

Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 77/2010, presentata ai sensi della LR 32/2013 Piano Casa ter- art. 3

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Premesso che :

Il Comune di Portogruaro è dotato di Piano Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 61 del 13.01.1987, successivamente variato con la Variante Generale al PRG adottata con delibera di CC nr. 23 del 19.03.1999 e approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. 1270 del 17.5.2002 ai sensi dell'art. 45 della LR 61/85 e definitivamente approvata ai sensi dell'art. 46 della LR 61/1985 con DGRV n. 201 del 31.1.2003.

In data 14/01/2013 con delibera di Consiglio Comunale n. 1 è stato adottato il PAT, redatto in copianificazione con la Provincia ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004.

Con delibera di Giunta Provinciale n. 4 del 17/1/2014 è stata ratificata l'approvazione del PAT di cui alla conferenza di servizi decisoria del 16/12/2013, la delibera di ratifica è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/2/2014 e quindi il PAT è esecutivo dal 8/03/2014.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n.77 del 08/11/2010, ha approvato il Piano di riqualificazione edilizia e urbanistica di iniziativa privata presentato e proposto dalla Ditta proprietaria ed attuatrice, Immobiliare Svevo sas, in applicazione della Legge regionale denominata Piano Casa. A seguito dell'approvazione del Piano urbanistico attuativo predetto la Ditta ha sottoscritto in data 08/02/2011 la relativa convenzione, atto rep. 23.203 raccolta 10.671 del Notaio Pietro Sirignano in Portogruaro, presentando la polizza fiduciaria per un importo di 194.000 €

Il PUA - piano urbanistico attuativo di riqualificazione urbanistico-edilizia denominato "Svevo", riguarda l'ampliamento volumetrico a mezzo LR 14/09 detta Piano Casa, intervento di iniziativa privata nell'area della caserma Guardia di Finanza in via Ambrosoli, foglio 28 mappali 1404 e 2025 per la parte privata e mappali 2482, porz. 2180 e aree a viabilità per la parte pubblica.

Il PUA approvato prevede la realizzazione del volume sui lotti di proprietà, ancorché ricomposti dall'originario lotto libero in ZTO B2 di 1600 mq circa e lotto contiguo, acquisito dal Comune, dov'è ubicata attualmente la caserma della Guardia di finanza, ormai dismessa. Per quest'ultimo edificio, con volume di 2020 mc, si prevedeva l'utilizzo della Legge Piano Casa LR 14/09 art. 3 in demolizione e ricomposizione con volume massimo in ampliamento del 40%.

Successivamente la LR 14/2009, cosiddetta Legge Piano Casa , relativa agli interventi a favore del miglioramento del risparmio energetico degli edifici nonché della produzione di energia elettrica e calore da fonti rinnovabili, è stata modificata dalla LR 13/2011 e poi dalla LR 32/2013. In particolare l'art. 3, al fine di riqualificare il patrimonio edilizio esistente, consente ora l'ampliamento di fabbricati esistenti, demoliti e ricostruiti, fino al 70% del volume esistente;

La ditta quindi in data 16/01/2014 p. 0002008 e successive integrazioni in data 05/03/2014 p. 0009822 e 24/4/2014 p. 0017839 ha chiesto all'Amministrazione, anche a seguito delle modifiche dell'art. 3 della LR 32/2013 cosiddetto Terzo Piano Casa, la variante al Piano urbanistico al fine di poter realizzare un aumento di volume consentito appunto dalla modifica legislativa;

Il volume totale edilizio potrà essere al massimo di 5034 mc, sviluppato su tre piani.

Resta inteso che, al fine di applicare l'aliquota di deroga volumetrica, all'atto della richiesta di PdC del fabbricato dovrà essere presentata la certificazione energetica prevista dalla Legge.

L'intervento di ricomposizione del tessuto urbano consta anche della sistemazione delle aree pubbliche adibite a parcheggio e viabilità. Viene risistemata l'accessibilità della zona che avverrà direttamente dalla rotonda di viale Isonzo, vengono sistemate le aree a parcheggio e ricomposta l'area a verde. Quest'ultima, tra spazi pubblici, verde primario di comparto e verde privato aperto al pubblico porta alla formazione di un'area sistemata a giardino verso il parcheggio e la viabilità.

La ditta per questi lavori di urbanizzazione in ambito ed extra-ambito, per circa 193.000 euro, IVA esclusa, chiede lo scomputo del costo delle opere sugli importi degli oneri di urbanizzazione. Scomputo che viene consentito secondo quanto riportato nello schema di convenzione.

Inoltre, la Ditta chiede la monetizzazione parziale degli standard primari non reperiti in loco, costo di monetizzazione che viene scomputato sempre secondo lo schema di convenzione.

Per quanto riguarda le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria si precisa che le stesse avverranno secondo quanto disposto all'art. 32 comma 1 lett. g del D.Lgs 163 del 12.04.2006 e successive modificazioni, nonché sulla base delle linee di indirizzo contenute nella deliberazione della Giunta Comunale nr. 46 del 27.11.2009, in particolare per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il progetto è costituito dai seguenti elaborati :

V-PUA-01 - Inquadramento territoriale: PRG, estratto di mappa, ortofotopiano, estratto CTR;

V-PUA-02 - Inquadramento territoriale: Estratto tavole P.A.T.;

V-PUA-03 - Stato di fatto, scala 1:200;

V-PUA-04 - Vincoli gravanti sull'area e reti esistenti, scala 1:200;

V-PUA-05 - Comparazione: P.U.A. approvato e P.U.A. di variante, scala 1:200;

V-PUA-06 - Edifici da demolire, scala 1:200;

V-PUA-07 - Aree cedute e acquisite, scala 1:200;

V-PUA-08 - Aree verdi, parcheggi e rete viaria, scala 1:200;

V-PUA-09 - Planivolumetrico, scala 1:200;

V-PUA-10 - Progetto urbanistico, Volumetria, tabella standard, scala 1:200;

V-PUA-11 - Reti tecnologiche, scala 1:200;

Relazione tecnica;

NTA - Norme tecniche di attuazione;

Schema di convenzione;

Computo metrico e preventivo sommario della spesa;

Capitolato Speciale d'appalto – Parte prima e Parte seconda;

Valutazione di Incidenza Ambientale

Sulla variante al PUA è stata anche presentata in data 24/04/2014 p. 0017839 la dichiarazione relativa alla VAS, redatta dal progettista del PUA, con la quale si precisa che la Variante al PUA riguarda un ambito inferiore a tre ettari in cui la destinazione prevalente è residenziale con aumento di volume limitato alla deroga concessa ai sensi della LR 32/2013, Piano Casa Ter, per cui ai sensi del punto 3 quarto capoverso del parere All A alla DGRV 1717 del 3/10/2013, la variante viene esclusa dalla verifica di assoggettabilità alla VAS in quanto non ha contenuti modificativi della valutazione ambientale del documento di pianificazione allegato al PAT vigente.

Il dimensionamento e la documentazione del PUA sono conformi a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale vigente e si appalesa idoneo a disciplinare l'assetto e la tutela del territorio interessato rispettando gli standards urbanistici e le norme regolamentari in materia come disposto dall'art. 48, comma 5, della LR 23.4.2004, n. 11.

L'intervento di cui trattasi non richiede investimenti da parte del Comune, in quanto le opere di urbanizzazione, risultano tutte a carico della Ditta promotrice.

La Ditta Esecutrice si obbliga infatti a realizzare, a totali proprie cure e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria di ambito ed extra-ambito dettagliatamente descritte nel Computo Metrico Estimativo (Allegato al progetto di lottizzazione), in conformità agli elaborati di Piano e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale (Allegato al progetto di lottizzazione), citati in precedenza nonché nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli enti già nel precedente PUA di cui la presente è variante, ovvero: pareri di ABL del 03/05/2010, Ascopiave del 07/06/2010, Telecom 30/04/2010 e del Consorzio di Bonifica "Pianura Veneta tra Livenza e Tagliamento" con nota in data 14/4/2010, dall'Area LL.PP. Patrimonio e Manutenzioni, parere datato 28/07/2010 con prescrizioni esecutive e dai Vigili Urbani del 27/07/2010.

Per quanto attiene alla variante sono stati quindi acquisiti nuovamente il parere del Settore LL.PP. in data 11/4/2014 con prescrizioni esecutive e dei Vigili Urbani del 8/07/2013.

Si precisa che il PUA in argomento è presentato dall'avente titolo per l'area privata e in accordo con il Comune per la parte relativa alle opere di urbanizzazione extrambito.

Quindi, ai sensi del combinato disposto dell'art. 5.13 del DL 70/2011 (convertito nella L 106/2011), cosiddetto Decreto Sviluppo, e dell'art. 20 della LR 11/2004 e successive modifiche, dopo l'adozione da parte della Giunta Comunale, il PUA sarà depositato a disposizione del pubblico, per 10 (dieci) giorni, presso la Segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune e l'affissione di manifesti. I proprietari degli immobili interessati potranno presentare opposizioni, e chiunque osservazioni, fino a 20 (venti) giorni dopo la scadenza del periodo di deposito. Successivamente, decorsi detti termini, la Giunta Comunale approverà il piano decidendo anche sulle osservazioni ed opposizioni eventualmente presentate.

Visto l'art. 11 della LR 27.6.1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la LR 23.4.2004, n. 11 e successive modifiche;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 13.11.2002 con la quale è stato sospeso l'istituto del Programma Pluriennale di Attuazione del PRG;

Visto che in data 14/01/2013 con delibera di Consiglio Comunale n. 1 è stato adottato il PAT, redatto in copianificazione con la Provincia ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004. Quindi con delibera di Giunta Provinciale n. 4 del 17/1/2014 è stata ratificata l'approvazione del PAT di cui alla Conferenza di Servizi decisoria del 16/12/2013, la delibera di ratifica è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/2/2014.

Vista la Variante Generale al PRG adottata con delibera di CC nr. 23 del 19.03.1999 e approvata con DGR n. 1270 del 17.5.2002, pubblicata nel BUR n° 59 dell' 11.6.2002 e entrata in vigore il giorno 27.6.2002, definitivamente approvata anche ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27.6.1985 n. 61 con DGR nr. 201 del 31.01.2003, pubblicata sul BUR nr. 21 del 25.02.2003, e successive varianti;

Visto il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T.U. - D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, dal Dirigente dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica, parere inserito nell'originale del presente atto;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" a norma dell'articolo 31 della legge 03/08/1999, n. 265" e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il regolamento comunale per la disciplina dei contratti approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 89 del 7.11.2011;

Considerato che con DM 15 novembre 2013 il comune di Portogruaro è stato individuato tra le amministrazioni in sperimentazione;

Preso atto che ai sensi della sperimentazione prevista dal D.Lgs. 118 del 2011, nel corso dell'esercizio provvisorio, gli enti gestiscono gli stanziamenti previsti nell'ultimo bilancio di previsione approvato nell'annualità di competenza;

Richiamato il D.M. Interno del 13/02/2014 con il quale il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2014 è stato prorogato;

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 25.03.2013 "Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2013 - Relazione Previsionale e Programmatica e Bilancio Pluriennale per il Triennio 2013/2015" con particolare riferimento all'annualità 2014;

Richiamato l'art. 163 del TUEL e il punto 8 del principio applicato concernente la contabilità finanziaria di cui al DLgs 118/2011;

Richiamata la Deliberazione Giuntale n. 8 del 21/01/2014 avente ad oggetto “*Gestione in esercizio provvisorio – art 163 del TUEL, D. Lgs. 118/2011, punto 8 principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria. Assegnazione risorse ai responsabili di servizio*”;

Visto inoltre il parere di conformità alle norme legislative, statutarie e regolamentari reso dal Segretario Generale a scavalco, nell’ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell’Ente, di cui all’art.97, 2° comma, del T.U. - D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Udita la relazione precedente, si propone il seguente dispositivo di delibera:

- 1) di adottare la Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ad uso residenziale e terziario, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 77/2010, presentato a seguito delle modifiche alla Legge sul Piano Casa - art. 3 della LR 32/2013 c.d. Terzo Piano Casa e relativo all’ambito delle aree comprese tra via Ambrosoli e via Peleatti, redatto dall’arch. Filippo Tonerò di Portogruaro, proposto dalla ditta Immobiliare Svevo sas di Del Col Gastone & C in data 16/01/2014 p. 0002008 e successive integrazioni in data 05/03/2014 p. 0009822 e 24/4/2014 p. 0017839 sulle aree censuariamente descritte nel catasto del Comune di Portogruaro al foglio 28 mappali 1404 e 2025 per la parte privata di ambito e mappali 2482, porz. 2180 e aree a viabilità per la parte pubblica extra ambito privato, come composto dagli elaborati di seguito elencati:
 - V–PUA–01 - Inquadramento territoriale: PRG, estratto di mappa, ortofotopiano, estratto CTR
 - V–PUA–02 - Inquadramento territoriale: Estratto tavole P.A.T.
 - V–PUA–03 - Stato di fatto, scala 1.200
 - V–PUA–04 - Vincoli gravanti sull’area e reti esistenti, scala 1:200
 - V–PUA–05 - Comparazione: P.U.A. approvato e P.U.A. di variante, scala 1:200
 - V–PUA–06 - Edifici da demolire, scala 1:200
 - V–PUA–07 - Aree cedute e acquisite, scala 1:200
 - V–PUA–08 - Aree verdi, parcheggi e rete viaria, scala 1:200
 - V–PUA–09 - Planivolumetrico, scala 1:200
 - V–PUA–10 - Progetto urbanistico, Volumetria, tabella standard, scala 1:200
 - V–PUA–11 - Reti tecnologiche, scala 1:200Relazione tecnica
NTA - Norme tecniche di attuazione
Schema di convenzione
Computo metrico e preventivo sommario della spesa
Capitolato Speciale d’appalto – Parte prima e Parte seconda
Valutazione di Incidenza Ambientale
- 2) di dare atto che al fine di applicare l’aliquota di deroga volumetrica prevista dalla LR 32/2013, all’atto della richiesta di Permesso di Costruire del fabbricato dovrà essere ripresentata la certificazione sui requisiti energetici previsti dalla Legge stessa, in ogni caso il massimo volume complessivo autorizzabile è di 5034 mc, corrispondente al dimensionamento degli standards;
- 3) di dare atto che le opere convenzionate, la quantificazione degli standards e i relativi costi/oneri restano determinati come dalla presente variante al piano urbanistico anche nel caso di minor volume autorizzabile a seguito di quanto precisato al punto che precede;
- 4) di dare atto che le opere convenzionate a scomputo degli oneri di urbanizzazione seguiranno le procedure previste dal codice contratti DLvo 163/06 e succ. modifiche nonché gli indirizzi di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 46/2009;
- 5) di dare atto che detta variante al piano attuativo si adegua al P.R.G. vigente, primo PI del PAT approvato e pubblicato sul BUR n. 21/2014, si appalesa idoneo a disciplinare l’assetto e la tutela del territorio interessato rispettando gli standards urbanistici e le norme regolamentari in materia;
- 6) di dare altresì atto che la variante al PUA di cui trattasi è presentata dall’avente titolo e

quindi, in conformità alle prescrizioni dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e successive modifiche, sarà depositato a disposizione del pubblico, per 10 (dieci) giorni, presso la Segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune e l'affissione di manifesti. I proprietari degli immobili interessati potranno presentare opposizioni, e chiunque osservazioni, fino a 20 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito;

- 7) di dare atto che il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Settore Uso e Tutela del Territorio, darà esecuzione alla presente deliberazione ed assumerà, per quanto di competenza, tutte le iniziative utili al completamento dell'iter procedurale amministrativo
- 8) di disporre che il presente atto, e gli elaborati richiamati, venga pubblicato nell'Albo Pretorio on-line di questo Comune ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009, n° 69;

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione su esposta

All'unanimità dei voti favorevoli espressi in forma palese

APPROVA la proposta di deliberazione

Indi

Con separata votazione unanime favorevole, espressa in forma palese, il presente atto viene altresì dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n° 267.