

OGGETTO

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "ZONA C1.14". ADOZIONE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSIGLIARE

VISTO il PRGC del Comune di Latisana, modificato con Variante generale n.58, approvata con deliberazioni consiliari n. 13 del 16/03/2012 e n. 14 del 22/03/2012, la cui conferma di esecutività è stata disposta con DPGR n. 0273/Pres del 28/12/2012;

VISTE le successive varianti, l'ultima delle quali, la n. 63, approvata con deliberazione consiliare n. 21 del 05/06/2014;

VISTA la domanda presentata in data 24/07/2014, prot. n.21171, dalle signore:

- Fernanda Zatti, legale rappresentante della società SA.MA. Srl con sede in Montegrotto Terme (PD) corso Terme n. 88, in qualità di proprietaria dei terreni censiti al foglio 11 mappale 928 e 929 di rappresentante dei signori Fontana Maria, Zanello Pietro e Zanello Lucia, proprietari dei terreni censiti al foglio 11 mappale 27 e 28;
- Maria Graziella Simonin, residente a San Michele al Tagliamento (VE) in via Attilio Venudo n. 12/5, in qualità di proprietaria del terreno censito al foglio 11 mappale 29;
- Nerina Zanelli residente a Latisana (UD) in via Modigliani n. 26/4, in qualità di proprietaria del terreno censito al foglio 11 mappale 30;

con la quale si chiede l'approvazione del PAC di iniziativa privata denominato "Zona C1.14", ubicato in ZTO *C1 residenziale - espansione di nuovo impianto -sottozona C1.14*;

DATO ATTO che le aree di proprietà dei proponenti il piano (foglio 11, mapp. 928porz, 929, 27porz, 28porz, 29porz, 30porz) costituiscono, sulla base dell'imponibile catastale, un valore superiore ai due terzi di quello di tutte le aree ed edifici inclusi nell'ambito previsto dal PRGC, soddisfacendo pertanto i requisiti imposti dall'art 4 della L.R. n.12 del 21 ottobre 2008;

VISTO il parere della commissione urbanistica e lavori pubblici del 18/09/2014, che al riguardo ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

DATO ATTO che il suddetto progetto di PAC, redatto dall'arch. Marco Furlano, dello studio Progeco ss con sede in via risorgimento n. 68 a Latisana (UD), risulta, a seguito delle integrazioni trasmesse, così costituito:

- Relazione tecnica illustrativa (d.d. 27.10.2014, prot. n. 30697);
- Norme tecniche di attuazione (d.d. 27.10.2014, prot. n. 30697);
- Convenzione (d.d. 27.10.2014, prot. n. 30697);
- Relazione idraulica (d.d.24.07.2014 prot. n. 21171);
- Integrazione relazione idraulica (d.d.01.10.2014 prot. n. 27619);
- Tav. R1 - Estratto di PRGC (d.d. 24.07.2014 prot. n. 21171);
- Tav. R2 - Estratto catastale (d.d. 24.07.2014 prot. n. 21171);
- Tav. R3 – Perimetro di PAC e perimetro modificato con flessibilità di PAC su estratto catastale (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. R4 – Individuazione mappali di proprietà (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. R5.1 – Rilievo topografico - vincoli (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);

- Tav. R5.2 – Documentazione fotografica (d.d. 24.07.2014 prot. n. 21171);
- Tav. R6 – Identificazione della delimitazione catastale e dell'ambito di PAC su base rilievo (d.d. 24.07.2014 prot. n. 21171);
- Tav. P1 – Zonizzazione di Piano Regolatore (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. P2 – Zonizzazione di PAC (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. P3.1 – Zonizzazione di progetto (d.d.27.10.2014 prot. n. 30697);
- Tav. P3.2 – Suddivisione in ambiti di intervento (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. P4 – Superfici da cedere al Comune (comprese superfici dei non proponenti) (d.d. 22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. P5 – Planivolumetrico - aree di massimo ingombro (d.d. 22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. P6.1 – Viabilità di progetto e verde pubblico (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. P6.2 – Sezioni stradali e particolari (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav P7 – Dimostrazione del superamento della barriere architettoniche (d.d. 22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav P8 – Reti tecnologiche: Fognature acque nere (d.d. 27.10.2014, prot. n. 30697);
- Tav P9 – Reti tecnologiche: Fognature acque meteoriche (d.d. 27.10.2014, prot. n. 30697);
- Tav P10 – Reti tecnologiche: Acquedotto e Gas Metano (d.d. 22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav P11 – Reti tecnologiche: Enel e Illuminazione Pubblica (d.d. 22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav P12 – Reti tecnologiche: Telecom e Banda Larga (d.d. 22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav P13.1 – Particolari costruttivi (d.d. 27.10.2014, prot. n. 30697);
- Tav P13.2 – Particolari costruttivi (d.d. 24.07.2014, prot. n. 21171);
- Tav P13.3 – Particolari costruttivi (d.d. 24.07.2014, prot. n. 21171);
- Precisazione in merito ad alcune opere di urbanizzazione a completamento della viabilità esistente;

VERIFICATO che il piano, così come modificato, non si adegua integralmente al parere dalla commissione urbanistica e che pertanto dovrà essere rettificato ed integrato come segue:

- sostituire la disposizione contenuta nell'art.3 della bozza di convenzione *"il Soggetto Attuatore dichiara che le aree, di proprietà, da cedere gratuitamente al Comune di Latisana, necessarie per le opere di urbanizzazione, individuate all'art.1 lett. a) e b), sono libere da pesi, oneri, iscrizioni, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e da vincoli che non siano palesati sulle tavole di progetto, nonché ..."*, come segue *"il Soggetto Attuatore dichiara che le aree, di proprietà, da cedere gratuitamente al Comune di Latisana, necessarie per le opere di urbanizzazione, individuate all'art.1 lett. a) e b), sono libere da pesi, oneri, iscrizioni, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli e da servitù che qualora non siano indispensabili all'erogazione di pubblici servizi, nonché ..."*;
- stralciare dalla bozza di convenzione la previsione di cessione della porzione di viabilità esterna al perimetro di piano identificata catastalmente al F.11 mappale 929 porz e 939;
- modificare la bozza di convenzione conformemente alle previsioni del regolamento edilizio per il quale il soggetto attuatore si impegna alla corresponsione di una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria alla stipula della convenzione;
- modificare l'elaborato P4 e la bozza di convenzione affinché l'area verde, posta ad est dell'ambito e a servizio del Canale per lo smaltimento delle acque meteoriche, resti di proprietà privata;

RILEVATO che in merito alla fissazione della percentuale di oneri di urbanizzazione, il regolamento edilizio vigente fissa tale quota da un minimo del 60% ad un massimo dell'80% dell'onere per opere di urbanizzazione secondaria, calcolato per la massima edificabilità prevista dal piano attuativo e sulla base delle tabelle parametriche vigenti alla data della stipula della convenzione;

CHE per situazioni analoghe le determinazioni assunte al riguardo hanno prevalentemente fissato la quota al 60%;

DATO ATTO che, la già richiamata Variante generale n.58, ha positivamente concluso la procedura di VAS;

VISTO l'art.12, comma 6 del D.Lgs 152/2006, secondo il quale *“la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”*.

VERIFICATO che il Piano in argomento è strumento attuativo della Variante Generale n. 58 e che non determina effetti ambientali diversi, rispetto a quanto analizzato in sede di VAS effettuata per la Variante Generale;

VISTO lo studio geologico allegato alla Variante n. 58 al P.R.G.C. redatta ai sensi degli art.10 e 11 della L.R. n.27/1988 dal dott. Andrea Mocchiutti, sulla quale il Direttore del Servizio Geologico Regionale ha espresso parere favorevole n.79/10 del 09.12.2010;

VISTE le dichiarazioni dell'arch. Marco Furlano, con le quali lo stesso progettista:

- assevera che le modifiche introdotte dal PAC rientrano nei limiti di flessibilità consentiti dal PRGC;
- assevera che la variante in argomento non interessa immobili e località sottoposti a vincolo monumentale o a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs22.01.2004 n.42;
- assevera, ai sensi dell'art.10 comma 4 ter della L.R.n.27/1988 così come modificata ed integrata dalla L.R. n.15/1992, la non necessità dell'acquisizione del parere geologico;

DATO ATTO che il piano in argomento interessa immobili appartenenti al demanio dello Stato;

RITENUTO pertanto, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 05/2007 e s.m.i., di procedere all'adozione del PAC di iniziativa privata denominato “Zona C1.14”;

RITENUTO, altresì, di fissare un termine massimo entro il quale i lottizzanti assolvano agli adempimenti di stipula della relativa convenzione, al fine di disincentivare eventuali situazioni di passività atte a frenare lo sviluppo del territorio;

REPUTATO che tale termine debba stabilirsi in 180 giorni dall'esecutività dello strumento attuativo di iniziativa privata in esame, eventualmente prorogabile dal Consiglio comunale per comprovati motivi e che, decorso il quale, l'Amministrazione comunale potrà avviare il relativo procedimento di revoca;

VISTO il P.R.G.C. vigente;

VISTA la L.R. 5/07 e s.m.i.;

VISTA L.R. 12/2008;

VISTO il D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. n.27/1988, così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 15/1992;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000,

SI PROPONE

- 1) di adottare il PAC di iniziativa privata denominato “C1.14”, comprensivo delle integrazioni e rettifiche indicate in premessa, presentato dalle signore:

- Fernanda Zatti legale, rappresentante della società SA.MA. Srl con sede in Montegrotto Terme (PD) corso Terme n. 88, in qualità di proprietaria dei terreni censiti al foglio 11 mappale 928 e 929 e di rappresentante dei signori Fontana Maria, Zanello Pietro e Zanello Lucia, proprietari dei terreni censiti al foglio 11 mappale 27 e 28;
- Maria Graziella Simonin, residente a San Michele al Tagliamento (VE) in via Attilio Venudo n. 12/5, in qualità di proprietaria del terreno censito al foglio 11 mappale 29;
- Nerina Zanelli, residente a Latisana (UD) in via Modigliani n. 26/4 in qualità di proprietaria del terreno censito al foglio 11 mappale 30;

inclusi nell'ambito oggetto di Piano, in zona C1 residenziale - espansione di nuovo impianto;

2) di dare atto che il PAC è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa (d.d. 27.10.2014, prot. n. 30697);
- Norme tecniche di attuazione (d.d. 27.10.2014, prot. n. 30697);
- Convenzione (d.d. 27.10.2014, prot. n. 30697) con le modifiche indicate in premessa;
- Relazione idraulica (d.d.24.07.2014 prot. n. 21171);
- Integrazione relazione idraulica (d.d.01.10.2014 prot. n. 27619);
- Tav. R1 - Estratto di PRGC (d.d. 24.07.2014 prot. n. 21171);
- Tav. R2 - Estratto catastale (d.d. 24.07.2014 prot. n. 21171);
- Tav. R3 – Perimetro di PAC e perimetro modificato con flessibilità di PAC su estratto catastale (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. R4 – Individuazione mappali di proprietà (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. R5.1 – Rilievo topografico - vincoli (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. R5.2 – Documentazione fotografica (d.d. 24.07.2014 prot. n. 21171);
- Tav. R6 – Identificazione della delimitazione catastale e dell'ambito di PAC su base rilievo (d.d. 24.07.2014 prot. n. 21171);
- Tav. P1 – Zonizzazione di Piano Regolatore (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. P2 – Zonizzazione di PAC (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. P3.1 – Zonizzazione di progetto (d.d.27.10.2014 prot. n. 30697);
- Tav. P3.2 – Suddivisione in ambiti di intervento (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. P4 – Superfici da cedere al Comune (comprese superfici dei non proponenti) (d.d. 22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. P5 – Planivolumetrico - aree di massimo ingombro (d.d. 22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. P6.1 – Viabilità di progetto e verde pubblico (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav. P6.2 – Sezioni stradali e particolari (d.d.22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav P7 – Dimostrazione del superamento della barriera architettoniche (d.d. 22.09.2014 prot. n.26609);
- Tav P8 – Reti tecnologiche: Fognature acque nere (d.d. 27.10.2014, prot. n. 30697);
- Tav P9 – Reti tecnologiche: Fognature acque meteoriche (d.d. 27.10.2014, prot. n. 30697);
- Tav P10 – Reti tecnologiche: Acquedotto e Gas Metano (d.d. 22.09.2014 prot. n.26609);

- Tav P11 – Reti tecnologiche: Enel e Illuminazione Pubblica (d.d. 22.09.2014 prot. n.26609);
 - Tav P12 – Reti tecnologiche: Telecom e Banda Larga (d.d. 22.09.2014 prot. n.26609);
 - Tav P13.1 – Particolari costruttivi (d.d. 27.10.2014, prot. n. 30697);
 - Tav P13.2 – Particolari costruttivi (d.d. 24.07.2014, prot. n. 21171);
 - Tav P13.3 – Particolari costruttivi (d.d. 24.07.2014, prot. n. 21171);
 - Precisazione in merito ad alcune opere di urbanizzazione a completamento della viabilità esistente;
- 3) di fissare la percentuale del 60%, quale quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuta dai proponenti il PAC all'atto della stipula della convenzione; oneri questi calcolati per la massima edificabilità prevista dal piano attuativo e sulla base delle tabelle parametriche vigenti alla data della stipula della convenzione;
 - 4) di dare atto che il piano in argomento non sia da sottoporre a verifica di assoggettabilità a Vas, ai sensi dell'art. 12 comma 6 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i.;
 - 5) di adottare l'allegato schema di convenzione di cui all'art. 25 comma 6 della LR. 05/2007 e s.m.i., comprensivo delle integrazioni e rettifiche riportate in premessa;
 - 6) di stabilire un termine massimo pari a 180 giorni dall'esecutività del PAC, entro il quale i lottizzanti assolvano agli adempimenti di stipula della relativa convenzione; decorso tale termine, eventualmente prorogabile dal Consiglio comunale per comprovati motivi, l'Amministrazione comunale potrà avviare il relativo procedimento di revoca;
 - 7) che gli adempimenti necessari all'entrata in vigore del PAC saranno svolti a cura del funzionario responsabile del Settore Urbanistico;
 - 8) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 1 comma 19, della L.R. 11.12.2003, n.21, come sostituito dall'art.17, comma 12, della L.R. 24.05.2004 n. 17.

Pareri ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267:

IL RESPONSABILE DEL SETTORE esprime parere favorevole di regolarità tecnica

Li 29/10/2014

(Luca Marcatti)