'esito di apposita votazione espressa in forma palese da n. 13 consiglieri presenti che dà il seguente risultato:

favorevoli unanimi,

DELIBERA

Approvare, per i motivi in premessa richiamati, la variante n. 4/2004 al Piano Particolareggiato delle aree ex Jutificio (ambito OVEST) in atti della presente deliberazione composta da:

1. - Deliberazione comprensiva dell'aggiornamento di spesa

AV. 8 - Planivolumetria

AV. 9 - Schemi dei profili lungo gli spazi pubblici

• TAV. 10 - Schema funzionale delle sistemazioni esterne

• TAV. 11 - Schema delle reti tecnologiche - sezioni;

2. di decidere in ordine alla opposizione prodotta come dedotto in premessa del presente atto;

3. di confermare i termini per l'inizio e l'ultimazione delle eventuali espropriazioni, nonché per l'inizio e l'ultimazione dei lavori contenuti nella delibera di approvazione del P.P. originario, prorogati di cinque anni in forza della deliberazione consiliare n. 33 del 1999.

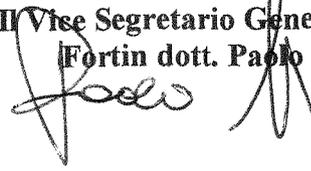
Attesa l'urgenza di consentire la predisposizione degli atti necessari, con voti favorevoli unanimi, dichiarata presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U.EE.LL. approvato con D. Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue

Il Presidente del Consiglio
Danèli Ing. Antonio



Il Vice Segretario Generale
Fortin dott. Paolo



Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio da oggi e per
quindici giorni consecutivi.
Piazzola sul Brenta, 24 MAR. 2004



Il Vice Segretario Generale
Fortin dott. Paolo



La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.
134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

Piazzola sul Brenta, 24 MAR. 2004



Il Vice Segretario Generale
Fortin dott. Paolo



E' copia conforme all'originale.

Piazzola sul Brenta, _____

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134, Decreto Legislativo 18.08.2000, n° 267)

Si certifica che la suesata deliberazione non soggetta al controllo preventivo di
legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune per
quindici giorni consecutivi senza opposizioni o reclami ed è divenuta esecutiva dopo il
decimo giorno dalla pubblicazione, a norma dell'art. 134, comma 3, del Decreto
Legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

Piazzola sul Brenta, 20 APR. 2004



Il Segretario Generale
Zampieri dott. Giovanni



N. 10
Del 1
N. 30

VARIAN
DELL'A

L'anno di
previa co
si è riunit
Sono pre:

- 1. CAVI
- 2. SERA
- 3. PERU
- 4. ROSS
- 5. CAVI
- 6. REAT
- 7. BORI
- 8. BERC
- 9. DANI
- 10. BETT
- 11. ZIN I
- 12. PAJE
- 13. PAIU
- 14. SCAI
- 15. DE P
- 16. MAL
- 17. BISC
- 18. BIAS
- 19. BELI
- 20. COR
- 21. FUR

Consiglie
Consiglie
Sono altr
Renzo, N
Sono altr
Roberto.
Partecipa
ai sensi c
Regolam

Il Sig. D
dello Ste
chiama e