



COMUNE DI UDINE

C.C. 14/07/2016

7

OGGETTO: Adozione P.A.C. di iniziativa privata in via Quarto - Via Bezzecca.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con delibera n. 57 d'ord. del 03/09/2012, la cui esecutività è stata confermata con D.P.Reg. n. 0272/Pres del 28/12/2012 pubblicato sul BUR n. 2 del 09/01/2013 e in vigore dal 10/01/2013 e considerata la variante urbanistica al vigente PRGC n°3 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 27/10/2014 e approvata con delibera n.44 del 15.06.2015, in vigore dal 22.07.2015, con la quale è stato modificato il contorno della Scheda Norma C28 riconducendolo al perimetro rilevato (senza presentazione di osservazioni e opposizioni);

Vista l'istanza presentata dalle società Immobiliare Friulana Nord spa, con sede in via L'Aquila 1/a a Tavagnacco, per l'approvazione di un Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata riguardante i terreni di proprietà contraddistinti al C.T. di Udine al Foglio 32 part. 129 – 2339 – 2360 – 2279 – 2270, e di proprietà delle ditte non aderenti all'iniziativa, part. 550 (di proprietà della signora Benetti Antonietta), part. 2267 – 2361 (di proprietà della signora Vittorio Lietta) e part. 128 (di proprietà delle signore Ortis Angela e Laura);

Rilevato che detti terreni secondo il vigente Piano Regolatore Generale hanno la seguente destinazione: Zona "Scheda Norma C28" da attuarsi mediante piano attuativo, regolamentata dall'omonima scheda norma;

Visto il progetto di P.A.C. di iniziativa privata oggetto della sopraddetta istanza, redatto dall'arch. Sandro Stefanini, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Udine con n. 724, con sede in Martignacco, via Verdi n.12, costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 0 – Estratto di mappa
- Tav. 1 – Rilievo planimetrico
- Tav. 2 – Rilievo: sezioni

- Tav. 3 – Progetto: zonizzazione
- Tav. 3bis – Progetto: inquadramento territoriale
- Tav. 4 – Progetto: planivolumetrico e sezioni stradali
- Tav. 4bis – Progetto: area verde attrezzata
- Tav. 5 – Progetto: urb. Prim. (fognatura, acquedotto, gas metano)
- Tav. 6 – Progetto: urb. Prim. (elettriche, telefoniche e illum. Pubb.)
- Tav. 7 – Progetto: aree da cedere
- Documentazione catastale
- Relazione tecnico - illustrativa / Tabelle degli indici (cronoprogramma:”tempi previsti per l'attuazione”)/ Norme tecniche di attuazione / Asseverazioni
- Documentazione fotografica
- Relazione sui S.I.C.
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Piano particellare di esproprio
- Schema di convenzione

Visto che il perimetro dell’ambito interessato dal P.A.C. coincide con quello rappresentato nella scheda norma C28 del P.R.G.C. ;

Visto lo schema di convenzione che fa riferimento per la quantificazione degli impegni relativi alle opere di urbanizzazione all'elenco prezzi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative a P.A.C. e P.di C. convenzionati e l'elenco prezzi per le opere a verde, ai sensi dell'art.9, comma 2, del D.P.Reg. n. 086/Pres del 20.03.2008;

Rilevato che nel suddetto schema di convenzione vengono previsti i seguenti impegni a carico delle ditte proprietarie:

- la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all’articolo 2 della bozza di convenzione urbanistica, da iniziarsi entro 24 mesi dalla stipula della convenzione medesima;
- la cessione gratuita di aree per complessivi mq. 11.882,03 comprensive di:
 - a) viabilità, percorsi ciclopeditoni e marciapiedi pari a circa mq. 3.786,73,
 - b) parcheggi di relazione, costituiti da aree individuate P1-P2-P3, pari a circa mq.1.526,44
 - c) verde di urbanizzazione primaria pari a mq.801,35 e verde attrezzato di urbanizzazione secondaria, pari a circa mq. 5.767,51,
 così come indicato nell’allegata TAV. 7 aree in cessione del progetto di P.A.C.;
- la detrazione dall’importo del contributo da versare per opere di urbanizzazione secondaria, quantificato in Euro 286.470,30, dei costi necessari alla realizzazione dell’area verde;

- la realizzazione entro il termine di cinque anni dalla firma della Convenzione di ulteriori opere di urbanizzazione secondaria da individuare nell'ambito dell'area del PAC per un valore di Euro 26.272,14;
- garanzia fideiussoria complessiva di Euro 2.051.272,14 per l'esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto di P.A.C., per le ulteriori opere, e per tutte le spese necessarie alle eventuali acquisizioni delle aree dei proprietari delle particelle facenti parte del PAC ma non aderenti all'iniziativa indicati all'articolo 5 della bozza di convenzione urbanistica;
- l'assunzione, come previsto all'articolo 18 del predetto schema di convenzione, di tutte le spese derivanti dalla convenzione stessa;

Sentita al riguardo la Commissione Igienico Edilizia che in data 22.12.2014 ha espresso parere favorevole in merito al progetto di P.A.C.;

Visto il parere favorevole del 28/11/2015 da parte dell' A.S.S. n.4 "Friuli Centrale";

Vista la dichiarazione relativa ai siti di importanza comunitaria SIC (ora ZSC) ai sensi della direttiva comunitaria n. 92/43/CEE, di cui all'elenco approvato con decreto del Ministero dell'Ambiente del 03.04.2000, sottoscritta dall'arch. Sandro Stefanini, estensore del P.A.C. in oggetto e compresa nell'elaborato A – Relazione tecnico-illustrativa;

Accertato che l'ambito territoriale del P.A.C. non comprende beni e località sottoposti a tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004;

Vista la comunicazione prot. n. 0034863/P di data 13/11/2013 con cui la Regione Friuli Venezia Giulia – Direz. Centrale Ambiente ed Energia ha concordato di escludere dalla procedura di valutazione ambientale strategica – V.A.S. e dalla procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale – V.I.A. I Piani Attuativi di piani urbanistici già sottoposti a VAS qualora gli stessi non comportino variante allo strumento sovraordinato;

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 alle indicazioni di cui alla scheda norma C28;

Considerato che nell'ambito in oggetto si applica la procedura prevista all'art. 4, della L.R. n.12/2008, trattandosi di P.A.C. incluso entro l'ambito individuato dal P.R.G.C., predisposto dai proprietari delle aree incluse nell'ambito medesimo il cui valore catastale è maggiore del 2/3 del valore catastale complessivo il tutto ai sensi dell'art. 4 comma 1 della suindicata legge, in quanto presentato dalla ditta proprietaria proponente ovvero Società Immobiliare Friulana Nord S.p.A. con sede a Tavagnacco, proprietaria del 68,09% dell'area;

Dato atto che le comunicazioni relative al procedimento del presente P.A.C. sono state inviate anche alle ditte proprietarie non aderenti ovvero: - signore Ortis Angela e Laura; - signora Vittorio Lietta; - signora Benetti Antonietta (che in un primo tempo aveva anch'essa presentato la richiesta di attuazione del PAC ma che successivamente non ha sottoscritto la bozza di convenzione), senza ottenere nessuna comunicazione in merito all'attuazione del PAC C28;

Considerato inoltre che, vista l'ubicazione dei terreni dei proprietari non aderenti, non è possibile procedere a ridefinire l'ambito della scheda norma per escludere le proprietà dissenzienti, né queste hanno espresso questa volontà, in quanto verrebbe compromessa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;

Preso atto che comunque la bozza di convenzione all'art 5 – procedure acquisitive, presentata dalla ditta proprietaria proponente, prevede sia la possibilità di poter sottoscrivere la convenzione successivamente all'adozione del PAC, con l'individuazione dei lotti edificabili n. 3, 7a e 7b proporzionati all'entità patrimoniale detenuta dalle ditte non aderenti, sia la corresponsione dell'indennizzo monetario, per la perdita del terreno di proprietà delle ditte non aderenti all'iniziativa, stimato nel piano particellare di esproprio;

Che a garanzia della corresponsione delle indennità spettanti alle ditte non aderenti e di tutte le spese accessorie è prevista una corrispondente garanzia fidejussoria dell'importo di Euro 585.000,00 con possibilità di essere integrata nel valore garantito;

Che l'imputazione contabile delle somme di entrata e di spesa è rinviata alla sottoscrizione della convenzione, con riferimento all'effettiva scadenza della relativa obbligazione giuridica;

Considerato che il P.A.C. non apporta modifiche alle previsioni del P.R.G.C. e non interessa beni e località sottoposti al vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. o complessi storici monumentali e archeologici sottoposti a vincolo della parte II del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

Ritenuto pertanto di procedere all'adozione del P.A.C. di iniziativa privata in oggetto;

Vista la L.R. n. 5/2007, così come integrata e modificata dalla L. R. 12/2008 ed il D.P.Reg. n. 086/Pres del 20.03.2008, Regolamento di attuazione della parte I Urbanistica della L.R. n. 5/2007;

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'art. 25, comma 1 della L.R. 5/2007 e successive modificazioni dell'articolo 4 della L.R. n. 12/2008, il progetto di Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata (P.A.C.) sito in via Quarto – via Bezzecca, Scheda Norma C-28, interessante i terreni contraddistinti al C.T. di Udine al Foglio 32 partt. 129 – 2339 – 2360 – 2279 – 2270 (di proprietà della proponente Società Immobiliare Friulana Nord S.p.A. con sede a Tavagnacco via L'Acquila 1 Feletto Umberto, Cf P.IVA 00548760305), e delle ditte proprietarie non aderenti, part. 550 (di proprietà della signora Benetti Antonietta) e part. 2267 – 2361 (di proprietà della signora Vittorio Lietta) e part. 128 (di proprietà delle signore Ortis Angela e Laura) per le quali sono individuati i lotti edificabili nn. 3, 7a e 7b o un congruo indennizzo nel caso di dover procedere secondo il piano particellare alla prevista procedura ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. c) del DPR 327/01;
2. di riconoscere, quali elementi costitutivi di tale P.A.C. e parte integrante e contestuale della presente deliberazione, i seguenti elaborati tecnici a firma dell'arch. Sandro Stefanini, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Udine con n. 724, con sede in Martignacco, via Verdi n. 12, costituito dai seguenti elaborati:
 - Tav. 0 – Estratto di mappa
 - Tav. 1 – Rilievo planimetrico
 - Tav. 2 – Rilievo: sezioni
 - Tav. 3 – Progetto: zonizzazione
 - Tav. 3bis – Progetto: inquadramento territoriale
 - Tav. 4 – Progetto: planivolumetrico e sezioni stradali
 - Tav. 4bis – Progetto: area verde attrezzata
 - Tav. 5 – Progetto: urb. Prim. (fognatura, acquedotto, gas metano)
 - Tav. 6 – Progetto: urb. Prim. (elettriche, telefoniche e illum. Pubb.)
 - Tav. 7 – Progetto: aree da cedere
 - Documentazione catastale
 - Relazione tecnico - illustrativa / Tabelle degli indici (cronoprogramma: "tempi previsti per l'attuazione") / Norme tecniche di attuazione / Asseverazioni
 - Documentazione fotografica
 - Relazione sui S.I.C.
 - Computo metrico estimativo delle opere dei urbanizzazione primaria e secondaria
 - Piano particellare di esproprio
 - Schema di convenzione

3. di dare atto che l'imputazione contabile delle somme di entrata e di spesa indicate in premessa viene rinviata alla sottoscrizione della convenzione, con riferimento all'effettiva scadenza della relativa obbligazione giuridica;
4. di autorizzare il Responsabile della competente struttura comunale per tutti gli adempimenti conseguenti ed inerenti al presente atto.