

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA DEL 12-01-16 N.5

ASS.: FABIO MARCHETTI - PERSONALE E BILANCIO

Ufficio: URBANISTICA

OGGETTO: ADOZIONE DEL P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA ZONA OMOGENEA "B1F" DENOMINATO "EX TABACCHIFICIO DI CODROIPO" CHE COSTITUISCE VARIANTE AL P.R.G.C.

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, 1° comma, del Dlgs. 18.08.2000 n. 267

Il Funzionario Responsabile del Servizio Interessato

Codroipo, li 12-01-2016

F.to digitalmente BRAIDOTTI TIZIANA parere: **Favorevole**

Il Responsabile dell'Istruttoria BRAIDOTTI TIZIANA

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 al P.R.G.C. dalla n.1 alla n. 67;
- che nell'ambito dello P.R.G.C. sono individuati dei comparti di "zone omogenee B1 – per attività residenziali – direzionali" che si attuano mediante predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'art.12, comma 1, lett. b), delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. stesso;
- che in data 30.09.2013 il sig. Arnaldo Roiatti, nato a Talmassons il 21.01.1955, residente a Codroipo in via Duodo, 55, in qualità di legale rappresentante della ditta "Emporio Roiatti di Roiatti Sergio e C. snc" con sede a Codroipo in via XXIX ottobre, n. 5, P.IVA 01538530302, proprietaria dell'immobile distinto in catasto al foglio 35 mappale 196 e 352 di mq. 19.610,00, ha presentato istanza di approvazione del piano attuativo comunale (P.A.C.) di iniziativa privata denominato "EX TABACCHIFICIO DI CODROIPO" assunta al prot. n. 20752;

VISTI gli elaborati di progetto del P.A.C. di cui sopra a firma dell'arch. Paolo Coretti di Udine, C.F. CRTPLA50H02L483C, P.IVA 00322960303, con studio in via Petrarca n. 67/b a Udine, iscritto all'ordine APPC della Provincia di Udine pos.308. Sec.A/a, costituiti da:

- 454 / P / 01. Relazione tecnica
- 454 / P / 02. Relazione storica
- 454 / P / 03. Documentazione fotografica
- 454 / P/ 04. "Stato di fatto – Emergenze e permanenze"
- 454 / P/ 05. "Stato di fatto – Stato di conservazione"
- 454 / P/ 06. "Stato di fatto – Destinazioni d'uso"
- 454 / P/ 07. "Stato di fatto – Planimetria generale"
- 454 / P/ 08. "Stato di fatto – Calcolo delle superfici e dei volumi esistenti"
- 454 / P/ 09. "Stato di fatto – Pianta piano terra"
- 454 / P/ 10. "Stato di fatto – Pianta piano primo"
- 454 / P/ 11. "Stato di fatto – Pianta piano secondo"
- 454 / P/ 12. "Stato di fatto – Pianta delle coperture"
- 454 / P/ 13. "Stato di fatto – Prospetti"
- 454 / P/ 14. "Stato di fatto – Sezioni AA', BB', CC' e DD'"
- 454 / P/ 15. "Stato di fatto – Sezioni EE', FF', GG' e HH'"
- 454 / P/ 16. "Stato di fatto – Sezioni II', LL', MM' e NN' "
- 454 / P/ 17. "Progetto – Variante perimetro del P.R.P.C."
- 454 / P/ 18. "Progetto – Interventi edilizi, individuaz. fabbricati, aree esterne"
- 454 / P/ 19. "Progetto – Calcolo delle superfici e dei volumi di progetto"
- 454 / P/ 20. "Progetto – Destinazioni d'uso"
- 454 / P/ 21. "Progetto – Schema delle infrastrutture"
- 454 / P/ 22. "Progetto – Pianta piano terra, schema parcheggi e coperture"
- 454 / P/ 23. "Progetto – Prospetti edifici 1,2,3,4,15,16,17,30 e 31"
- 454 / P/ 24. "Progetto – Prospetti edifici 5,6,7,11,12 e 14"
- 454 / P/ 25. "Progetto – Prospetti edifici 8,9,10,26 e 27"
- 454 / P/ 26. "Progetto – Prosp.18,19,20,21,22,23,24,25,28 e 29"
- 454 / P/ 27. "Progetto – Assonometrie"

- 454 / P/ 28. “Norme Tecniche di Attuazione”
- Relazione Geologica preliminare sull’area interessata, redatta dal geologo dottor Alessandro Piuksi
- Verifica di assoggettabilità a Verifica Ambientale Strategica
- Asseverazione per Valutazione di incidenza delle previsioni del P.A.C. sui S.I.C. del Comune di Codroipo
- Asseverazione L.R. 21/2015
- Asseverazione in merito alla Legge 42/2004
- Asseverazione di compatibilità idraulica
- Verifica di compatibilità acustica
- Cronoprogramma delle fasi e tempi di attuazione e relativo quadro economico di spesa
- Elaborati di variante al P.R.G.C. comprendenti la relazione tecnica, confronto tra la zonizzazione vigente e quella di variante, modifiche alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.
- Schema di convenzione urbanistica.

DATO ATTO:

- che lo schema di convenzione all’uopo predisposto disciplina esaurientemente i rapporti tra il Comune ed i soggetti richiedenti l’attuazione del P.A.C.;
- che la ditta proprietaria non realizzerà opere su aree esterne a quelle comprese nel P.A.C. a scapito degli oneri dovuti ma provvederà al versamento di un anticipo sugli stessi quantificati in € 37.688,40 (€ 3.00/mq x Sup. fondiaria A+B mq 12.562,80);
- che l’originario progetto di PAC è stato modificato a seguito del parere negativo del Servizio difesa del Suolo della Regione Friuli Venezia Giulia espresso con nota prot. 3831/P del 05.02.2014, assunta al protocollo di questo Ente n.2922 del 10.02.2014, con l’eliminazione della previsione di parcheggi interrati entro le zone esondabili;
- che gli elaborati cui sopra risultano conformi ai contenuti minimi prescritti dall’art. 7 del D.P.R. n. 086/Pres. del 26 marzo 2008 e s.m.i.;

DATO ATTO PER QUANTO RIGUARDA IL PARERE DEL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA’ CULTURALI E DEL TERRITORIO:

- che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Friuli Venezia Giulia ha espresso parere favorevole al Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato “Ex tabacchificio di Codroipo, con nota prot. 15164 del 21.11.2014 assunta al protocollo di questo Ente n. 24937 del 27.11.2014;
- che l’originario progetto di PAC è stato modificato a seguito dell’esame da parte della competente Soprintendenza di Udine e che in particolare le modifiche riguardano le facciate e le coperture dell’edificio antistante il corpo centrale dell’ex tabacchificio, le definizioni delle altezze massime e delle relative sagome del nuovo edificio da realizzarsi sul retro del complesso lungo via Divisione Julia e dell’imposizione di un distacco dei nuovi edifici di almeno 15 metri dal muro dell’ex tabacchificio;

DATO ATTO PER QUANTO RIGUARDA IL PARERE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:

- che la Commissione Consiliare all’Ambiente e Pianificazione Territoriale ha esaminato il P.A.C. di cui sopra nella seduta del 28.01.2015 e del 03.06.2015 ed ha espresso parere favorevole;

DATO ATTO PER QUANTO RIGUARDA LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA’ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL PAC:

- che il progetto di Piano 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 antisismico, 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 n. 257 del 25.11.2015 è stato avviato il procedimento di verifica sull'assoggettabilità a V.A.S. del P.A.C. di iniziativa privata in argomento, individuando quale soggetto competente in materia ambientale per l'espressione del parere, a supporto della Giunta Comunale, relativamente all'assoggettabilità o meno alla procedura di V.A.S. del Piano in argomento la Commissione Paesaggio del Comune di Codroipo;

DATO ATTO PER QUANTO RIGUARDA GLI ASPETTI PAESAGGISTICI:

- che nell'ambito territoriale del PAC in argomento, non sono presenti beni e località sottoposti al vincolo paesaggistico ai sensi delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali del T.U. di cui al D.Lgs. 42/2004, ma beni riconducibili all'archeologia industriale con conseguente necessità di acquisizione del parere della competente Soprintendenza, come si evince dall'asseverazione del progettista allegata al progetto;
- che il progetto 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 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 piano attuativo non debba essere sottoposto a verifica d'incidenza;

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

- che l'art. 25 c.1.1. delle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. del Comune di Codroipo prevede che "*Il P.R.P.C. di iniziativa pubblica nonché il P.R.P.C. di iniziativa privata, previo benessere dell'Amministrazione Comunale, può modificare il perimetro delle zone assoggettate al P.R.P.C. per includere e/o escludere superfici per un valore complessivo massimo non superiore al 30% delle aree inizialmente perimetrare dal 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 della flessibilità”*;
- che il P.A.C. in questione, rispetto alla zonizzazione di P.R.G.C. prevede una ridefinizione del perimetro della zona commerciale B1f, escludendo dalla zona le modeste superfici del mappale 319 del foglio 35 ed includendo le residue aree del mappale 352 del foglio 35 per un valore complessivo non superiore al 30% delle aree inizialmente perimetrate;
- che il P.A.C. in argomento costituisce variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 25 c. 1.1 (su riportato) delle NTA del P.R.G.C. e nello specifico apporta le seguenti modifiche:

- Zonizzazione P.R.G.C.:

a) riduzione del perimetro della zona B1f, con esclusione del mappale 319 del foglio 35, di superficie catastale di mq.20, con sua trasformazione da zona B1f, soggetta a piano attuativo, a *“Zone per i servizi e le attrezzature collettive e di interesse generale: I - Aree per Impianti Tecnologici”*. Il mappale risulta di proprietà di ENEL DISTRIBUZIONE SPA e sullo stesso risulta edificata una cabina elettrica di trasformazione pertanto la modifica è necessaria per rendere coerente la tipologia degli edifici con la zona omogenea interessata;

b) ampliamento del perimetro della zona B1f, con inclusione della porzione residua nord del mappale 352 del foglio 35, di superficie di circa mq. 136,80, con sua trasformazione da zona residenziale B2 a zona residenziale B1f soggetta a piano attuativo. La modifica è di fatto un contenuto adattamento per riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario;

- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.:

c) l'art. 12, lett.b, che per la zona B1f che prescrive, tra l'altro, *“l'area esterna alla corte non ammette edificazioni e potrà essere utilizzata a parcheggio, spazio di manovra, area verde; sono fatte salve superfici coperte funzionali al lotto per una superficie massima di 400 mq”*, viene modificato come segue:

“l'area esterna alla corte - con l'eccezione della porzione settentrionale del mappale 352, porzione che a tutti gli effetti potrà essere edificata nel rispetto dei parametri della Zona B1f - non ammette edificazioni e potrà essere utilizzata a parcheggio, spazio di manovra, area verde; sono fatte salve superfici coperte funzionali al lotto per una superficie massima di 400 mq”;

La porzione settentrionale interessata è individuata nell'elaborato planimetrico del P.A.C. n. 454-P-17 e risulta corrispondente alla porzione del mappale 352 che si allunga verso nord e si insinua tra le costruzioni residenziali con accesso da via Pevaris e pertanto non risulta direttamente accostata al complesso industriale;

DATO ATTO PER QUANTO RIGUARDA LA COMPETENZA IN MERITO ALL'ADOZIONE DEL P.A.C.:

- che l'art. 25 della L.R. 5/2007 il quale conferisce alla Giunta Comunale, in seduta pubblica, la competenza di adottare e approvare i Piani Attuativi Comunali (P.A.C.) e loro varianti, 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 19.11.2015, prot.26068, è stato comunicato ai Consiglieri Comunali che era in corso il procedimento di approvazione del 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 il Piano in argomento venisse adottato e approvato 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;

DATO ATTO PER QUANTO RIGUARDA LE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

- che non sono previste opere di urbanizzazione in quanto trattasi di aree già urbanizzate ed i fabbricati esistenti risultano già allacciati ai pubblici servizi;

ATTESA quindi la necessità di procedere all'adozione, che costituisce variante al P.R.G.C., del P.A.C. di iniziativa privata denominato "EX TABACCHIFICIO DI CODROIPO" ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/2007 e s.m.i., dando atto che il Sindaco ed il titolare di P.O., 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";
- il D.Lgs. 152/2006 e le sue successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 11/2005 e le sue successive modifiche ed integrazioni;
- il D.P.R. 327/2001 e le sue successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 21/2015;
- il D.Lgs. 267/2000;

PROPONE

- 1) di far proprie le premesse al presente atto;
- 2) di adottare il P.A.C. di iniziativa privata relativo alla zona omogenea "B1f" denominato "EX TABACCHIFICIO DI CODROIPO" e gli elaborati di Piano, come indicati nelle premesse, che apporta variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 25 c. 1.1. delle N.T.A. del P.R.G.C., dando atto che gli stessi sono depositati presso l'u.o. urbanistica, ambiente e SIT;
- 3) di adottare il relativo schema di convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Codroipo ed i soggetti attuatori;
- 4) di dare atto che lo schema di convenzione di cui sopra dovrà essere sottoscritto dalle parti prima della presentazione delle pratiche edilizie;
- 5) di dare atto che gli elaborati di progetto del P.A.C., elencati nelle premesse, sono depositati ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/2007 e s.m.i. per 30 giorni effettivi, a decorrere dalla data di pubblicazione sul B.U.R. di specifico avviso, entro i quali chiunque può formulare osservazioni, presso l'unità operativa urbanistica, ambiente e SIT;
- 6) di incaricare il Sindaco ed il Titolare di P.O. dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente a sovrintendere agli adempimenti necessari all'approvazione del P.A.C. in oggetto, secondo quanto disposto dall'art. 25 della L.R. 5/2007 e s.m.i.;
- 7) 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 lo sviluppo dell'attività edilizia nell'ambito del territorio comunale.

Il responsabile dell'istruttoria: Geom. Ivan Cignola

Atto trasmesso in data 24.12.2015 al Sindaco dott. Fabio Marchetti ed all'Assessore geom. Giancarlo Bianchini.