

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA DEL 05-10-16 N.347

ASS.: G.BIANCHINI-LL.PP.ED.PRIV.POL.LOC.P.C.

Ufficio: URBANISTICA

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE N.1 AL PIANO ATTUATIVO COMUNALE (P.A.C.) DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VILLA BIANCA" APPORTANTE MODIFICHE AL P.R.G.C. CONSISTENTI NELLA RICONFIGURAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A VERDE PUBBLICO E PRIVATO SU VIALE DUODO ED ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DELLE ALTEZZE VERSO VIALE DUODO E DELLE PRESCRIZIONI DEL COMPARTO B2fV39

DELIBERA N. _____

Soggetta a controllo

Immediatamente eseguibile

ASSENTI ALLA SEDUTA

Marchetti Fabio	SINDACO
Bozzini Ezio	VICE SINDACO
Bertolini Flavio	ASSESSORE
Tomada Claudio	ASSESSORE
Bianchini Giancarlo	ASSESSORE
Francesconi Michelangelo	ASSESSORE

Pareri resi ai sensi dell'art. 49, l° comma, del Dlgs. 18.08.2000 n. 267

**IL TITOLARE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA
DELL'AREA URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA ED AMBIENTE**

PREMESSO:

- che il Comune di Codroipo è dotato di P.R.G.C., adeguato alla L.R. 52/91, con variante generale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 17.03.1997 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 24.04.1998 e successivo D.P.G.R. 0383/Pres del 30.10.1998;
- che successivamente alla variante generale di cui sopra sono state adottate ed approvate le varianti dalla n.1 alla n. 67 al P.R.G.C. ed adottata la variante n. 68;
- che nell'ambito del P.R.G.C. sono individuati dei compatti di "zone omogenee B2" per i quali l'attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo P.R.P.C. (Piano Regolatore Particolareggiato Comunale) ai sensi dell'art.12, comma 2. lettera d) delle Norme Tecniche di Attuazione;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 213 del 14.10.2013 è stato adottato il PAC di iniziativa privata denominato "Villa Bianca" apportante variante al P.R.G.C.;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 306 del 16.12.2013 è stato approvato il PAC di iniziativa privata denominato "Villa Bianca" apportante variante al P.R.G.C.;
- che in data 12.02.2014 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica rep. 84910, racc. 24220 Notaio Giorgio Maraspin di Codroipo per l'attuazione del PAC di iniziativa privata denominato "Villa Bianca";

PRESO ATTO che in data 07.07.2016, prot. 17324, la società unipersonale REAL ESTATE 2000 s.r.l. con sede a Codroipo in piazza Garibaldi n.21/1, C.F. 02619120302, in persona del legale rappresentante FAZIO Alberico, nato il 10.05.1960 a Vergato (BO), C.F. DFZLRC60E10L762R, domiciliato per la carica in Codroipo, piazza Garibaldi n.21/1, ha richiesto, inoltrando specifici elaborati tecnici, l'approvazione di una variante al piano attuativo di iniziativa privata "Villa Bianca", in viale Duodo, per poter realizzare un edificio ad uso albergo su parte delle aree edificabili distinte catastalmente al foglio 36 con i mappali 1378, 1379, 1380, 1381, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1391, 1392, 1393, 1394, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1414, 1415, 1417;

PRESO ATTO che la realizzazione dell'albergo comporta l'esecuzione di un nuovo ingresso carraio da Viale Duodo, lo spostamento a ovest del percorso pedonale centrale previa trasformazione delle pista ciclabile in percorso ciclo-pedonale, l'acquisizione con monetizzazione/compensazione del verde destinato a "giardino pubblico" per essere destinato a verde privato e di pertinenza funzionale dell'albergo, la cessione al Comune di Codroipo del percorso ciclo-pedonale e delle aree destinate a viabilità pubblica e parcheggi/verde al servizio degli edifici realizzabili nell'intero comparto del piano attuativo;

PRESO ATTO che ai sensi dell'art. 7, comma 5, del DPR 20.03.2008, n. 086/Pres, i P.A.C. hanno validità per 10 anni dalla data di approvazione, ed entro tale data possono essere oggetto di variante;

PRESO ATTO che in data 19.07.2016, prot. 18589, l'arch. Giordano Parussini, con studio a Codroipo, ha trasmesso copia di n. 3 contratti di compravendita attestanti, per i lotti facenti parte del piano attuativo già alienati a terzi, la riserva per la ditta richiedente di poter presentare varianti urbanistiche senza necessità di alcun intervento, autorizzazione o consenso della parte acquirente;

PRESO ATTO che in data 17.08.2016, prot. 20643, ed in data 05.10.2016, prot. 25325, l'arch. Giordano Parussini, con studio a Codroipo, ha trasmesso gli elaborati progettuali

definitivi relativi al P.A.C. denominato "VILLA BIANCA";

PRESO ATTO che in data 13.09.2016, prot. 22718, l'arch. Giordano Parussini, con studio a Codroipo, ha trasmesso una valutazione economica inerente l'area, di circa 2580,00 mq, da trasformare da giardino pubblico a verde privato di pertinenza funzionale del nuovo albergo e che in data 03.10.2016, con nota assunta al prot. 25025, l'arch. Giordano Parussini ha elevato l'offerta ad € 65.000,00;

PRESO ATTO che in data 03.10.2016 La Giunta Comunale ha ritenuto adeguata la sopracitata valutazione economica pari ad € 65.000,00;

VISTI gli elaborati di progetto della variante 1 al P.A.C. di cui sopra a firma dell'arch. Giordano Parussini con studio a Codroipo, e costituiti da:

A) Elaborati documentali VARIANTE 1:

1. Relazione Tecnica;
2. Norme tecniche di attuazione;
3. Valutazione ambientale strategica;
4. Elenchi catastali delle aree;
5. Asseverazione ai sensi degli artt. 15 e 16 della L.R. 16/2009;
6. Asseverazione ai sensi del D.Lvo 42/2004;
7. Asseverazione barriere architettoniche;
8. Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali;
9. Asseverazione incidenza siti rete natura 2000;
10. Asseverazione L.R. 21/2015;
11. Schema atto aggiuntivo convenzione urbanistica;
12. Programma contenente fasi e tempi di attuazione degli interventi;
13. Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria – sistemazione dell'area destinata a giardino pubblico da cedere al Comune;
14. Relazione compatibilità acustica;

B) Elaborati grafici VARIANTE 1:

- Tav.1 VAR Planimetria Catastale, territoriale ed estratto PRGC;
 - Tav.2 VAR Stato di fatto: rilievo piano-altimetrico;
 - Tav.3 VAR Stato di fatto: rilievo alberature, documentazione fotografica;
 - Tav.4 VAR Planimetria di progetto;
 - Tav.5 VAR Zonizzazione;
 - Tav.6 VAR Previsioni urbanistiche: distanze, altezze, standard urbanistici;
 - Tav.7.1 VAR Indicazioni tipologiche: piano terra;
 - Tav.7.2 VAR Indicazioni tipologiche: piano primo;
 - Tav.7.3 VAR Indicazioni tipologiche: piano secondo;
 - Tav.7.4 VAR Indicazioni tipologiche: prospetti;
 - Tav.8 VAR impianto smaltimento acque reflue e meteoriche, impianto illuminazione pubblica, enel, Telecom, gas-metano e acquedotto;
 - Tav.9 VAR Planimetria aree da cedere;
 - Tav.10 VAR Superamento delle barriere architettoniche;
 - Tav.11 VAR Viabilità;
 - Tav.12 VAR Smaltimento acque reflue – recepimento prescrizioni CAFC;
- C) Elaborato documentale unico relativo alla ulteriore Variante al P.R.G.C. apportata con la variante 1 al PAC contenente: Relazione tecnica; Zonizzazione vigente e di variante; Modifiche alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;

**PRESO ATTO PER QUANTO RIGUARDA IL PARERE DELLA COMMISSIONE
CONSLIARE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:**

- che la Commissione Consiliare Pianificazione Territoriale ha esaminato nella seduta del 20.07.2016 la variante 1 al P.A.C. di cui sopra esprimendo un parere favorevole con prescrizioni.

- che la Commissione Consiliare Pianificazione Territoriale nella seduta del 24.08.2016 ha revisionato il parere di cui sopra esprimendo *"parere favorevole in merito alla cessione in piena proprietà al Comune di Codroipo della pista ciclopedonale già realizzata, dell'area verde limitrofa e delle aree ad uso parcheggio pubblico e viabilità, come evidenziate nell'elaborato grafico TAV.9 VAR presentato in data 17.08.2016, con la prescrizione che la ditta lottizzante assuma a proprio carico per almeno 30 anni, con apposito atto integrativo alla Convenzione urbanistica già sottoscritta, l'onere relativo agli sfalci delle aree verdi cedute ed alle manutenzioni delle essenze arboree presenti negli spazi ad uso parcheggio, e l'onere, da esplicitarsi nella predetta convenzione, per attrezzare con panchine, cestini e giochi l'area verde in cessione. La Commissione in merito alla monetizzazione ritiene che una volta definito l'importo venga presentata una fidejussione all'atto di sottoscrizione dell'atto integrativo alla convenzione urbanistica che dovrà esplicitamente disciplinare l'esecuzione del possibile intervento compensativo a cura dei lottizzanti nell'area del "Laghetto delle Grovis" e/o altre aree indicate dall'Amministrazione Comunale".*

PRESO ATTO PER QUANTO RIGUARDA LA CONFORMITÀ DEL P.A.C. CON IL P.R.G.C.:

- che l'art. 63 quater della L.R. n. 5 del 23.02.2007 prevede che: *"il P.R.P.C. o altro strumento urbanistico attuativo può apportare modifiche secondo le indicazioni dello strumento generale e comunque nei limiti previsti dal capo II della legge regionale n. 21/2015 , per le varianti di livello comunale. L'osservanza delle indicazioni dello strumento urbanistico generale e il rispetto dei limiti previsti dal capo II della legge regionale n. 21/2015 devono essere asseverati dal progettista incaricato della redazione dello strumento attuativo e dal responsabile del procedimento";*

- che la variante 1 al P.A.C. in argomento costituisce variante al P.R.G.C. e nello specifico apporta le seguenti modifiche:

a) MODIFICA ZONIZZAZIONE: riconfigurazione dell'area da destinare a verde pubblico e verde privato su viale Duodo;

b) MODIFICA NTA: variazione nelle NTA, all'art. 12, punto 2 "zona omogenea B2 di completamento", della normativa tecnica in merito alla riduzione delle altezze massime consentite verso viale Duodo ed alle prescrizioni riguardanti il comparto di zona B2fV39;

- che le modifiche di zonizzazione rientrano tra quelle previste all'art.3, c.1, lett. a) della L.R. 21/2015 in quanto consistono in esiguo adattamento del perimetro delle zone Verdi;

- che le modifiche di normativa rientrano tra quelle previste all'art.3, c.1, lett.d) non modificando gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura massima previsti;

PRESO ATTO PER QUANTO RIGUARDA LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL PAC:

- che il progetto di variante al PAC di che trattasi rientra fra quelli soggetti a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 5 della L.R. 11/2005 e fra le "piccole aree di interesse locale" così come definite dall'art. 4 "Valutazione ambientale strategica degli strumenti di pianificazione comunale" della L.R. 16/2008 "Norme urgenti in materia di ambiente, territorio, edilizia, urbanistica, attività venatoria, ricostruzione, adeguamento antismisico, trasporti, demanio marittimo e turismo";

- che l'art. 4 della L.R. 16/2008 individua nella GIUNTA COMUNALE l'autorità competente, in base al D.lgs 152/2006, per l'adozione del provvedimento conclusivo del procedimento di che trattasi;

- che la Giunta Comunale valuta se le previsioni derivanti dall'approvazione dei piani possono avere effetti significativi sull'ambiente;
- che con deliberazione di Giunta Comunale del 12.10.2016 sono stati individuati i soggetti competenti all'espressione del parere in merito alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. del PAC in argomento, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 16/2008;
- che l'approvazione della variante al PAC in argomento potrà avere luogo solo in seguito all'approvazione del provvedimento di esclusione alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. da parte della Giunta Comunale;

PRESO ATTO PER QUANTO RIGUARDA GLI ASPETTI PAESAGGISTICI:

- che la variante al P.A.C. in argomento non interessa beni sottoposti a vincolo paesaggistico di cui alla parte terza del D.Lgs 42/2004, come da asseverazione del progettista;
- che il progetto di variante al P.A.C. in argomento, non rientra nelle ipotesi di cui al 4 comma dell'art. 9 della L.R. 27/88, così come integrato dalla L.R. 15/92, in quanto le previsioni sono compatibili con le condizioni geologiche ed idrauliche del territorio comunale, tenuto anche conto del parere 24/97 del 17.03.97 rilasciato dalla Direzione Regionale dell'Ambiente – Servizio di Difesa del Suolo in occasione della Variante Generale al P.R.G.C. al quale il Piano in questione è conformato, come si evince dall'asseverazione del progettista allegata al progetto;
- che il D.G.R. 11/07/2014, n. 1323 (Indirizzi applicativi in materia di valutazione d'incidenza), riporta nell'allegato C.1 le tipologie di piani, programmi e loro varianti che interessano i siti Natura 2000 e che non determinano incidenze negative significative sui siti di interesse e per i quali non è necessaria la valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e nello specifico al pt. 2 "modifiche alle norme relative alle caratteristiche edilizie o ai dettagli costruttivi degli interventi";
- che nel caso in esame il progetto di variante in argomento rientra fra gli strumenti su riportati e non comporta incidenze significative sulla ZSC IT3320026 – Risorgive dello Stella presente nel territorio del Comune di Codroipo, come certificato nell'asseverazione redatta dal progettista ed allegata al progetto e pertanto si ritiene che il progetto di variante al piano attuativo non debba essere sottoposto a verifica d'incidenza;

PRESO ATTO PER QUANTO RIGUARDA I PARERI TECNICI SUL P.A.C. E SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

- che si è provveduto ad incaricare, con propria determinazione n.15 del 23.12.2014, l'ing. Luca Francesco BUDAI di Palmanova per redigere il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti nel piano attuativo in argomento;
- che con comunicazione datata 04.02.2015, prot. 2470, il direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione arch. Giordano Parussini ha trasmesso il verbale di sopralluogo del collaudatore con relativi allegati, dai quali si rileva che i lavori eseguiti per l'importo di € 256.554,43 corrispondono alle previsioni del progetto, ed il nuovo atto di fidejussione a garanzia delle opere mancanti per l'importo di € 31.000,00 (fidejussione n. CR59/15/01/0397 del 13.01.2015 della consorzo garanzia fidi confidi reale);
- che il Corpo Intercomunale di Polizia Locale "Medio Friuli" con nota del 28.09.2016 ha espresso parere favorevole in merito al nuovo accesso su viale Duodo "a condizione che lo stesso sia arretrato di almeno cinque metri dal margine della pista ciclabile di viale Duodo e sia presidiato da una sbarra comandata elettricamente. Il tratto di viabilità fino al piazzale dei parcheggi dovrà essere a senso unico affinché l'uscita su viale Duodo sia impedita. Tale prescrizione tiene conto della criticità presente di una pista ciclabile e la ridotta visibilità in uscita. Il senso unico dovrà essere con direzione Nord-Sud.",

VISTO il nulla osta all'esercizio dell'impianto della pubblica illuminazione rilasciato dal

Ministero dello Sviluppo Economico – Ispettorato Territoriale Friuli Venezia Giulia, in data 15.10.2014;

VISTA la nota di CAFC Spa datata 24.10.2014, prot. 41750/14, di collaudo e presa in carico della rete di distribuzione idrica per l'alimentazione della lottizzazione PAC "Villa Bianca";

VISTA la nota di AcegasApsAmga datata 13.01.2015, prot. 2779, di regolare esecuzione relativa alla rete di distribuzione del gas metano della lottizzazione PAC "Villa Bianca";

RILEVATO che con deliberazione n.2278 in data 28.11.2014 la Giunta Regionale ha approvato, ai sensi dell'art.14 della L.R.16/2002, il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano – Grado;

RILEVATO che con decreto del Presidente della Regione n. DPReg 047/Pres del 17/02/2012 è stato approvato il Progetto di Piano stralcio per la difesa idraulica del torrente Corno;

PRESO ATTO che i contenuti della presente variante non comportano effetti significativi in relazione alle indicazioni del PAI e del Piano stralcio di cui sopra, come asseverato dal progettista;

PRESO ATTO PER QUANTO RIGUARDA LA COMPETENZA IN MERITO ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL P.A.C.:

- che l'art. 25 della L.R. 5/2007 conferisce alla Giunta Comunale, in seduta pubblica, la competenza di adottare e approvare i Piani Attuativi Comunali (P.A.C.), secondo le modalità previste nel regolamento comunale;
- che con Delibera del Consiglio Comunale n. 82 del 27.11.2008, si è provveduto all'adeguamento del regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale in seduta pubblica, già approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 13.06.2008, per l'adozione e l'approvazione dei P.A.C., ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/2007 così come modificato dall'art. 2, comma 1 della L.R. 12/2008;
- che con municipale del 07.09.2016, prot.22432, è stato comunicato ai Consiglieri Comunali che era in corso il procedimento di adozione/approvazione della variante al P.A.C. in argomento e che entro il termine perentorio di cinque giorni consecutivi dal ricevimento della comunicazione stessa, da intendersi quale scadenza perentoria, almeno un quarto dei Consiglieri del Comune di Codroipo, anche con note distinte, poteva chiedere per iscritto che la variante al Piano in argomento venisse adottata e approvata con deliberazione del Consiglio comunale invece che con deliberazione della Giunta comunale in seduta pubblica;
- che non è pervenuta alcuna richiesta, di cui sopra, da parte dei Consiglieri Comunali;

ATTESA quindi la necessità di procedere all'adozione della variante 1 al P.A.C. di iniziativa privata denominato "Villa Bianca" a Codroipo ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/2007 e s.m.i., che costituisce variante al P.R.G.C., dando atto che il Sindaco ed il titolare di P.O. dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente, ognuno per le proprie competenze, sovrintenderanno agli adempimenti necessari alla successiva approvazione del P.A.C. stesso;

VISTO:

- la L.17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni;

- il D.P.R. n. 086/Pres. del 26 marzo 2008 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 4 della L.R. 16/2008 "Norme urgenti in materia di ambiente, territorio, edilizia, urbanistica, attività venatoria, ricostruzione, adeguamento antisismico, trasporti, demanio marittimo e turismo";
- la L.R. 21/2015;
- il D.Lgs. 267/2000;

PROPONE

- 1) Di adottare, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90, le motivazioni in fatto ed in diritto meglio specificate in premessa e facenti parte integrante del presente dispositivo;
- 2) Di adottare la variante n. 1 al P.A.C. di iniziativa privata denominato "VILLA BIANCA" e gli elaborati di variante come indicati nelle premesse, dando atto che gli stessi sono depositati presso l'u.o. urbanistica, ambiente e SIT;
- 3) Di dare atto che la variante 1 al P.A.C. in argomento costituisce variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 63 quater della L.R. n. 5 del 23.02.2007, e nello specifico apporta le seguenti modifiche:
 - a) MODIFICA ZONIZZAZIONE: riconfigurazione dell'area da destinare a verde pubblico e verde privato su viale Duodo;
 - b) MODIFICA NTA: variazione nelle NTA, all'art. 12, punto 2 "zona omogenea B2 di completamento", della normativa tecnica in merito alla riduzione delle altezze massime consentite verso viale Duodo ed alle prescrizioni riguardanti il comparto di zona B2fV39;
- 4) Di approvare l'atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica regolante i rapporti tra il Comune di Codroipo ed i soggetti attuatori in merito alle opere di urbanizzazione che i richiedenti si impegnano a realizzare all'interno del P.A.C. in argomento;
- 5) Di incaricare il Sindaco ed il Titolare di P.O. dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente a sovraintendere agli adempimenti necessari all'entrata in vigore ed all'attuazione della variante n.1 al P.A.C. in oggetto;
- 6) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile e pubblicarla entro 5 gg. dalla data della sua adozione ai sensi dell'art. 1 comma 19, della L.R. 11.12.2003, n.21 e s.m.i. al fine di favorire gli investimenti nel settore dell'edilizia con la possibilità di creazione di nuovi posti di lavoro.

Il responsabile dell'istruttoria: Geom. Ivan Cignola

Atto trasmesso in data 06.10.2016 al Sindaco dr. Fabio Marchetti ed all'Assessore geom. Giancarlo Bianchini.