

Proposta di deliberazione

OGGETTO: Approvazione del Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "PAC 105 Parkint"

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.P.G.R. n. 165/Urb. del 20.06.1972, nonché le successive Varianti, delle quali la Variante Generale n. 37 al PRGC, di adeguamento alla LR 52/1991 e ss.mm.ii., approvata con delibera del Consiglio comunale n. 84 del 09.11.2004, la cui esecutività è stata parzialmente confermata con Delibera della Giunta Regionale n. 3520 del 21.12.2004, pubblicata per estratto sul BUR n. 4 del 26.01.2005; la Variante Generale n. 40 al PRGC, approvata con delibera del Consiglio comunale n. 27 del 24.03.2011 la cui esecutività è stata confermata con Delibera della Giunta Regionale n. 1400 del 22.07.2011 e pubblicata per estratto sul B.U.R. del 10.08.2011; e le successive Varianti approvate;

RILEVATO che l'area oggetto della proposta di intervento ricade in zona S 1e – Servizi e attrezzature collettive, sottozona parcheggio a raso o multipiano; in perimetro di PRP previgente, e comprende i terreni e gli immobili distinti catastalmente come segue: foglio n. 43 , mappali n.1215, 879, 206 porz., 382 porz.;

VISTA l'istanza di approvazione del Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa privata denominato PAC 105 "Parkint" presentata dal sig. Marcellino Ferrari, in qualità di legale rappresentante della Società "Marcellino Ferrari srl" il 04/12/2014 prot. n. 41734;

RILEVATO che la Ditta proponente rappresenta più dei tre quarti delle aree ricomprese nel perimetro di PAC, con una superficie pari a mq 10.050, e che la rimanente porzione di PAC è distribuita tra le ditte, verificate su visura catastale:

- FIMO S.P.A. con sede in Cinisello Balsamo - C.F. 03127570152, particella f.43, m. 206 (porzione), per una superficie di mq 240;
- MONACELLI Umberto nato a Udine il 01/02/1931 - C.F. MNCMRT31B01L4830, particella f.43, m. 879 per una superficie di mq 170;
- CONSORZIO di Bonifica Bassa Friulana con sede in Udine - C.F. 80001430307, particella f.43, m. 382 (porzione) per una superficie di mq 387;
- Comune di Lignano Sabbiadoro, f.43, m. 1370 (porzione) per una superficie di mq 108;

VISTO quanto disposto dal DpReg 086/Pres del 20/03/2008: Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, all'art. 9 comma 4, che prevede che, a seguito dell'approvazione del PAC, il Sindaco invita i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del PAC a stipulare la convenzione approvata;

VISTO il PAC redatto dall'arch. MALAGÒ Stefano, libero professionista iscritto al n. n. A1765 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Verona, costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI DESCRITTIVI:

- **Elaborato Doc1:** Relazione Tecnica (*prot. n. 14681 del 30/04/2015*);
- **Elaborato Doc2:** Relazione Economica (*prot. n. 35927 del 22/09/2015*);
- **Elaborato Doc3:** Schema di Convenzione (*prot. n. 37235 del 02/10/2015*);

- **Elaborato Doc4:** Coerenza dell'Intervento con i Limiti di Flessibilità (*prot. n. 41734 del 04.12.2014*);
- **Elaborato Doc5:** NTA (*prot. n. 4905 del 19/02/2015*);
- **Elaborato Doc6:** Cronoprogramma (*prot. n. 14681 del 30/04/2015*);
- **Elaborato Verifica di Assoggettabilità** (*prot. n. 22700 del 23/06/2015*);
- **Asseverazioni** (*prot. n. 21510 del 15/06/2015*);

ELABORATI GRAFICI:

- **Tav. 01:** Inquadramento Urbanistico (*prot. n. 4905 del 19/02/2015*) - scale varie;
- **Tav. 02:** Rilievo dello Stato di Fatto e Documentazione Fotografica (*prot. n. 4905 del 19/02/2015*) scala 1:250;
- **Tav. 03:** Planimetria del Piano terra Stato di Fatto con Individuazione delle Destinazioni d'Uso (*prot. n. 4905 del 19/02/2015*) - scala 1:250;
- **Tav. 04:** Planimetria Fabbricato con Individuazione delle Destinazioni d'Uso dello Stato di Fatto e di Progetto (*prot. n. 35927 del 22/09/2015*) - scala 1:500;
- **Tav. 05:** Planimetria del Piano Terra Stato di Progetto e Individuazione delle Aree da Cedere. (*prot. n. 35927 del 22/09/2015*) - scale varie;
- **Tav. 06:** Individuazione delle Superfici a Parcheggio Commerciale e Dimostrazione delle Aree da Cedere (*prot. n. 35927 del 22/09/2015*) - scale varie;
- **Tav. 07:** Rete di smaltimento delle acque meteoriche e acque reflue dello stato di fatto e di progetto (*prot. n. 4905 del 19/02/2015*) scala 1:250.

VISTI i documenti integrativi presentati successivamente all'istanza: *prot. 4905 del 19/02/2015; prot. 14681 del 30/04/2015; prot. 21510 del 15/06/2015; prot. 35634 del 21/09/2015, prot. 35690 del 21/09/2015 e prot. n. 35927 del 22/09/2015;*

CONSIDERATO che gli interventi previsti dalla proposta di PAC consistono in:

- realizzazione di un terminal per autolinee con 10 stalli in fregio a via Amaranto,
- cessione gratuita al Comune di una porzione di piano terra del fabbricato esistente,
- cessione gratuita al Comune di parcheggi al piano quarto e quinto del fabbricato;

DATO ATTO che il PAC prevede la modifica di destinazione d'uso del piano terra da zona S1e (parcheggio a raso o multipiano) a zona S1a (autostazione);

DATO ATTO che il PAC in argomento prevede l'utilizzo ed il rispetto del limite di flessibilità per modifiche alle NTA del PRGC vigente (art. 16 Zona S1 – per viabilità e trasporti):

- ai sensi dell'art. 14 comma 3 punto 10 degli Obiettivi, Strategie e Limiti di Flessibilità del PRGC *“Le norme di attuazione sono modificabili, eccetto indici di fabbricabilità e rapporti di copertura, fermo restando quanto previsto per zone B, e salvo il rispetto di limiti di flessibilità diversi”;*
- ai sensi dell'art. 8.3 specifico per le zone S: la zona S *“è modificabile di sottozona e/o di servizio o attrezzatura, anche per costituire tipologie nuove, purchè: 1)siano rispettati gli standards urbanistici regionali”* nonché che *“Le destinazioni d'uso di zona S sono modificabili per inserire opere complementari e compatibili”.*

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 17 del Decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres. Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, ai sensi dell'art. 63, comma 5, lett. a) della legge si intendono per varianti non sostanziali quelle che: *a) rispettano il limite di flessibilità indicato nella relazione al Piano regolatore vigente* e che pertanto il presente Piano Attuativo costituisce Variante non sostanziale al PRGC;

CONSIDERATO che il Comune di Lignano Sabbiadoro è sprovvisto di un'Autostazione o di un terminal per autocorriere e che attualmente i mezzi pubblici sostano lungo la viabilità pubblica determinando casi di congestione e intralcio al traffico;

CONSIDERATO che con l'approvazione del Piano Attuativo 105 denominato "Parkint" si prevede l'individuazione di un'area e di un immobile da destinare ad autostazione, andando a individuare nell'intero piano terra dell'edificio e nell'area scoperta di pertinenza dello stesso, la zona di Piano Regolatore Generale Comunale S1a - per viabilità e trasporti, autostazione;

CONSIDERATO che la previsione di cessione delle superfici ai piani quinto e quarto è determinata dalla previsione di PRGC: art. 16, lett. C) comma 8;

DATO ATTO che la ditta proponente contestualmente all'approvazione del PAC richiede la revoca parziale del PRPC previgente denominato "City" - approvato dall'Amministrazione Comunale con delibera di C.C. n.86 del 09/03/1984 - ai sensi dell'art. 2 delle NTA del PRGC, comma 2 lettera a), che in sintesi consente la revoca dei Prp previgenti, con conseguente attuazione del PRGC mediante un nuovo Prp interessante esclusivamente l'area corrispondente alla parte revocata;

DATO ATTO che la ditta proponente ha diritto di applicare nel nuovo PAC quanto espresso all'art. 2 delle NTA del PRGC, comma 2 lettera b) *"ove non contrastanti né con obiettivi, strategie e strategia di piano di Prg né con riserve regionali eventuali: Prp nuovo e variante possono mantenere destinazioni d'uso, indici e standards urbanistici previsti o applicati dal Prp previgente di iniziativa privata o di iniziativa pubblica convenzionato la cui attuazione è iniziata diversi da quelli di Prg. Il mantenimento di destinazioni d'uso, indici e standards urbanistici può essere anche parziale, ove da ciò non derivi un incremento delle entità fabbricabili complessivamente previste dal Prp previgente"*;

VISTO il parere favorevole della Commissione Consiliare Urbanistica del 03/03/2015, espresso nella seduta n. 2 del 2015;

DATO ATTO che a seguito della formulazione di pareri da parte degli uffici Ambiente, Lavori Pubblici, Polizia Municipale sono stati prodotti altri elaborati integrativi si seguito elencati:

- Proposta di sostituzione del PRPC con un nuovo PAC denominato Parkint (PAC 105) (*prot. n. 21510 del 15/06/2015*);
- Copia di Atti di compravendita di posti auto interni alla struttura "parkint" a dimostrazione del fatto che la ditta proponente viene riconosciuta dalle parti acquirenti sempre come mandataria per la sottoscrizione di atti nei confronti di terzi finalizzati alla gestione della struttura nel suo complesso. Tale integrazione si è resa necessaria al fine di presentare la documentazione comprovante il titolo a presentare la proposta di PAC da parte del proponente (*prot. n. 14681 del 30/04/2015*);
- Regolamento di condominio Autorimessa Multipiani "Parkint" (*prot. n. 11784 del 13/04/2015*);
- Tabella dei millesimi di proprietà, finalizzata al calcolo dei millesimi da cedere al Comune (*prot. n. 14681 del 19/02/2015*);
- Riepilogo delle spese condominiali degli ultimi 10 anni (*prot. n. 11784 del 13/04/2015*);
- Atto di fusione per incorporazione tra le società Parkint e la Ferrari Marcellino SpA, registrato tra

gli atti pubblici dal Notaio Luigi Giuffrè di Verona, rep. 88450, racc 9519 (*prot. n. 11784 del 13/04/2015*);

- Modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali Accertamento della proprietà immobiliare urbana (*prot. n. 11784 del 13/04/2015*);
- Atto 26 giugno 2003 rep. n. 157318 del notaio Alberto Menazzi di Udine, registrato a Udine il 10 luglio 2003 al n. 5508 atti pubblici e trascritto a Udine il 7 luglio 2003 ai nn. 19671/13670, (*prot. n. 11784 del 17/04/2015*);
- Elenco dei box e posti auto venduti (*prot. n. 11784 del 13/04/2015*);
- Relazione e certificato di collaudo statico relativo alla struttura "Autoterminal Lignano Sabbiadoro" (*prot. n. 14681 del 30/04/2015*);
- Nulla osta all'allacciamento alla rete fognaria rilasciata dalla Divisione Operativa Servizio Fognatura e Depurazione del CAFC SpA relativamente a servizi igienico – sanitari e acque meteoriche raccolte nelle aree pavimentate di pertinenza del complesso adibite al solo uso di transito e sosta di automezzi, del 03/04/2013 (*prot. n. 14681 del 30/04/2015*);
- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (ai sensi del DPR 151/2011) (*prot. n. 14996 del 05/05/2015*);
- Nota di riscontro in merito ai pareri espressi da parte degli Uffici Ambiente, Lavori Pubblici, Polizia Municipale e richiesta integrazioni (*prot. n. 14681 del 30/04/2015*).
- Relazione asseverata di valutazione sulla necessità dell'adeguamento delle strutture parcheggio multipiano PARKINT tra le vie Amaranto, Latisana e via Centrale a Lignano Sabbiadoro (*prot. n. 35634 del 21/09/2015*).

DATO ATTO che gli elaborati costituenti il piano risultano conformi ai contenuti minimi prescritti dall'art. 7 del D.P.R. n. 086/Pres. del 26 marzo 2008 e s.m.i., nonché a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale;

CONSIDERATO che è prevista la cessione di aree all'Amministrazione Comunale come individuate negli elaborati di PAC Tav. 04 e Tav. 05, consistenti in: intero piano quinto e ala sud del piano quarto del parcheggio multipiano (mq 7.462), porzione del fabbricato al piano terra (mq 1.247) e area esterna di pertinenza (mq 1.998);

RILEVATO

- che l'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" il quale prevede che per le piccole aree di interesse locale, tra cui le aree interessate dai piani particolareggiati comunali, è la Giunta Comunale l'autorità competente a valutare se le previsioni derivanti dall'approvazione del Piano possano avere effetti significativi sull'ambiente;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n.208 del 18/09/2015 è stato disposto che il PAC in oggetto non sia assoggettabile alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. ed alla L.R. n. 16/2008, come certificato nella verifica redatta dai progettisti ed allegata al Piano;

DATO ATTO che il PAC in oggetto non comporta incidenze significative sui Siti Natura 2000 presenti nel territorio del Comune di Lignano Sabbiadoro, come certificato dalla verifica delle significatività allegata al Piano;

DATO ATTO che l'intervento oggetto di PAC non rientra nelle ipotesi di cui al co. 4, art. 9 della L.R. n. 27/88, così come integrato dalla L.R. n. 15/92, in quanto le previsioni sono compatibili con le condizioni geologiche ed idrauliche del territorio comunale, come si evince dall'asseverazione del progettista allegata al Piano;

DATO ATTO che l'area di intervento del Piano non interessa complessi storici monumentali e archeologici sottoposti al vincolo della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., e non risulta altresì inclusa nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla Parte III del decreto medesimo;

CONSIDERATI:

- i pareri (prot.10675 del 02/04/2015 e 24757 del 08/07/2015) del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio;
- il parere (prot. 12118 del 15/04/2015) della Polizia Municipale;
- i pareri (prot.7402 del 11/03/2015, 24454 del 06/07/2015 e 25230 del 13/07/2015) dell'Ufficio Ambiente;

CONSIDERATO l'Atto di indirizzo per occupazione suolo pubblico per le opere di realizzazione di un terminal per autocorriere prot. 37216 del 02/10/2015 a firma dell'assessore ai Lavori Pubblici-Patrimonio e Demanio-Sanità, Emanuele Maria Rodeano;

VISTA la relazione istruttoria finale predisposta dal Responsabile del Procedimento del 30/09/2015;

VISTA la lettera prot. n. 35823 del 22/09/2015, quale riscontro alla nota prot. n. 35548 del 18/09/2015, con la quale cinque consiglieri richiedono che il Piano in argomento venga sottoposto all'attenzione del Consiglio Comunale anziché della Giunta, ai sensi del co. 1, art. 25 della L.R. n. 5/2007;

VISTA la disposizione dirigenziale prot. 35618 del 21.09.2015 "Provvedimento di affidamento in relazione alla posizione organizzativa Urbanistica ed Edilizia Privata"

VISTO lo Statuto Comunale in vigore;

VISTA la L.R. n. 5/2007 e ss.mm.ii.;

VISTO il D.P.Reg. n. 86/Pres. del 26.03.2008 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. n. 12/2008 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. n. 19/2009 e ss.mm.ii.;

VISTO il D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 21/2015;

VISTO il D.Lgs. 267/2000;

VISTA la L.R. n. 11/2005 e ss.mm.ii.;

VISTO il D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii.;

PRESO ATTO CHE:

- a livello procedurale il PAC segue, per la sua approvazione, le disposizioni legislative contenute all'art. 25 della L.R. 5/2007 "Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio", con i contenuti e disposizioni particolari indicati agli artt. 7 e 9 del D.P.G.R. n.

086/Pres. del 20.03.2008 “Regolamento di attuazione della parte I urbanistica della L.R. 5/2007” e della L.R. 12/2008;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 12/10/2015, immediatamente esecutiva, è stato adottato il Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato “Parkint”, relativo agli immobili siti in Comune di Lignano Sabbiadoro e distinti al catasto terreni al foglio n. 43, mappali n. 206 porz, 382 porz, 879, 1215, 1370 porz;
- la Deliberazione di adozione è stata depositata, unitamente ai relativi elaborati, presso la Segreteria Comunale e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune e che del deposito è stata data regolare pubblicità, ai sensi e per gli effetti di cui L.R. 5/2007 e ss.mm.ii., come risulta dalla seguente documentazione:
 - avviso di deposito prot. n. 38550 del 14.10.2015 degli atti relativi al PAC in argomento, pubblicato all'Albo Comunale dal 28.10.2015 al giorno 11.12.2015, con numero pubblicazione PALBO/431;
 - manifesto recante l'avviso di adozione e deposito del PAC in argomento prot. n. 38550 del 14.10.2015 affisso nei luoghi pubblici;
 - avviso di adozione prot. 17553 del 14.10.2015, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 43 del 28.10.2015 alla pagina 406;

VISTI gli elaborati costituenti il Piano Attuativo, già adottati con la predetta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 12/10/2015, tra cui lo schema di convenzione presentato dalla Società proponente;

PRESO ATTO che, relativamente al PAC di cui trattasi, ai sensi del co. 2, art. 25 della L.R. 5/2007 non sono state presentate opposizioni da parte dei proprietari dei beni immobili vincolati dal Piano stesso o da altri enti/soggetti aventi diritto, e che sono state presentate n. 2 osservazioni nei termini di legge come risulta dalla certificazione del Sindaco e dall'attestazione rilasciata dal Segretario Comunale agli atti dell'ufficio, qui di seguito elencate:

- osservazione n. 1: prot. 41509 del 10/11/2015 da parte dei consiglieri comunali Carlo Teghil, Marco Donà, Giovanni Iermano, Silvano Delzotto;
- osservazione n. 2: prot. 44516 del 10/12/2015 da parte dei consiglieri comunali Giovanni Iermano, Marco Donà, Silvano Delzotto; Carlo Teghil, Alessio Codromaz;

PRESO ATTO delle risultanze delle decisioni della Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del giorno 15/12/2015;

RITENUTO di condividere quanto espresso nella Relazione istruttoria e proposta di pronuncia sulle osservazioni presentate redatta dalla Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata in data 15/12/2015;

RITENUTO pertanto, ai sensi della L.R. 5/2007 e ss.mm.ii., di poter procedere all'approvazione del PAC in oggetto;

PROPONE

1. Di esprimersi sulle osservazioni presentate:

- osservazione n. 1: prot. 41509 del 10/11/2015 da parte dei consiglieri comunali Carlo Teghil, Marco Donà, Giovanni Iermano, Silvano Delzotto;
- osservazione n. 2: prot. 44516 del 10/12/2015 da parte dei consiglieri comunali Giovanni Iermano, Marco Donà, Silvano Delzotto; Carlo Teghil, Alessio Codromaz;

proponendone il non accoglimento come espresso nella Relazione istruttoria e proposta di pronuncia sulle osservazioni presentate;

2. di approvare il Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato **"PARKINT"**, adottato con precedente Deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 12.10.2015, relativo agli immobili siti in Comune di Lignano Sabbiadoro e distinti al catasto terreni al foglio n. 43, mappali n. 206 porz, 382 porz, 879, 1215, 1370 porz, e inclusi in un ambito di PRGC posto in zona omogenea S1;
3. di dare atto che il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato **"PARKINT"** costituisce variante non sostanziale al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 20 marzo 2008, n. 086/Pres. Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5;
4. di dare atto che il PAC in questione è composto dagli elaborati citati in premessa, comprensivi di schema di convenzione, depositati presso gli uffici comunali e facenti parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non materialmente allegati;
5. di revocare parzialmente il PRPC previgente denominato **"City"**, approvato dall'Amministrazione Comunale con delibera di C.C. n.86 del 09/03/1984, come previsto all'art. 2 comma 2 del PRGC, per il perimetro corrispondente al perimetro di Piano Attuativo Comunale oggetto della presente approvazione;
6. di incaricare i Responsabili degli Uffici competenti di sovrintendere all'espletamento delle procedure previste dalla L.R. n. 5/2007 e ss.mm.ii. e di ogni altro adempimento necessario all'entrata in vigore ed all'attuazione del presente Piano Attuativo Comunale.
7. di dare atto che il PAC entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione ai sensi dell'art. 25 co. 7 della L.R. 5/2007;

Infine, in considerazione dell'urgenza di provvedere, si propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e del co. 19, art. 1 della L.R. n. 21/2003, come sostituito dal co. 12, art.17 della L.R. n. 17/2004.;

Vista la suesposta proposta di deliberazione, si esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, ai sensi del co. 1, art. 49 del D.Lgs. 267/2000.

18.12.2015

LA TITOLARE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA
DEL SETTORE URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
arch. Elisa Turco

Vista la suesposta proposta di deliberazione, si esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000. La presente deliberazione non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

18.12.2015

IL CAPO SETTORE FINANZA E TRIBUTI
Dott.ssa Cristina Serano