



# COMUNE DI UDINE

**OGGETTO:** Adozione Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata relativo all'ambito di Viale Venezia nord (Panorama) - Scheda norma H2.08 del P.R.G.C..

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con delibera consiliare n. 57 d'ord. del 03.09.2012, confermata con D.P.Reg n. 0272/Pres del 28.12.2012, pubblicata sul BUR n. 2 del 09/01/2013 ed in vigore dal 10.01.2013.

Vista l'istanza presentata da PAM PANORAMA S.p.A. in data 02.07.2015 e successive integrazioni per l'approvazione di un Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata riguardante i terreni siti tra viale Venezia nord e via Cormor Basso, contraddistinti al C.T. di Udine al foglio n. 31 particelle 214, 247, 277 e 1244;

Rilevato che detti terreni secondo il vigente P.R.G.C. hanno la seguente destinazione: ZONA COMMERCIALE "H" - Sottozona H2.08 - attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale di nuova previsione, da attuarsi mediante piano attuativo, regolamentata con scheda norma;

Visto il progetto di P.A.C. di iniziativa privata riguardante i terreni siti tra viale Venezia Nord e via Cormor Basso, contraddistinti al Foglio 31 dalle particelle 214, 247, 277 e 1244, redatto dagli arch. Maurizio Bugliesi, Valentina Persello e Paolo De Clara dello studio Gestì Project S.r.l. di Udine, viale Trieste n. 156 e costituito dai seguenti elaborati:

- 1) D0-01 - Relazione illustrativa,
- 2) D0-02 - Norme tecniche di attuazione,
- 3) D0-03 - Relazione paesaggistica DPCM 12/12/2005,
- 4) D0-04 - Documentazione catastale con dichiarazione sost. atto di notorietà attestante proprietà,

- 5) D0-05 - Relazione geologica,
- 6) D0-06 - Asseverazioni,
- 7) D0-07 - Relazione reti impianto elettrico opere di urbanizzazione – Opere esterne all’ambito,
- 8) D0-08 - Relazione reti impianto meccanico opere di urbanizzazione – Opere esterne all’ambito,
- 9) D0-09 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria, secondaria, extra ambito e di completamento – Quadro economico generale e quadri economici urb. prim. e sec. extra amb. e completamento,
- 10) D0-10 - Cronoprogramma degli interventi,
- 11) D1-01 - Scheda norma H2.08 – Estratto mappa catastale – Estratto P.R.G.C. – Estratto C.T.R. – Ortofoto,
- 12) D1-02 - Inquadramento fotografico,
- 13) D1-03 - Rilievo planoaltimetrico,
- 14) D1-04 - Rilievo planoaltimetrico – Sezioni,
- 15) D2-01 - Zonizzazione,
- 16) D2-02 - Caratteristiche dell’edificazione – Ipotesi 1 – Verifica standard urbanistici,
- 17) D2-03 - Caratteristiche dell’edificazione – Ipotesi 1: Planimetria generale – Planivolumetrico vista zenitale – Viste prospettiche,
- 18) D2-04 – Caratteristiche dell’edificazione - Ipotesi 2 – Verifica standard urbanistici
- 19) D2-05 - Caratteristiche dell’edificazione – Ipotesi 2: Planimetria generale – Planivolumetrico vista zenitale – Viste prospettiche,
- 20) D2-06 - Planimetria opere di urbanizzazione A – Tabella riepilogativa verifica standard – Sezioni – planimetria demolizioni/costruzioni,
- 21) D2-07 - Planimetria opere di urbanizzazione B – Tabella riepilogativa verifica standard – Sezioni – planimetria demolizioni/costruzioni,
- 22) D2-08 - Planimetria opere di urbanizzazione C – Tabella riepilogativa verifica standard – Sezioni – planimetria demolizioni/costruzioni,
- 23) D2-09 - Opere esterne all’ambito – Planimetria D – Planimetria demolizioni/costruzioni. Planimetria con flussi viabilità,
- 24) D2-10 - Planimetria su base catastale delle aree da cedere,
- 25) D2-11 - Planimetria A – B – C – D reti tecnologiche opere di urbanizzazione – Opere esterne all’ambito,
- 26) D2-12 - Sistemazione dell’area scoperta permeabile a verde arborato - Ipotesi 1 – Ipotesi 2,
- 27) Schema convenzione urbanistica;

Visto che il perimetro dell'ambito interessato dal P.A.C. coincide con quello rappresentato nella scheda norma n. H2.08 del P.R.G.C.;

Visto lo schema di convenzione presentato in data 23.01.2016 ai sensi dell'articolo 9, comma 2, del D. P. Reg. n. 086/Pres del 20.03.2008 che, per la quantificazione degli impegni relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fa riferimento al vigente elenco prezzi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed all'elenco prezzi per le opere a verde;

Rilevato che nel suddetto schema di convenzione vengono previsti i seguenti impegni a carico della ditta proprietaria:

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- la realizzazione dei tracciati viabilistici del P.A.C.: strada di penetrazione e rotatoria in corrispondenza dell'accesso all'ambito di P.A.C. da via Cormor Basso, parte all'interno e parte all'esterno del perimetro del P.A.C. e relative opere accessorie,
- la realizzazione dei parcheggi interni al perimetro del P.A.C. di cui uno con accesso ed in prossimità del controviale nord di viale Venezia ed uno con accesso ed in prossimità di via Cormor Basso,
- la realizzazione della rettifica del percorso della pista ciclopedonale all'interno del perimetro del P.A.C.,
- la realizzazione dell'area verde relativa all'urbanizzazione secondaria all'interno del P.A.C.;
- la costruzione, d'intesa con l'ente gestore, delle opere di fognatura per lo smaltimento delle acque reflue meteoriche viabilità e parcheggi,
- la costruzione, d'intesa con l'ente gestore, dell'impianto di illuminazione pubblica, a risparmio energetico, per l'illuminazione della viabilità e parcheggi e della pista ciclopedonale,
- la costruzione, d'intesa con le aziende erogatrici, di tutte le opere necessarie per la realizzazione/adeguamento degli allacci relativi alla rete telefonica a fibre ottiche e per il rifornimento dell'acqua e del gas;

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- realizzazione dell'area verde relativa all'urbanizzazione secondaria all'interno del perimetro del P.A.C.;

Vista l'asseverazione, di cui all'articolo 10, comma quarto ter, della L.R. 27/88 come modificata dalla L.R. 15/92, l'asseverazione di corrispondenza con il P.R.G.C., nonché la dichiarazione relativa ai siti di importanza comunitaria (SIC) ai sensi della direttiva comunitaria n. 92/43/CEE, di cui all'elenco approvato con decreto del Ministero dell'Ambiente del 03.04.2000,

sottoscritte dagli architetti Maurizio Pugliesi, Valentina Persello e Paolo De Clara, estensori del presente P.A.C. e comprese nel fascicolo D0-06 – Asseverazioni;

Rilevato che nel suddetto schema di convenzione sono previsti i seguenti impegni a carico della ditta proprietaria:

- la realizzazione, quale compensazione della somma dovuta per il diverso tracciato della pista ciclopedonale, delle opere esterne al perimetro del P.A.C. finalizzate al completamento della viabilità ciclopedonale tra via Cormor Basso e viale Venezia, come espressamente previsto dall'art. 3 della bozza di convenzione,
- la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate nell'articolo 4 della bozza di convenzione,
- la cessione gratuita di aree per complessivi mq. 6.534 circa corrispondenti a:
  - parcheggi di relazione con relativi marciapiedi e viabilità di accesso/distribuzione pari a circa mq. 3.437,00,
  - verde di urbanizzazione secondaria, costituito dall'area verde previsto in adiacenza alla viabilità ciclopedonale, pari a circa mq. 1.554,00,
  - viabilità, relativi marciapiedi ed aree connesse, pari a mq. 354,00,
  - pista ciclopedonale pari a circa mq. 1.199,00, di cui circa mq. 238,00 derivanti dal nuovo tracciato della pista ciclopedonale ed i rimanenti circa mq. 961,00 in pendenza dell'atto unilaterale d'obbligo di data 18.05.1994,
- la compensazione della somma di €. 83.750,00 dovuta quale onere di urbanizzazione secondaria con gli oneri da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria come rilevabili dall'elaborato D0-09- computo metrico estimativo. La suddetta somma dovrà comunque essere corrisposta al Comune nel caso non venissero realizzate direttamente le opere di urbanizzazione secondaria o l'importo sostenuto per la realizzazione di queste ultime fosse inferiore al suddetto importo,
- garanzia fideiussoria di €. 1.075.000,00 per l'esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per gli obblighi convenzionali,
- garanzia fideiussoria dell'importo di €. 10.000,00, da prestare contestualmente alla cessione delle aree, a garanzia della manutenzione ordinaria per 15 anni della pista ciclopedonale e relativo impianto di illuminazione, ai sensi dell'art. 6, comma 3, della bozza di convenzione,
- l'assunzione, come previsto dall'art. 18 del predetto schema di convenzione, di tutte le spese derivanti dalla convenzione stessa,

Sentita al riguardo la Commissione Igienico Edilizia che nella seduta del 05.11.2015 ha espresso il proprio conclusivo parere favorevole in merito al progetto di P.A.C.;

Rilevato che una parte dell'ambito oggetto di P.A.C. ricade nell'ambito soggetto a tutela paesaggistica di cui al D. Lgs. 42/2004;

Richiamata la comunicazione prot. N. 0034863/P del 13.11.2013 con cui la Regione Friuli Venezia Giulia – Direzione Centrale Ambiente ed Energia ha concordato di escludere dalla procedura di valutazione ambientale strategica – V.A.S. – e dalla procedura di verifica all'assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale – V.I.A. – i piani attuativi previsti nei piani regolatori generali già sottoposti a V.A.S., qualora gli stessi non comportino variante allo stesso strumento urbanistico sovraordinato;

Rilevato altresì che gli interventi previsti dal P.A.C. risultano esclusi dal campo di applicazione della VAS e della verifica VAS ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera g del D. Lgs. 70/2012;

Accertato che nell'ambito territoriale del P.A.C. in argomento sono presenti beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

Ritenuto che il P.A.C. in questione, nei suoi criteri di impostazione e nei suoi contenuti fornisca un'organica attuazione del P.R.G.C vigente, essendo redatto in conformità ai contenuti ed alle indicazioni della scheda norma H2.08;

RITENUTO di procedere all'adozione del P.A.C. in argomento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 23.02.2007 n. 5 e ss.mm.ii. e correlato Regolamento di attuazione della parte I Urbanistica, giusto Decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres.

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 dal Responsabile dell'Unità Organizzativa Gestione Urbanistica arch. Raffaele Shaurli e dal Responsabile del Servizio Finanziario dott.ssa Marina Del Giudice, pareri conservati agli atti presso l'Ufficio proponente,

#### DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell'articolo 25, comma 1 della L.R. 25/2007 e successive modificazioni, il progetto di Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata (P.A.C.) relativo all'ambito di viale Venezia Nord (Panorama) –Scheda norma H2.08 del P.R.G.C. interessante i terreni contraddistinti al Foglio n. 31 dalle particelle 214, 247, 277 e 1244, di proprietà della società Pam Panorama S.p.A. ;

2. di riconoscere, quali elementi costitutivi del P.A.C. e parte integrante e contestuale della presente deliberazione, i seguenti elaborati tecnici a firma degli arch. Maurizio Bugliesi, Valentina Persello e Paolo De Clara dello studio Gesti Project S.r.l. di Udine, viale Trieste n. 156 e costituito dai seguenti elaborati:

- 1) D0-01 - Relazione illustrativa,
- 2) D0-02 - Norme tecniche di attuazione,
- 3) D0-03 - Relazione paesaggistica DPCM 12/12/2005,
- 4) D0-04 - Documentazione catastale con dichiarazione sost. atto di notorietà attestante la proprietà,
- 5) D0-05 - Relazione geologica,
- 6) D0-06 - Asseverazioni,
- 7) D0-07 - Relazione reti impianto elettrico opere di urbanizzazione – Opere esterne all’ambito,
- 8) D0-08 - Relazione reti impianto meccanico opere di urbanizzazione – Opere esterne all’ambito,
- 9) D0-09 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria, secondaria, extra ambito e di completamento – Quadro economico generale e quadri economici urb. prim. e sec. extra amb. e completamento,
- 10) D0-10 - Cronoprogramma degli interventi,
- 11) D1-01 - Scheda norma H2.08 – Estratto mappa catastale – Estratto P.R.G.C. – Estratto C.T.R. – Ortofoto,
- 12) D1-02 - Inquadramento fotografico,
- 13) D1-03 - Rilievo planoaltimetrico,
- 14) D1-04 - Rilievo planoaltimetrico – Sezioni,
- 15) D2-01 - Zonizzazione,
- 16) D2-02 - Caratteristiche dell’edificazione – Ipotesi 1 – Verifica standard urbanistici,
- 17) D2-03 - Caratteristiche dell’edificazione – Ipotesi 1: Planimetria generale – Planivolumetrico vista zenitale – Viste prospettiche,
- 18) D2-04 – Caratteristiche dell’edificazione - Ipotesi 2 – Verifica standard urbanistici
- 19) D2-05 - Caratteristiche dell’edificazione – Ipotesi 2: Planimetria generale – Planivolumetrico vista zenitale – Viste prospettiche,
- 20) D2-06 - Planimetria opere di urbanizzazione A – Tabella riepilogativa verifica standard – Sezioni – planimetria demolizioni/costruzioni,

- 21) D2-07 - Planimetria opere di urbanizzazione B – Tabella riepilogativa verifica standard – Sezioni – planimetria demolizioni/costruzioni,
  - 22) D2-08 - Planimetria opere di urbanizzazione C – Tabella riepilogativa verifica standard – Sezioni – planimetria demolizioni/costruzioni,
  - 23) D2-09 - Opere esterne all’ambito – Planimetria D – Planimetria demolizioni/costruzioni. Planimetria con flussi viabilità,
  - 24) D2-10 - Planimetria su base catastale delle aree da cedere,
  - 25) D2-11 - Planimetria A – B – C – D reti tecnologiche opere di urbanizzazione – Opere esterne all’ambito,
  - 26) D2-12 - Sistemazione dell’area scoperta permeabile a verde arborato - Ipotesi 1 – Ipotesi 2,
  - 27) Schema di convenzione;
3. di rimandare le operazioni contabili derivanti dagli impegni previsti dallo schema di convenzione, ad appositi provvedimenti dirigenziali, successivamente all’approvazione definitiva del presente P.A.C.;
  4. di autorizzare il Responsabile della competente struttura comunale per tutti gli adempimenti conseguenti ed inerenti al presente atto.