



# COMUNE DI UDINE

N. **93** d'ord.

OGGETTO: **Approvazione P.A.C. di iniziativa privata per l'area "ZSF - Ambito Via Nogara - Via della Faula est"**.

## Estratto

dal verbale delle deliberazioni adottate dal **Consiglio Comunale** nella seduta pubblica di prima convocazione in data **16 dicembre 2013** alle ore 16.30 sotto la presidenza del sig. **dott. Carmelo SPIGA, Presidente del Consiglio**, con l'assistenza del **Segretario Generale avv. Carmine Cipriano** e con l'intervento dei seguenti componenti il **Consiglio Comunale**:

N	COGNOME E NOME	Ass	N	COGNOME E NOME	Ass
1	HONSELL prof. Furio, Sindaco		22	MELONI sig.ra Eleonora	
2	BERTI dott. Enrico		23	MICHELINI rag. Loris	
3	BOSETTI rag. Lorenzo		24	MOTTA arch. Marilena	
4	BURTULO prof. Maria Letizia		25	NONINO dott.ssa Antonella	
5	CANCIANI dott. Mario Canciano		26	PASSONI dott.ssa Vanessa	
6	CASTIGLIONE avv. Andrea		27	PAVIOTTI dott.ssa Monica	
7	CECCON Massimo		28	PEROZZO avv. Paolo	
8	D'ESTE ing. Enrico		29	PITTONI sig. Mario	
9	DEGANUTTI sig. Massimo		30	PIZZA dott. Enrico	
10	DEL TORRE dott.ssa Cinzia		31	PIZZOCARO p.i. Paolo	
11	DELLA ROSSA comm. Franco		32	PORZIO dott.ssa Mariaelena	
12	EL SAWY AZIZ EL FEKY dott. Hosam		33	PRAVISANO sig. Renzo	
13	FILAURI sig. Federico		34	SANDRA avv. Andrea	
14	FRESCHI prof. Claudio		35	SCALETARIS avv. Pierenrico	
15	GALLANDA rag. Claudia		36	SPIGA dott. Carmelo	
16	GALLO dott.ssa Chiara		37	TANZI dott. Vincenzo	
17	GIACOMELLO rag. Carlo		38	VENANZI dott. Alessandro	
18	IOAN prof. Adriano		39	VICARIO dott. Michele	
19	LIGUORI dott.ssa Simona		40	VUERLI sig. Maurizio	
20	MANSI prof. Matteo		41	ZACCURI dott. Natale	
21	MARSICO rag. Giovanni				

Presenti N. 41

Assenti  
Giustificati N. 0

Assenti N. 0

Sono inoltre presenti i seguenti **Assessori**: GIACOMELLO rag. Carlo, DEL TORRE dott.ssa Cinzia, GIACOMINI dott. Gabriele, LIGUORI dott.ssa Simona, NONINO dott.ssa Antonella, PIRONE dott. Federico Angelo, PIZZA dott. Enrico, VENANZI dott. Alessandro.

E' assente il seguente **Assessore**: BASANA dott.ssa Raffaella.

IL PRESIDENTE SOTTOPONE ALL'ESAME DEL CONSIGLIO LA SEGUENTE PROPOSTA, COMUNICATA IN PRECEDENZA A TUTTI I CONSIGLIERI, SULLA QUALE DICHIARA APERTA LA DISCUSSIONE:

### 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;

Vista l'istanza presentata dalle società Monte Mare Costruzioni S.r.l., con sede a Gallarate in Largo Camussi n. 5, GASDA S.p.A., con sede a Roma in via dell'Oceano Atlantico n. 4 e MMCN S.r.l., con sede a Roma in via dell'Oceano Atlantico n. 4, in data 24.07.2013 e successive integrazioni per l'approvazione di un Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata riguardante i terreni contraddistinti al C.T. di Udine al Foglio n. 29, particelle 819 – 1085 – 1109 – 1108 – 1106 – 1105 – 1101 – 856 – 679 – 705 – 1114 – 1120 - 1115 – 1117 – 1119 – 1103 – 1104, al Foglio 32, particella 2257 e al Foglio 30, particelle 43 – 2212;

Rilevato che detti terreni secondo il vigente Piano Regolatore Generale hanno la seguente destinazione: Zona "ZSF - Ambito Via Nogara - Via della Faula est" da attuarsi mediante piano attuativo, regolamentata dall'omonima scheda norma;

Visto il progetto di P.A.C. di iniziativa privata oggetto della sopradetta istanza, redatto dall'ing. Andrea Craighero, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Udine con n. 1543, facente parte della società tra professionisti "Gerussi M. e Craighero A.", con sede in Reana del Rojale, via Celio Nanino 129/22, costituito dai seguenti elaborati:

- Tav.1- Inquadramento generale e documentazione fotografica
- Tav. 2 – Rilievo plano-altimetrico
- Tav. 3 – Profili e Sezioni stradali
- Tav. 4 – Zonizzazione generale
- Tav. 4.1 – Zonizzazione comparto "A"
- Tav. 4.2 – Zonizzazione comparto "B"
- Tav. 5 – Caratteristiche dell'edificazione generale dell'intero ambito
- Tav. 6 – Profili e sezioni stradali
- Tav. 7.1 – Planivolumetrico generale

- Tav. 7.2 – Esempi di edificazione attuabili nel Comparto “B”
- Tav. 8 – Planimetria generale opere di urbanizzazione con quote altimetriche di progetto
- Tav. 8.1 - Planimetria generale opere di urbanizzazione con schema rete fognaria
- Tav. 8.2 - Planimetria generale opere di urbanizzazione con schemi rete ENEL e Telecom
- Tav. 8.3 - Planimetria generale opere di urbanizzazione con schemi rete gas e idrica
- Tav. 8.4 - Planimetria generale opere di urbanizzazione con schemi rete illuminazione pubblica
- Tav. 9 - Planimetria generale aree da cedere con sovrapposizione estratti di mappa
- Tav. 9.1 - Aree da cedere comparto “A”
- Tav. 9.2 - Aree da cedere comparto “B”
- Tav. 10 - Inserimento del progetto di PAC su aerofotogrammetria
- A – Relazione tecnico-illustrativa
- B – Norme tecniche di attuazione
- B.1 – Documentazione Catastale
- C – Relazione geologica
- E – Cronoprogramma delle lavorazioni
- F – Preventivo di spesa
- G – Richiesta pareri preventivi e nulla osta di fattibilità per il progetto di PAC

Atteso che il perimetro dell’ambito interessato dal P.A.C. coincide con quello rappresentato nella scheda norma del P.R.G.C. relativa all’ambito ZSF - Ambito Via Nogara - Via della Faula est;

Visto lo schema di convenzione con allegati il Disciplinare tecnico per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e l’Elenco prezzi presentato in data 06.12.2013, ai sensi dell’articolo 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 della ditta proprietaria:

- la corresponsione del prezzo di trasferimento della capacità edificatoria dell’area di proprietà del Comune di Udine ubicata all’interno dell’ambito ZSF costituita da una porzione della strada comunale denominata via Aspromonte, con superficie di mq. 937,64, a vantaggio dei

terreni limitrofi, facenti parte del PAC di iniziativa privata, stabilito nella somma di Euro 150.022,40 (centocinquantamilaventidue/40);

- la realizzazione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'articolo 3 della bozza di convenzione urbanistica, da iniziarsi entro 24 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire;
- la cessione gratuita di aree per complessivi mq. 25.536,40, così come indicato nell'allegata TAV. 9 del progetto di P.A.C. , comprensive di:
  - a) viabilità, percorsi ciclopedonali e marciapiedi pari a circa mq. 9.181,50,
  - b) parcheggi di relazione, costituiti dalle aree individuate con le sigle P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7 e P8, pari a circa mq. 6.902,00,
  - c) verde di urbanizzazione primaria, costituito dalle aree individuate con le sigle V1-V2-V3-V4-V5-V6-V7-V8 pari a circa mq. 1.963,90,
  - d) area terminal studenti, pari a circa mq. 5.214,00,
  - e) verde di urbanizzazione secondaria pari a circa mq. 2.275,00;
- a fronte dei costi pari ad €. 1.326.817,34 necessari alla realizzazione del terminal studenti autotrasporto pubblico locale, al potenziamento della rete fognaria e alla realizzazione di un tratto di rete gas metano esterno all'ambito di P.A.C. si prevede la detrazione di €. 666.518,56 relativi all'importo del contributo da versare per le opere di urbanizzazione secondaria, quantificato in €. 505.878,56 nonché del valore di €. 160.640,00 delle aree di urbanizzazione secondaria riguardanti le aree a gioco del comparto B del P.A.C. stesso;
- garanzia fideiussoria di € 5.527.096,28 per l'esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste dal progetto di P.A.C.;
- l'assunzione, come previsto all'articolo 20 del predetto schema di convenzione, di tutte le spese derivanti dalla convenzione stessa;

Sentita al riguardo la Commissione Igienico Edilizia che in data 22/10/2013 ha espresso parere favorevole con prescrizioni e nella seduta del 06/12/2013 ha espresso il proprio conclusivo parere favorevole in merito al progetto di P.A.C., con l'auspicio della sistemazione dell'area prospiciente l'ingresso al cimitero anche attraverso un concorso di progettazione;

Vista 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, sottoscritta dall'ing. Andrea Craighero, 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;

Rilevato 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. 13/05/2012, n. 70;

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. il piano attuativo in oggetto, nonché l'esclusione del P.A.C. medesimo dalla procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale - V.I.A.;

Ritenuto che il P.A.C. in argomento, 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 relativa alla zona ZSF - Ambito Via Nogara - Via della Faula est;

Ritenuto pertanto di procedere all'approvazione del P.A.C. di iniziativa privata concernente l'ambito Via Nogara – Via della Faula est, revocando di conseguenza la delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 28/09/2009 con la quale è stato approvato in precedenza il P.R.P.C. di iniziativa privata sito tra le vie Galilei, della Faula, Cadore ed Aspromonte, area ex Domenichelli, di proprietà della Società GADAFIM s.r.l. che interessa parte di aree comprese nell'ambito del P.A.C.;

Ritenuto di riservarsi l'accertamento delle entrate derivanti dagli impegni previsti dallo schema di convenzione, con appositi provvedimenti, successivamente all'entrata in vigore del P.A.C.;

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 revocare la delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 28.09.2009 con la quale è stato approvato il P.R.P.C. di iniziativa privata sito tra le vie Galilei, della Faula, Cadore ed

Aspromonte, area ex Domenichelli, di proprietà della Società GADAFIM s.r.l. che interessava parte delle aree oggetto della presente proposta di P.A.C.,

2. di approvare, ai sensi dell'articolo 4 comma 7 della L.R. n. 12/2008, il progetto di Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata (P.A.C.) concernente la zona ZSF - Ambito Via Nogara - Via della Faula est, comprensivo dell'allegato schema di convenzione di cui all'articolo 9, secondo comma, del D.P. Reg. 086/Pres del 20.03.2008, concernente i terreni contraddistinti al C.T. di Udine al Foglio n. 29, particelle 819 – 1085 – 1109 – 1108 – 1106 – 1105 – 1101 – 856 – 679 – 705 – 1114 – 1120 - 1115 – 1117 – 1119 – 1103 – 1104, al Foglio 32, particella 2257 e al Foglio 30, particelle 43 – 2212;

3. 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'ing. Andrea Craighero, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Udine con n. 1543, con studio in Reana del Rojale, via Celio Nanino 129/22, costituito dai seguenti elaborati:

- Tav.1 - Inquadramento generale e documentazione fotografica
- Tav. 2 – Rilievo plano-altimetrico
- Tav. 3 – Profili e Sezioni stradali
- Tav. 4 – Zonizzazione generale
- Tav. 4.1 – Zonizzazione comparto “A”
- Tav. 4.2 – Zonizzazione comparto “B”
- Tav. 5 – Caratteristiche dell'edificazione generale dell'intero ambito
- Tav. 6 – Profili e sezioni stradali
- Tav. 7.1 – Planivolumetrico generale
- Tav. 7.2 – Esempi di edificazione attuabili nel Comparto “B”
- Tav. 8 – Planimetria generale opere di urbanizzazione con quote altimetriche di progetto
- Tav. 8.1 - Planimetria generale opere di urbanizzazione con schema rete fognaria
- Tav. 8.2 - Planimetria generale opere di urbanizzazione con schemi rete ENEL e Telecom
- Tav. 8.3 - Planimetria generale opere di urbanizzazione con schemi retegas e idrica
- Tav. 8.4 - Planimetria generale opere di urbanizzazione con schemi rete illuminazione pubblica
- Tav. 9 - Planimetria generale aree da cedere con sovrapposizione estratti di mappa

- Tav. 9.1 - Aree da cedere comparto “A”
  - Tav. 9.2 - Aree da cedere comparto “B”
  - Tav. 10 - Inserimento del progetto di PAC su aerofotogrammetria
  - A – Relazione tecnico-illustrativa
  - B – Norme tecniche di attuazione
  - B.1 – Documentazione Catastale
  - C – Relazione geologica
  - E – Cronoprogramma delle lavorazioni
  - F – Preventivo di spesa
  - G – Richiesta pareri preventivi e nulla osta di fattibilità per il progetto di PAC
  - schema di convenzione con allegati il Disciplinare tecnico per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e l’Elenco prezzi;
4. di riservarsi l’accertamento delle entrate derivanti dagli impegni previsti dallo schema di convenzione, con appositi provvedimenti, successivamente all’entrata in vigore del P.A.C.;
  5. di autorizzare il Responsabile della competente struttura comunale per tutti gli adempimenti conseguenti ed inerenti al presente atto;
  - 6 di impegnare la Giunta e il Sindaco ad impiegare i fondi pari ad euro 150.022,40, ottenuti quale corrispettivo del trasferimento della capacità edificatoria dell’area di proprietà comunale all’interno del P.A.C. in oggetto, per realizzare opere nell’ambito del P.A.C. medesimo o in zone limitrofe.

*Si rimanda al supporto digitale per l’intervento introduttivo del Presidente della Commissione consiliare “Territorio e Ambiente” Consigliere Canciani e per la discussione che ne consegue.*

*(esce il Consigliere El Sawy Aziz El Feky – presenti n. 40)*

Il Presidente apre la votazione in forma palese sulla **proposta di deliberazione** di cui sopra che ottiene 22 voti favorevoli e il voto contrario dei Consiglieri Deganutti, Gallanda, Passoni, Perozzo e Porzio (n. 5).

Si astengono i Consiglieri Berti, Bosetti, Ceccon, Ioan, Marsico, Michelini, Pittoni, Pizzocarò, Pravisano, Sandra, Tanzi, Vuerli e Zaccuri (n. 13).

**Il Presidente dichiara che la deliberazione è approvata.**

Il Presidente apre quindi la votazione in forma palese sulla **proposta di immediata eseguibilità** della deliberazione di cui sopra che ottiene 24 voti favorevoli, il voto contrario dei Consiglieri Deganutti, Gallanda, Passoni, Perozzo e Porzio (n. 5) e l'astensione dei Consiglieri Berti, Bosetti, Ioan, Marsico, Michelini, Pittoni, Pizzocaro, Pravisano, Tanzi, Vuerli e Zaccuri (n. 11).

**Il Presidente dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione**, ai sensi della L.R. n. 21/2003 e successive modificazioni.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
(f.to Carmelo Spiga)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(f.to Carmine Cipriano)