



Copia

CITTA' DI ABANO TERME

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. **29** SEDUTA DEL **26/09/2024**

Seduta pubblica di I^a convocazione

OGGETTO ADOZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 COMMA 8 TER DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004 DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VILLA MOCENIGO"

L'anno duemilaventiquattro addì ventisei del mese di settembre alle ore 19:30, presso il il Teatro Polivalente Comunale di Via Donati,,previa convocazione partecipata ai Consiglieri Comunali a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. BARBIERATO FEDERICO - Sindaco	Sì
2. BIANCHIN GIUSEPPE - Presidente	Giust.
3. AMATO GIOVANNI - Consigliere	Sì
4. MEGGIOLARO KATIA - Consigliere	Sì
5. DONOLA FEDERICO - Consigliere	Sì
6. CASOTTO MARTA - Consigliere	Sì
7. BOLLINO PAOLO - Consigliere	Giust.
8. RENZO ALBERTO - Consigliere	Giust.
9. MARAGOTTO FILIPPO - Consigliere	Sì
10. PICCOLO ENRICO - Consigliere	Sì
11. SEGANTIN LETIZIA - Consigliere	Sì
12. CICCARESE LUIGI - Consigliere	Sì
13. MARTINATI CHIARA - Consigliere	Sì
14. DE MARE GENNARO - Consigliere	Sì
15. MAZZUCATO MIRCO - Consigliere	Sì
16. CARRARO BRUNO - Consigliere	Sì
17. TONIOLO MICHELE - Consigliere	Sì
	Totale Presenti: 14
	Totale Assenti: 3

Partecipa alla seduta il Dott. BRINDISI FULVIO, SEGRETARIO GENERALE.

Il Vice Presidente del Consiglio Comunale GIOVANNI AMATO presiede l'assemblea con l'aiuto degli Scrutatori Signori Consiglieri: Federico Donola, Filippo Maragotto, Bruno Carraro. Risultano presenti in qualità di Assessori i Signori: Francesco Pozza, Gian Pietro Bano, Ermanno Berto, Virginia Gallochio e Michela Allocca.

Il Vice Presidente chiede all'assemblea di deliberare sull'oggetto sopra indicato.

La seduta odierna è stata convocata in sessione ordinaria di prima convocazione con invito Prot. 36488 del 20 settembre 2024.

La trattazione dell'argomento iscritto al punto n. 7 dell'ordine del giorno ha inizio in presenza di n. 14 Consiglieri Comunali.

Il presente argomento è stato discusso nella II Commissione "Territorio e Ambiente (lavori pubblici, urbanistica e pianificazione, edilizia)" del 23 settembre 2024.

Illustra la proposta di delibera l'Assessore Francesco Pozza a cui fanno seguito gli interventi dei Consiglieri di cui al file audio allegato alla presente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Abano Terme è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 4004 del 16 novembre 1999 e successive varianti parziali, di cui l'ultima, denominata "Variante n. 63", adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27 settembre 2021;
- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato con decreto del Presidente della Provincia n.138 del 4 ottobre 2023 ed ha visto il recepimento delle prescrizioni introdotte in sede di approvazione e l'aggiornamento degli elaborati di piano con delibera di Consiglio comunale n. 6 del 1 febbraio 2024;
- così come previsto dall'articolo 48 comma 5 bis della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, il P.R.G. è diventato, per le parti compatibili con il Piano di Assetto del Territorio, il primo Piano degli Interventi (P.I.);
- il comune, in sede di approvazione di P.A.T., ha provveduto all'adeguamento del proprio strumento urbanistico alle indicazioni della Legge Regionale n. 14 del 6 giugno 2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 11/2004";

Premesso altresì che:

- La società Mocenigo S.r.l. ha presentato in data 27 dicembre 2021 la richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato "Villa Mocenigo", in variante al Piano degli Interventi (P.I.), previa approvazione del relativo ambito di intervento, che interessa gli immobili ubicati in Via Giusti ai civici 2 e 4 e identificati in Catasto al foglio 13 mappali 24, 616 e fg 9 mappale 604.
- Il P.U.A. di iniziativa privata con i contenuti del Piano di Recupero è stato depositato al protocollo generale (numeri 202604, 202605, 202606 del 28.12.2021, numero 34678 del 19.09.2023, numero 1260 del 09.01.2024, numero 35883, numero 35889 del 16.09.2024 e numero 36006 del 17.09.2024) a firma del tecnico progettista incaricato con delega speciale architetto Stefano Fauro dello studio di Architettura "Negri & Fauro".

Rilevato che l'immobile identificato in Catasto:

- al foglio 13 mappale 24 è classificato dal Piano degli Interventi (P.I.) in ambito soggetto a Piano di Recupero Scheda *50 Villa Mocenigo e sottoposto, con decreto del 16 gennaio 1963, a vincolo monumentale di cui al D.Lgs. 42/2004 e insiste su un'area di 30.916 mq;
- al foglio 13 mappale 616 è classificato dal P.I. come area Agricola "Area di formazione dell'ambiente boschivo Ab E" e comprende un'area di circa 12.250 mq;
- al foglio 13 mappale 616 non risulta conforme al Piano degli Interventi vigente e risulta pertanto necessario riclassificare lo stesso attraverso una apposita variante;

- al foglio 9 mappale 604 è classificato dal P.I. come “percorso ciclopedonale” e comprende un’area di 1329 mq;

Evidenziato che:

- il complesso immobiliare di cui al mappale 24 è stato interessato da interventi diretti autorizzati con P.d.C. 510/2018 e successive varianti ai sensi dell’articolo 18bis della Legge Regionale n. 11/2004; nello specifico sono state autorizzate opere di restauro e risanamento conservativo con cambio d’uso che hanno interessato la Villa, la casa del custode e le barchesse identificate con le lettere “B” e “C”;
- la proposta di Piano intende proseguire in modo organico alla riqualificazione di tutto il complesso di edifici compresi nella proprietà e in coerenza con il percorso di valorizzazione iniziato mediante gli interventi diretti sopra citati;
- la proposta di Piano ha ottenuto preliminarmente il parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Veneto Orientale del 17/01/2023 n. 1579/P che ne ha delineato con chiarezza le caratteristiche di impianto del piano stesso (localizzazione di verde, parcheggi, percorsi viabilistici interni, percorsi ciclabili e pedonali) oltre agli elementi compositivi degli edifici;
- gli obiettivi del Piano sono:
 - o la tutela e la conservazione del complesso monumentale vincolato con decreto del 16 gennaio 1963 registrato il 19 febbraio 1963 al n. 2356;
 - o la progettazione unitaria e la sistemazione ambientale degli edifici e delle aree compresi nella Scheda *50 del P.I. di Abano Terme;
 - o la manutenzione e la valorizzazione delle aree ricadenti nel contesto figurativo di cui all’articolo 18.6 delle Norme di Attuazione del P.A.T.;
 - o connettere la Villa e il suo compendio alla città e alle aree adiacenti;
 - o riorganizzare gli spazi aperti, definendo una gerarchia in funzione delle diverse caratteristiche tipologiche e funzionali dei fabbricati;
 - o il recupero e la rifunzionalizzazione dei fabbricati da lungo tempo in abbandono, introducendo destinazioni d’uso compatibili e diversificate per rendere attrattiva l’area;
 - o la demolizione di un edificio in cemento armato realizzato prima del 1962 e la trasformazione della sua volumetria in edifici di minor altezza e impatto;
- trattandosi di un P.U.A. in variante al P.I., ai sensi del comma 8ter dell’articolo 20 della Legge Regionale n. 11/2004, il Piano Urbanistico Attuativo viene adottato e approvato dal Consiglio comunale e deve essere coerente e in attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del P.I.;
- per tipologia di intervento che prevede il recupero e la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente di valore monumentale, attualmente in stato di abbandono, e per la necessità di preservare la qualità urbana dell’ambito di intervento lungo uno degli assi principali di accesso alla città, dalla istruttoria effettuata si è evidenziato come il P.U.A. sia coerente con gli obiettivi e i criteri generali del P.A.T. e del P.I.;
- il Piano di Recupero prevede i seguenti dati numerici:

Superficie di Ambito PUA catastale	Foglio 13 mapp	30. 594 in mq
24		12.257 mq
	Foglio 13	1.263 mq
mapp 616		
	Foglio 9 mapp	
604		
Superficie di Ambito PUA reale mq		43.157,05 mq
LOTTO 1 superficie lotto mq		13.467,60

LOTTO 2 superficie lotto mq	12.111,43
LOTTO 3 superficie lotto mq	694,28
LOTTO 4 superficie lotto mq	1.166,49
LOTTO 5 superficie lotto mq	6.969,57
LOTTO 6 superficie lotto mq	8.747,68
Superficie coperta esistente mq	5.009,19
Superficie coperta di piano mq	5.409,64
Volume edificato esistente mc	46.285,63
Volume edificato di piano mc	45.447,35
Numero abitanti insediabili teorici totali: n°	303

Rilevato che:

- la riclassificazione dell'area contraddistinta al catasto con il foglio 13 mappale 616 comporta un incremento del valore dell'immobile dovuto alla modifica da "Area agricola di formazione dell'ambiente boschivo" ad "ambito soggetto a Piano di Recupero Scheda *50 Villa Mocenigo" con specifica destinazione a verde e parcheggi;
- tale modifica comporta la determinazione del contributo straordinario da corrispondere all'Amministrazione ai sensi dell'articolo 16 comma 4 lettera d) ter del DPR n. 380/01;
- il contributo straordinario, che si ritiene coerente con le indicazioni fornite dagli uffici, è stato quantificato, mediante perizia giurata di stima redatta dall'arch. Stefano Fauro, di importo pari a euro 59.600 e verrà versato dal proponente nella quota parte del 50% e quindi di euro 29.800 prima della sottoscrizione della convenzione secondo le modalità di cui all'articolo 16 comma 4 lettera d) ter del DPR n.380/01;
- l'attuazione del Piano di Recupero comporta altresì la corresponsione degli oneri di urbanizzazione che verranno corrisposti prima del rilascio di ogni singolo permesso;
- il Piano presentato è costituito dagli elaborati sotto elencati, consegnati al protocollo con i numeri sopra richiamati e conservati agli atti del settore "Governo del Territorio":

Stato di Fatto:

- TAV 1R: Cartografia;
- TAV 2R: Rilievo topografico aggiornamento 19 settembre 2023 e libretto misure aggiornamento 9 gennaio 2024;
- TAV 3R: Caratteristiche edilizie;
- TAV 4R: Essenze arboree;
- TAV 5R: Struttura funzionale;
- TAV 6R: Sottoservizi e coperture: acquedotto, gas, Enel;
- TAV 7R: Sottoservizi: acque bianche e acque nere;
- TAV 8R: Calcolo stereometrico;
- TAV 9R: Profili;

Progetto:

- TAV 1P: Planimetria generale di progetto aggiornamento 9 Gennaio 2024;
- TAV 2P: Tipi di uso e caratteristiche della edificazione; aggiornamento 9 Gennaio 2024;
- TAV 3P: Suddivisione in lotti aggiornamento 16 Settembre 2024;
- TAV 4P: Sottoservizi: acque bianche e acque nere; aggiornamento 9 Gennaio 2024;
- TAV 5P: Sottoservizi: acquedotto, gas, Enel; aggiornamento 9 Gennaio 2024;
- TAV 6P: Reti tecnologiche di progetto: impianto di illuminazione esterna;
- TAV 7P: Profili;
- TAV 8P: Comparativa;
- TAV 9P: Calcolo stereometrico aggiornamento 16 Settembre 2024;
- TAV 10P: Planimetria generale sistemazione paesaggistica;
- TAV 11P: Planimetria generale sistemazione paesaggistica e abaco delle piantumazioni;
- TAV 12P: Viste di progetto;

- TAV 13P Standard Pubblici e privati aggiornamento 16 Settembre 2024;
- TAV U: Invarianza idraulica / Ing. Prunotto aggiornamento 16 Settembre 2024

- IE 001 impianto illuminazione / Studio De Zolt aggiornamento 9 Gennaio 2024;
- IE 002 Corpi illuminanti / Studio De Zolt aggiornamento 9 Gennaio 2024;
- IE 003 Schema unifilare / Studio De Zolt aggiornamento 9 Gennaio 2024;
- IE 004 Relazione aggiornamento 9 Gennaio 2024;

- Relazione P.G.R.A. / Ing. Prunotto aggiornamento 9 Gennaio 2024;
- Relazione generale valutazione di compatibilità Idraulica a cura ing. Prunotto aggiornamento 9 Gennaio 2024
- Attestato di rischio idraulico a cura ing. Prunotto aggiornamento 9 Gennaio 2024;

Documenti:

- ALL. 1: Relazione storica e tecnica;
- ALL. 2: Rilievo fotografico;
- ALL. 3: Censimento arboreo;
- ALL. 4: Prontuario di mitigazione ambientale aggiornamento 16 Settembre 2024;
- ALL. B: Evoluzione storica del complesso;
- Allegato Indagine Geognostica indagine Geologica aggiornamento 19 settembre 2023
- Verifica Assoggettività VAS aggiornamento 17 settembre 2024
- Norme tecniche di attuazione;
- Bozza di convenzione;
- Incremento del valore di mercato dell'attuale area agricola a seguito della sua inclusione nell'ambito di villa Mocenigo aggiornamento 16 Settembre 2024;

Evidenziato che:

- ai sensi dell'articolo 5, punto 4 delle vigenti Norme Tecniche Operative il progettista ha dichiarato la conformità del P.U.A. agli strumenti urbanistici comunali adottati e approvati, ai regolamenti vigenti e alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistico-edilizia;
- tale dichiarazione è stata integrata con la nota del 16/09/2024 prot.n. 35883 riferita alla coerenza con gli obiettivi e i criteri generali del P.I. relativamente alle parti in variante, ai sensi del comma 8ter dell'articolo 20 della Legge Regionale n.11/ prot.n. 2004;
- con riferimento alle disposizioni previste dalla Legge Regionale n. 14/2017 gli interventi sul mappale 24 non incidono sul consumo di suolo ricadendo all'interno degli "Ambiti di urbanizzazione consolidata" di cui alla variante approvata con provvedimento del Consiglio Comunale n. 21 del 28 maggio 2020 "Variante al P.A.T. per l'adeguamento alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 14/2017 ai fini del contenimento del consumo di suolo";
- gli interventi ricadenti entro il mappale 616 determinano invece consumo di suolo e comportano pertanto l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del P.I. e del registro;
- relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), così come previsto dalla normativa di settore, il Piano di Recupero, dopo l'adozione, verrà sottoposto a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA).

Dato atto che il Piano di Recupero è in variante alle previsioni del Piano degli Interventi, ma risulta coerente e in attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI, oltre ad essere compatibile con il vigente PAT;

Viste:

- la presa d'atto della Regione Veneto – Unità Organizzativa Genio Civile del 24 gennaio 2023 protocollo 41889, depositata agli atti, dell'asseverazione di compatibilità idraulica a

- firma dell'Ing. Enrico Prunotto, con la quale si attesta che il PUA non altera il regime idraulico e l'ambito non ricade in zone a pericolosità idraulica;
- il parere preliminare della Soprintendenza del 17/01/2023 n. 1579/P
 - il parere preliminare del BIOCE prot 0026997 del 03/07/2024

Visti:

- la Legge Regionale n. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”;
- la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e smi;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- lo Statuto comunale;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 08/08/2024 con la quale è stato adottato il nuovo “Codice di comportamento dei dipendenti”, aggiornato al D.P.R. n. 81 del 13 giugno 2023 e al D. Lgs. n. 24 del 10 marzo 2023, pubblicato nel sito istituzionale dell'Ente nella sezione “Amministrazione Trasparente”;

Accertato che non sussiste conflitto di interessi in capo al soggetto che sottoscrive il presente atto e che gli uffici competenti ad adottare i relativi pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali non hanno segnalato allo stesso alcuna situazione di conflitto, anche potenziale;

Richiamato l'art. 78, comma 2, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, secondo il quale “Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado”;

Dato atto che nessun amministratore si trova nella situazione di conflitto di interessi sopra indicata;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/8/2000, n. 267;

A seguito della votazione espressa in forma palese per alzata di mano, che ottiene il seguente esito: Consiglieri presenti n. 14, Consiglieri votanti n. 14, voti favorevoli n. 14, voti astenuti nessuno, voti contrari nessuno, voti espressi nei modi di legge e proclamati dal Vice Presidente del Consiglio:

DELIBERA

- 1) di dare atto che quanto indicato nelle premesse è parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di approvare l'ambito da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), nell'area identificata al Catasto terreni al foglio 13 mappali 24 e 616 e fg 9 mappale 604, interamente di proprietà della ditta Mocenigo S.r.l., consegnati al protocollo con i numeri richiamati in premessa e conservati agli atti del settore “Governo del Territorio”;
- 3) di adottare, ai sensi dell'articolo 20 comma 8ter della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, il Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “Villa Mocenigo”, P.U.A. in variante al Piano degli Interventi, presentato dal soggetto attuatore Mocenigo S.r.l., composto dagli elaborati consegnati al protocollo con i numeri richiamati in premessa e conservati agli atti del settore “Governo del Territorio”;
- 4) di adottare altresì lo “Schema di Convenzione” allegato alla presente deliberazione;

- 5) di dare atto che il Dirigente del 3° Settore “Governo del Territorio” provvederà, successivamente all’adozione del presente provvedimento, ad eseguire gli adempimenti previsti dell’articolo 20 comma 8ter della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11;
- 6) di demandare al Dirigente del 3° Settore tutti gli atti conseguenti al presente provvedimento compresa la trasmissione agli Uffici Regionali della “Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA)”;

DOPO DI CHE DELIBERA

Di dare alla presente delibera l'immediata eseguibilità ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, al fine di provvedere alla tempestiva pubblicazione degli atti necessaria per gli adempimenti di cui all’articolo 20 comma 3 della Legge Regionale n. 11/2004, con successiva separata votazione che ottiene voti favorevoli n. 14, voti contrari nessuno, astenuti nessuno, su n. 14 Consiglieri presenti e n. 14 Consiglieri votanti, voti resi ed accertati nei modi di legge il cui esito è stato proclamato dal Vice Presidente del Consiglio.

Il processo verbale della seduta, redatto dal Segretario Comunale, è integrato dal file audio della registrazione sonora del Consiglio Comunale che contiene gli interventi dei Consiglieri Comunali (art. 14 del Regolamento per il funzionamento degli Organi Collegiali).

Il file, allegato alla presente deliberazione, è consultabile sul portale web comunale all’indirizzo: www.magnetofono.it/streaming/abanoterme/

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Nr. 29 del 26/09/2024

Verbale letto, approvato e sottoscritto

Sindaco
BARBIERATO FEDERICO

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. BRINDISI FULVIO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).