



# *Città di Portogruaro*

*Provincia di Venezia*

## Testo Proposta

**Oggetto :**

Accordo di pianificazione ex art. 6 LR 11/2004 in variante al PRG vigente - primo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004 – Ditta OLIMPIA srl con sede in Portogruaro

### **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO 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;
- ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della LR 11/2004 *“A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi”*.

Nel vigente ordinamento trova sempre più riconoscimento un nuovo metodo di pianificazione urbanistica con il coinvolgimento dei privati interessati e, pertanto, all'urbanistica tradizionale si aggiunge l'urbanistica cosiddetta concertata o contrattata, poiché basata anche sull'iniziativa proposta dai privati, che divengono quindi promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione.

Nel particolare momento di crisi e difficoltà nello sviluppo del paese, che colpisce anche il nostro territorio, risulta fondamentale l'azione della Pubblica Amministrazione tesa a favorire la promozione di iniziative, anche private, che si inseriscano in politiche e azioni pubbliche di sviluppo strategico del territorio.

Per tale ragione si ritiene di dover fare uno sforzo particolare per recepire le necessità e le richieste, anche provenienti dai cittadini, finalizzate a promuovere e favorire iniziative e progetti di interventi che dovessero presentarsi quali occasioni di sviluppo particolarmente significativo e caratterizzato da un forte interesse strategico, sia dal punto di vista delle ricadute socio economiche sul territorio che dello sviluppo del territorio stesso. Tra questi anche iniziative e progetti per la cui realizzazione si rendesse necessaria un'integrazione di risorse e di iniziative pubbliche/private che, dal punto di vista urbanistico, potrebbero anche necessitare di modifiche agli strumenti vigenti purchè correlati a proposte di realizzare opere, impianti o interventi ritenuti d'interesse pubblico e riconosciuti dall'Amministrazione di valore strategico per lo sviluppo socio economico del territorio, quali la realizzazione di opere di urbanizzazione e opere/attività legate alle funzioni organizzative di viabilità e mobilità urbana.

Nell'attuale situazione di congiuntura economica, risultano pertanto particolarmente indicati tutti gli strumenti di governance territoriale quali accordi, programmi e in genere tutti gli strumenti idonei a valorizzare la cooperazione e la collaborazione tra i soggetti pubblici e privati.

In termini generali, la partecipazione dei privati all'azione amministrativa trova legittimazione già nell'art. 11 della Legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, per il quale gli accordi con i privati costituiscono uno strumento al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale, ovvero in sostituzione di questo.

In materia urbanistica, l'art. 6 (accordi di pianificazione) e l'art. 7 (accordi di programma) della L.R. n. 11/2004 stabiliscono che gli enti locali, nei limiti delle rispettive competenze, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di atti di pianificazione, con anche previsioni dal contenuto discrezionale, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

I vantaggi per l'Amministrazione pubblica, oltre all'utilizzo dell'urbanistica concertata, sono anche l'apporto tecnico e finanziario dei privati, la celerità e la sicurezza dell'operazione, favorite dalla preventiva e partecipata adesione degli interessati.

Il Comune, come anche messo in risalto nel PAT e nel documento preliminare del PAT, intende promuovere tra gli obiettivi prioritari, oltre alla riqualificazione di alcuni ambiti degradati, anche la razionalizzazione del sistema della viabilità e dei parcheggi del Capoluogo ed in particolare a ridosso del Centro Storico.

La sistemazione urbanistica di questi ambiti degradati porterà significativi benefici economici per l'Ente in termini di opere di urbanizzazione quali la sistemazione di strade, piste ciclopedonale, parcheggi e aree verdi in prossimità delle zone interessate, ovvero in termini di opere da concordare con il Comune, proprio attraverso l'accordo.

La definizione dei contenuti urbanistici è quindi il mezzo più efficace anche per l'attuazione di ambiti territoriali che da tempo non trovano soluzione compositiva nel contesto urbano in cui sono inseriti, in quanto le soluzioni previste dalla vigente normativa urbanistica non rispondono alle attuali esigenze socio-economiche del territorio.

L'Amministrazione, al fine di dar corso al programma di sistemazione e razionalizzazione del sistema di mobilità e viabilità del Capoluogo, con particolare attenzione a quello a ridosso del Centro Storico, ha quindi attivato le procedure per valutare proposte di accordi negoziali da parte dei privati.

Con delibera di Giunta Comunale n. 38 del 12/03/2013 si è dato avvio alla fase di pubblicazione del Bando pubblico indirizzato a raccogliere proposte di accordo dai privati, il cui contenuto tenga conto:

- 1) dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto determinato dalla proposta;
- 2) degli obiettivi di sostenibilità paesaggistica ed ambientale della proposta;
- 3) della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto
- 4) di proposte indirizzate a soluzioni di miglioramento e sistemazione della viabilità e/o della mobilità di accesso al Capoluogo e al centro Storico, che richiedano la ristrutturazione urbanistica di comparti con interventi di riqualificazione del contesto architettonico dell'edificato esistente, anche a mezzo di dimostrate esigenze di modifiche alle destinazioni d'uso o alle modalità di edificazione previste ad oggi dagli strumenti urbanistici.

Lo strumento proposto per la realizzazione di tale obiettivo venne individuato nell'Accordo di programma, ex art 7 LR 11/2004, questo in quanto, un anno fa, il PAT appena adottato si trovava in salvaguardia, quindi qualsiasi decisione urbanistica in variante avrebbe dovuto essere co-pianificata con la Provincia.

A seguito della pubblicazione del Bando sono pervenute 7 richieste, 6 di queste hanno avuto seguito con approfondimenti e chiarimenti, per 4 di questi risulta necessario procedere con una variante alle disposizioni attuali di PRG, primo Piano degli Interventi dopo l'approvazione del PAT, risultando conformi alle norme del PAT.

Quindi, sentita anche la Provincia con nota p. 0018505 del 30/04/2014 e vista la risposta 23/05/2014 p. 0022207, si ritiene che il procedimento possa essere concluso con l'Accordo di pianificazione ex art. 6 della L 11/2004 con una variante al PRG, primo PI, in conformità al PAT.

La proposta oggetto del presente Accordo pubblico-privato è stata presentata il 8/5/2013 p 19160, integrata il 31/1/2014 p. 4452 , il 04/02/2014 p. 4972, il 31/03/2014 p. 0013916 e il ..... p. ...., da parte della Società OLIMPIA srl con sede in via Veneto 1 a Portogruaro e riguarda l'ambito catastalmente ubicato nel Fg 27 mapp. 421, nell'area denominata ex Barchessa Magazzino del sale a ridosso del ponte su via Bon. Con la domanda si propone un intervento di riqualificazione, in intervento edilizio diretto convenzionato, con cambio d'uso del fabbricato, quale beneficio del privato e, come compensazione di rilevanza pubblica, la realizzazione della passerella ciclopedonale sul fiume Lemene adiacente all'attuale ponte, lato nord, opera il cui importo valutato nel computo metrico estimativo p. 0013916 del 31/03/2014 è pari a 239.500 € al lordo di IVA e oneri diversi.

Per il fabbricato, che presenta un volume di circa 4070 mc, viene chiesto il cambio d'uso a residenziale, in prevalenza, e a terziario, in modifica alle destinazioni consentite dal PRG. I termini in dettaglio relativi all'accordo sono riportati nell'allegato schema di accordo ex art 6 della LR 11/2004.

Ritenuta la suddetta proposta in linea con i criteri stabiliti dalle linee guida di cui alla delibera di Giunta Comunale n 38/2013, nonché congrua e meritevole di accoglimento sul piano dell'interesse pubblico anche per i seguenti motivi:

- consente di migliorare l'assetto viabilistico dell'area;
- consente il sistemare strutture di viabilità pubblica necessarie all'accessibilità del Centro Storico;
- consente lo sviluppo sociale ed economico del Comune tramite lo sviluppo di un'area da tempo dismessa e lasciata in stato di abbandono.

Considerato anche che

- gli accordi costituiranno parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- è intenzione dell'Amministrazione Comunale attribuire all'accordo valenza urbanistica, recependolo nella fase di formazione del Piano degli Interventi, nel caso in specie come variante al PRG – primo PI, prevedendo la sua attuazione con intervento edilizio diretto convenzionato;
- nel PAT sono già presenti disposizioni procedurali per la definizione attuativa dei comparti, in applicazione degli strumenti urbanistici quali gli accordi ex artt 6 e 7 della LR 11/2004. In particolare poi, per la trasformazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso, possono essere prese come riferimento le tabelle di trasformazione indicate nelle NTA all'art. 2.3 "Trasferimenti di diritti edificatori e di crediti edilizi" e agli artt 2.4 e 2.5 "Crediti edilizi", con relative tabelle delle matrici e degli usi;
- è stata data ampia informazione alla cittadinanza a mezzo di avviso pubblico e informazioni sul sito istituzionale del Comune relativamente ai contenuti degli interventi da presentare;
- l'accordo proposto, di cui si chiede l'approvazione, è stato esaminato e valutata la sua congruità dall'Amministrazione precedente e dall'Ufficio tecnico del Comune.

*Vista la LR 23.4.2004, n. 11 e successive modifiche, in particolare l'art. 6 comma 3 "L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato."*

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;

Dato atto che si è proceduto alla pubblicazione degli atti ai sensi del D.Lgs 14/3/2014 n. 33 sul riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni art. 39 - Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio;

Sentita in merito la 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente "Lavori Pubblici – Assetto del territorio – Infrastrutture" nella seduta del \_\_\_\_\_;

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 delibera di Consiglio Comunale di approvazione del Bilancio di Previsione 2014-2016 n°21 del 20 maggio 2014;

Visto inoltre il parere di conformità alle norme legislative, statutarie e regolamentari reso dal Segretario Generale, 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;

### **Si propone il seguente dispositivo di delibera:**

1. di adottare la proposta di accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2004, in variante al PRG vigente, primo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art 18 LR 11/2004, presentata il 8/5/2013 p 19160, integrata il 31/1/2014 p. 4452, il 04/02/2014 p. 4972, il 31/03/2014 p. 0013916 e il ..... p. ...., dalla ditta OLIMPIA srl con sede in via Veneto 1 a Portogruaro, riguardante l'ambito catastale Fg 27 mapp. 421, secondo
  - lo schema di atto pubblico-privato, sottoscritto dal privato, che viene allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (sub A);
  - la tavola di Variante alle NTA del PRG – Primo PI che viene allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (sub B);
  - la tavola di Estratto cartografico PRG- primo PI, Estratto cartografico e NTA del PAT che viene allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (sub C)
  - gli atti progettuali, depositati agli atti del Comune il 31/1/2014 p. 4452, il 31/03/2014 p. 0013916 e p. .... del ....., relativi all'accordo in variante al PRG:

- all A1 Relazione, Piano finanziario, Visura e mappa catastale, Quadro economico, Cronoprogramma;
  - all A2i Computo metrico estimativo della passerella ciclo-pedonale sul fiume Lemene;
  - all A4 Relazione illustrativa, relazione di Calcolo, Relazione sui materiali della passerella ciclo-pedonale sul fiume Lemene;
  - all V Valutazione di Incidenza Ambientale;
  - tav 0 Strumentazione urbanistica
  - tav 1 Planimetria rilievo planimetrico della passerella ciclo-pedonale sul fiume Lemene;
  - tav 2 Planimetria ambito accordo;
  - tav 3 Sezioni e prospetti della passerella ciclo-pedonale sul fiume Lemene;
2. di dare atto che l'accordo, a seguito della sua approvazione, costituirà parte integrante primo Piano degli Interventi oggi vigente, pertanto viene assoggettato alle medesime forme di pubblicità e partecipazione ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, quindi:
    - a) entro otto giorni dall'adozione, i contenuti dell'accordo e gli elaborati di variante, sono depositati a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune, su almeno due quotidiani a diffusione locale; e con ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
    - b) nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale deciderà sulle stesse ed approverà l'accordo, in variante al PRG - primo PI.
    - c) copia integrale sarà trasmessa alla Provincia ed quindi depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.
    - d) la variante al primo PI diventerà efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune;
  3. di dare atto che il privato si impegna a realizzare la passerella ciclopeditonale sul fiume Lemene adiacente all'attuale ponte, lato nord, opera il cui importo valutato nel computo metrico estimativo è pari a 239.500 € al lordo di IVA e oneri diversi e a dare attuazione all'intervento secondo quanto indicato nello schema di accordo e comunque entro l'agibilità del fabbricato;
  4. di autorizzare il Dirigente dell'Area Tecnica a rappresentare l'Ente in sede di stipula dell'accordo pubblico-privato, che avverrà dopo l'efficacia della variante come descritto al punto 2 che precede;
  5. di trasmettere la presente deliberazione al privato proponente;
  6. di incaricare il Responsabile del Settore Uso e Assetto del Territorio degli adempimenti e provvedimenti conseguenti.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione su esposta;

Vista la presa d'atto delle Commissioni Consiliari 1^ "*Lavori Pubblici – Assetto del territorio – Infrastrutture*" nella seduta del \_\_\_\_\_ che ha espresso il seguente parere riassuntivo: "\_\_\_\_\_";

Sentiti gli interventi dei Consiglieri Sigg.: \_\_\_\_\_

Ai sensi dell'art. 74, comma 3, del Regolamento del Consiglio Comunale tutti i suddetti interventi sono registrati e conservati su apposito supporto magnetico e pubblicati sul sito internet del Comune. (Orario di riproduzione del presente argomento \_\_\_\_\_).

Con voti palesemente espressi per alzata di mano

Presenti            votanti  
favorevoli        contrari  
astenuti

La proposta di deliberazione è/non è approvata.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza del provvedimento ne dispone l'immediata eseguibilità come risultante dalla seguente votazione effettuata mediante alzata di mano:

Presenti            votanti  
favorevoli        contrari  
astenuti