



ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 36/ 2020
del Reg. Delibere**

**OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE N. 1 DEL PIANO DI COMPARTO B.3
RICADENTE ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI PAC D'INIZIATIVA
PUBBLICA "AREA CENTRALE – AREA PROGETTO B - VIA XX
SETTEMBRE OVEST", AI SENSI DELL'ART. 25, L.R. N. 5/2007.**

L'anno **2020** il giorno **15** del mese di **GIUGNO** alle ore **19:00**, nella sala consiliare, in seguito a regolare convocazione, si è riunito il Consiglio, in sessione **straordinaria**, e in seduta pubblica, di prima convocazione.

Alla trattazione dell'argomento, fatto l'appello nominale risultano:

		Presente/Assente
NADAL PAOLO	Sindaco	Presente
BARBARIOL IGOR	Consigliere	Presente
BENEDET MATTIA	Consigliere	Presente
BORTOLIN FABIO	Consigliere	Presente
CARDILLO GIUSEPPE	Consigliere	Presente
DAL BO FRANCESCO	Consigliere	Presente
DAMIANI LUCA	Consigliere	Presente
DEL PIERO LOREDANA	Consigliere	Presente
MORO VALENTINA	Consigliere	Assente
PLAZZOTTA PIETRO	Consigliere	Presente
ROSSIT EZIO	Consigliere	Presente
BURANEL ARRIGO	Consigliere	Presente
BIASON GIOVANNI	Consigliere	Presente
CAMPIONE LUCIA	Consigliere	Presente
CATTARUZZA ALBERTO	Consigliere	Presente
GARLATO RAFFAELLA	Consigliere	Presente
MAZZON GIUSEPPE	Consigliere	Presente

Assiste il **Vice Segretario Comunale ENDRIGO Dott.ssa VANIA**.

E' presente l'Assessore esterno Sig.ra Patrizia PASQUETTI.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. **NADAL PAOLO** nella sua qualità di **Sindaco**, che nomina scrutatori i Consiglieri **sigg. _ROSSIT Ezio_, _BENEDET Mattia_, _MAZZON Giuseppe_** ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE N. 1 DEL PIANO DI COMPARTO B.3 RICADENTE ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI PAC D'INIZIATIVA PUBBLICA "AREA CENTRALE – AREA PROGETTO B - VIA XX SETTEMBRE OVEST", AI SENSI DELL'ART. 4, L.R. N. 12/2008, ED ART. 25, L.R. N. 5/2007.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PREMESSO che:

- *il Comune di Roveredo in Piano è dotato di PRGC, esecutivo dal 18.12.1997 ed è vigente la Variante n. 37 al PRGC, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 in data 18/03/2019, in vigore dall'11/04/2019;*
- *il Comparto B.3, di cui alla presente, è ricompreso all'interno dell'Area Progetto B del PAC di iniziativa pubblica n. 2 "Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B – Via XX Settembre Ovest", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 18/05/2015 ed in vigore dal 24 giugno 2015 e successiva Variante n. 1 al citato PAC approvato con Deliberazione di Giunta aperta n. 7 del 21/01/2020 esecutiva dal 19/02/2020, in attesa di esecutività con la prossima pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Friuli Venezia Giulia;*

VISTA la L.R. 23.02.2007, n. 5, Riforma dell'Urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres., Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica della L.R. n. 5/2007;

VISTA la L.R. 5 dicembre 2008, n. 16, <<Norme urgenti in materia di ambiente, territorio, edilizia, urbanistica, attività venatoria, ricostruzione, adeguamento antisismico, trasporti, demanio marittimo e turismo>>;

EVIDENZIATO che il vigente PRGC ha individuato nella parte più centrale di Roveredo in Piano, aree di Centro Storico, classificate come Zona A, perimetrando con un limite di ambito da assoggettare alla pianificazione attuativa soltanto mediante l'iniziativa pubblica, con possibilità di attuare tale pianificazione in maniera frazionata per Aree Progetto, dove la situazione dello stato di fatto presenta una complessità tale da rendere indispensabile l'intervento di ristrutturazione urbanistica con sostituzione del tessuto urbano esistente, ed Aree di Coordinamento dove il frazionamento della proprietà edilizia ed il tessuto urbano consentono di procedere con interventi di miglioramento dello stato di fatto senza stravolgimento dello stesso, bensì mediante ristrutturazioni edilizie ed ampliamenti delle pertinenze esistenti;

RILEVATO l'area del Centro Storico di cui sopra, per effetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC, è stata suddivisa in tre sub ambiti distinti, da sottoporre sempre alla pianificazione attuativa di iniziativa pubblica, di cui due già oggetto di PAC di iniziativa pubblica dell'Area Centrale al momento efficaci, rispettivamente denominati come "Aree di Coordinamento n. 1, 2, 3" ed "Area Progetto B ed Area di Coordinamento n. 4", ed uno per il quale deve essere ancora approvato il PAC di iniziativa pubblica ovvero il sub ambito denominato "Area Progetto A del Municipio";

ATTESO che l'entrata nel corso del 2018 è entrato in vigore il Decreto del Presidente della Regione 27 marzo 2018, n. 083/Pres., Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica di cui all'articolo 14, comma 1, lettera k) della legge regionale 29 aprile 2015, n. 11 (Disciplina organica in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque);

VISTO il Piano di Comparto B.3 approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 27/01/2020, vigente dal 19.02.2020, data di pubblicazione sul BUR FVG dell'avviso di approvazione;

DATO ATTO che per il vigente Piano di Comparto B.3, di cui alla presente, è già stata decisa da parte dell'Autorità Competente la non assoggettabilità alla VAS – Valutazione Ambientale Strategica per effetto della deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 03.02.2015, immediatamente eseguibile, di approvazione del PAC di iniziativa pubblica <<Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B>> ;

RILEVATO che per il citato Piano di Comparto B.3 vigente è stato redatto lo “Studio di compatibilità Idraulica”, su cui la Regione Autonoma FVG ha rilasciato, a mezzo PEC con prot. n. 6291/A del 25/07/2019 acclarata al protocollo dell’Ente al n. 8765/A del 25/07/2019, il parere favorevole di compatibilità idraulica al Piano di Comparto B.3 di cui sopra;

EVIDENZIATO che la Variante n. 1 al PAC di iniziativa pubblica “Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B – Via XX Settembre Ovest”, approvata con deliberazione della Giunta Comunale, in seduta aperta al pubblico, in data 55 del 01/06/2020, non è ancora esecutiva in quanto in attesa di pubblicazione sul BUR FVG e, quindi, anche l’esecutività della presente Variante n. 1 è subordinata alla vigenza della Variante n. 1 sovraordinata;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 33 del 02.03.2020, con cui, per la Variante n. 1 al PAC di iniziativa pubblica “Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B – Via XX Settembre Ovest, è stata decisa, da parte dell’Autorità Competente, la non assoggettabilità alla VAS – Valutazione Ambientale Strategica;

DATO ATTO che con la suddetta Variante n. 1 al PAC “Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B – Via XX Settembre Ovest” è stata disposta la modifica della delimitazione del Comparto B.3, escludendo l’area comunale dove è ubicata la cabina elettrica, nel finitimo Comparto B.4, non ancora pianificato;

VISTA la richiesta di approvazione della Variante n. 1 del Piano di Comparto B.3 ricadente all'interno dell'ambito di PAC d'iniziativa pubblica "Area Centrale – Area Progetto B - Via XX Settembre Ovest", ai sensi dell'art. 4, L.R. n. 12/2008, ed art. 25, L.R. n. 5/2007, presentata, dallo Studio Cooproggetti srl con sede in Pordenone, presentata in data 21/05/2020 e acclarata al protocollo dell’Ente al n. 5166/A, al n. 5168/A e al n. 5198/A, integrato in data 25/05/2020 con nota prot. n. 5242/A, costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola A.01: Planimetria Generale, Estratto PRG, Estratto Catastale e Aree da Cedere;
- Tavola A.02: Caratteristiche dimensionali, zonizzazione e allineamenti;
- Tavola A.03: Destinazione d’uso e numero piano fuori terra;
- Tavola A.04: Planimetria generale dei Comparti B.3 e B. 2 e sovrapposizione demolizioni/nuove costruzioni;
- Tavola A.05: Pianta Piano Interrato e Piano Terra e analisi superfici;
- Tavola A.06: Pianta Piano Primo e Secondo analisi Superfici;
- Tavola A.07: Sezione Longitudinale e Prospetti;
- Tavola A.08: Pianta Piano Terra – Primo – Secondo: Scomposizioni Superfici;
- Tavola A.09: Sovrapposizione estratto catastale e Aree di Progetto di Comparto B.3
- Tavola A.10: Opere d’Urbanizzazione, arredo urbano e segnaletica verticale e orizzontale;
- Tavola A.11: Opere d’urbanizzazione reti tecnologiche;
- Tavola A.12: Opere d’urbanizzazione sezioni e dettagli;
- Elaborato D.01: Relazione Generale;
- Elaborato D.02: Schema di Convenzione;
- Elaborato D.03: Preventivo opere d’urbanizzazione;
- Elaborato D.04: Studio di compatibilità idraulica;
- Elaborato D.05: Visure Catastali;
- Dichiarazione sostitutive atto notorio attestanti la proprietà;

RILEVATO che il P.A.C. in oggetto:

- non interessa beni immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;

- non interessa beni immobili appartenenti al demanio ed al patrimonio indisponibile dello Stato, della Regione e altri Enti pubblici;

EVIDENZIATO che la richiesta di approvazione della Variante n. 1 al Piano di Comparto B.3 va a conformarsi alle determinazioni della citata Variante n. 1 al PAC di iniziativa pubblica “Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B – Via XX Settembre Ovest”, approvata con deliberazione della Giunta Comunale, in seduta aperta al pubblico, in data 55 del 01/06/2020;

EVIDENZIATO, altresì, che per effetto della deliberazione della Giunta Comunale n. 33 del 02.03.2020, con cui, per la Variante n. 1 al PAC di iniziativa pubblica Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B – Via XX Settembre Ovest, è stata decisa, da parte dell’Autorità Competente, la non assoggettabilità alla VAS – Valutazione Ambientale Strategica e, pertanto, per la presente Variante n. 1 al Piano di Comparto B.3, di conformazione alla citata Variante sovraordinata, non è necessario pronunciare identica determinazione di non assoggettabilità, al fine di non aggravare il procedimento amministrativo;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici inviato a mezzo mail in data 25/05/2020, sulle opere di urbanizzazione in oggetto;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Polizia Locale, del 26/05/2020 prot. n. 5304/P sul presente progetto;

DATO ATTO che:

- sul progetto di nuovo PRGC, il Servizio Geologico della Regione Friuli Venezia Giulia esprimeva parere favorevole n. 06/96 sulla compatibilità urbanistica tra le previsioni del P.R.G.C. e le condizioni del territorio, comunicato con nota del 22.01.96 prot. AMB/69849-PN/P;G/;

- sul progetto di Variante n. 4 al PRGC, il Servizio Geologico della Regione Friuli Venezia Giulia esprimeva parere favorevole n. 42/02 sulla compatibilità urbanistica tra le previsioni del PRGC e le condizioni del territorio, comunicato con nota del 21.05.02 prot. AMB/12813-PN/P;G/V;

- sul progetto di Variante n. 8 al PRGC il Servizio Geologico della Regione Friuli Venezia Giulia esprimeva parere favorevole n. 70/03 sulla compatibilità urbanistica tra le previsioni del PRGC e le condizioni del territorio, comunicato con nota del 13.11.03 prot. AMB/32721-PN/P;G/V;

- sul progetto di Variante n. 21 al PRGC, la Direzione Centrale Ambiente e Lavori Pubblici – Servizio Geologico della R.A. F.V.G., con nota n. ALP.6/45925 PN/P;G/V, datata 23.07.2010, pervenuta al protocollo comunale in data 27.07.2010 con il n. 10363/A, ha espresso il parere favorevole n. 39/10 sulla compatibilità tra le previsioni della stessa Variante n. 21 al PRGC e le condizioni geologiche del territorio;

- sul progetto di Variante n. 22 al PRGC, la Direzione Centrale Ambiente e Lavori Pubblici – Servizio Geologico della R.A. F.V.G., con nota n. ALP.6/46131 PN/P;G/V, datata 26.07.2010, pervenuta al protocollo comunale in data 29.07.2010 con il n. 10586/A, ha espresso il parere favorevole n. 41/10 sulla compatibilità tra le previsioni della stessa Variante n. 22 al PRGC e le condizioni geologiche del territorio;

- sul progetto di Variante n. 26 al PRGC, la Direzione Centrale ambiente, energia e politiche per la montagna – Servizio Geologico, in data 24.10.2012, con nota prot. n. SGEO 34986 UD/P;G/V, pervenuta a questo Comune in data 26.10.2012, prot. 13292/A, ha rilasciato il parere favorevole di compatibilità geologica delle previsioni urbanistiche della stessa Variante n. 26;

- sul progetto di Variante n. 27 al PRGC, la Direzione Centrale ambiente, energia e politiche per la montagna – Servizio Geologico, in data 13.11.2012, con nota prot. n. SGEO 37022 PN/P;G/V, pervenuta a questo Comune in data 15.11.2012, prot. 14114/A, ha rilasciato il parere favorevole di compatibilità geologica delle previsioni della stessa Variante n. 27, con la segnalazione, a titolo collaborativo, che l’eventuale progettazione ed autorizzazione della cava deve rispettare le procedure previste dalla vigente normativa in materia di attività estrattive (L.R. n. 35/1986);

- sul progetto di Variante n. 29 al PRGC, la Direzione Centrale ambiente, energia e politiche per la montagna – Servizio Geologico, in data 25.10.2013, con nota prot. n. LL.PP/ALP-PN/P;G/V – 0 SGEO PN/P;G/V n. 0033193/P, pervenuta a questo Comune in data 30.10.2012, prot. 11794/A, ha rilasciato il parere favorevole n. 59/2013, di compatibilità geologica delle previsioni della stessa Variante n. 29;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 18/05/2015 con la quale è stato approvato il Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa pubblica n. 2 <<Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B>>, entrato in vigore il giorno 24.

RILEVATO che l'approvanda Variante n.1 al Piano di Comparto B.3 possiede i contenuti geologici ed ambientali del P.R.G.C. approvato nel 1997 e modificato con le precedenti varianti n.° 4, n.° 8, n. 21 e n. 22, 26, 27, 29, già dichiarati compatibili con l'uso proposto del territorio;

EVIDENZIATO che, conseguentemente a quanto sopra riportato, per l'approvanda Variante n. 1 al Piano di Comparto B.3, di cui alla presente, non è necessario acquisire il parere geologico di cui all'art. 15, comma 2, L.R. 16/2009, in quanto in sede di PRGC è stata accertata la compatibilità fra le previsioni dello strumento di pianificazione urbanistica comunale e dei piani attuativi comunali, nonché delle relative varianti, con le condizioni geologiche, idrauliche risultanti dalla classificazione del territorio regionale, che è confermata dalla asseverazione del professionista estensore del progetto della presente Variante n. 1;

RITENUTO di proporre al Consiglio Comunale l'approvazione della Variante n. 1 al Piano di Comparto B.3 ricadente all'interno del PAC d'iniziativa pubblica n. 2, denominato "Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area progetto B – Via XX Settembre Ovest", avendo i richiedenti il possesso del titolo di proprietà della totalità delle aree ricomprese all'interno dello stesso Comparto, come da art. 4, comma 7, L.R. n. 12/2008;

DATO ATTO che, prima dell'approvazione della presente deliberazione, è stato adempiuto al disposto di cui all'art. 39, del D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 - Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;

VISTO lo Statuto Comunale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 53 del 09.10.2001 ed esecutivo in data 06.01.2002, così come modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 07.09.2004;

VISTO il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"

SI PROPONE

- 1. di approvare, ai sensi dell'art. 25, L.R. n. 5/2007, il progetto di Variante n. 1 del Piano di Comparto B.3, ricadente all'interno del PAC d'iniziativa pubblica n. 2, denominato "Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area progetto B";*
- 2. di dare atto che il progetto di Variante n. 1 al Piano di Comparto B.3, redatto dallo Coopprogetti scrl con sede in Pordenone, risulta costituito dai seguenti elaborati:*
 - Tavola A.01: Planimetria Generale, Estratto PRG, Estratto Catastale e Aree da Cedere;*
 - Tavola A.02: Caratteristiche dimensionali, zonizzazione e allineamenti;*
 - Tavola A.03: Destinazione d'uso e numero piano fuori terra;*
 - Tavola A.04: Planimetria generale dei Comparti B.3 e B. 2 e sovrapposizione demolizioni/nuove costruzioni;*
 - Tavola A.05: Pianta Piano Interrato e Piano Terra e analisi superfici;*
 - Tavola A.06: Pianta Piano Primo e Secondo analisi Superfici;*
 - Tavola A.07: Sezione Longitudinale e Prospetti;*
 - Tavola A.08: Pianta Piano Terra – Primo – Secondo: Scomposizioni Superfici;*
 - Tavola A.09: Sovrapposizione estratto catastale e Aree di Progetto di Comparto B.3*
 - Tavola A.10: Opere d'Urbanizzazione, arredo urbano e segnaletica verticale e orizzontale;*
 - Tavola A.11: Opere d'urbanizzazione reti tecnologiche;*
 - Tavola A.12: Opere d'urbanizzazione sezioni e dettagli;*

- *Elaborato D.01: Relazione Generale;*
 - *Elaborato D.02: Schema di Convenzione;*
 - *Elaborato D.03: Preventivo opere d'urbanizzazione;*
 - *Elaborato D.04: Studio di compatibilità idraulica;*
 - *Elaborato D.05: Visure Catastali;*
 - *Dichiarazione sostitutive atto notorio attestanti la proprietà;*
3. *di prescrivere che l'esecutiva della presente Variante n. 1 al Piano di Comparto B.3 sia subordinata all'entrata in vigore della Variante n. 1 al PAC di iniziativa pubblica "Area Centrale – Area di Coordinamento n. 4 – Area Progetto B – Via XX Settembre Ovest", già approvata ma in attesa di pubblicazione sul BUR FVG, alla quale va a conformarsi;*
 4. *di precisare che le opere di urbanizzazione di cui alla presente Variante dovranno essere realizzate entro 10 anni dalla data di esecutività del vigente Piano di Comparto B.3, entrato in vigore il 19.02.2020, ovvero quindi entro il 19.02.2030;*
 5. *di prescrivere che l'attuazione della presente Variante sia subordinata alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica assentita con presente atto, previo deposito di idonea fideiussione bancaria o assicurativa, a garanzia della esatta realizzazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione, ed al rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle stesse;*
 6. *di prescrivere la ulteriore definizione delle finiture delle opere di urbanizzazione nel progetto esecutivo delle stesse, in accordo con l'Amministrazione Comunale, con eventuale adeguamento dell'importo della citata fideiussione di cui al punto precedente quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire per realizzare le opere di urbanizzazione;*
 7. *di incaricare il Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata ed Attività Produttive a sovrintendere a tutti gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione.*

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Con riferimento all'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., è stato espresso parere **favorevole** alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto da **ARCH. DOMENICO ZINGARO** in data **10 giugno 2020**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra riportata;

ACQUISITO il preventivo parere favorevole di regolarità tecnica reso dal Responsabile del Servizio competente e prescindendo dal parere contabile del Responsabile del Servizio Finanziario in quanto il presente atto non ha implicazioni dirette né indirette sul bilancio Comunale, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, così come modificato dall'art. 3 del DL 10 ottobre 2012, n. 174, legge di conversione del 7 dicembre 2012, n. 213;

UDITO il **Sindaco** che presenta l'argomento ricordando che si sta parlando dell'area che è compresa tra il parcheggio vicino al Municipio e Via XX Settembre. È un progetto che è stato visto anche in Giunta, è stato visto anche se non ricordo male in passato anche in Consiglio Comunale su richiesta dei Consiglieri e adesso è lo step successivo.

UDITO il **Sindaco** che cede poi la parola all'Arch. Domenico ZINGARO Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica per l'approfondimento dello stesso.

Allora la variante 1 al piano di compatto B3 è la variante che segue praticamente l'approvazione da parte della Giunta in seduta aperta al pubblico della variante 1 al piano particolareggiato dell'area centrale. Piano particolareggiato variato e il cui procedimento è praticamente finito in sede di Giunta e ho richiesto la pubblicazione sul Bur l'altra settimana, per cui la variante 1 al piano particolareggiato dell'area centrale entrerà in vigore presumibilmente mercoledì prossimo con la pubblicazione sul Bur del relativo avviso. Con questa variante al piano particolareggiato già approvata in attesa di esecutività era stato previsto di andare a modificare l'ambito del comparto B3 che era costituito dalle proprietà di tre soggetti più la proprietà comunale dell'area verde dove è ubicata a oggi la cabina elettrica. Questa modifica al piano particolareggiato era stata approvata dall'Amministrazione su conforme richiesta dei proponenti il piano di comparto B3 che era stato approvato lo scorso febbraio. Questo perché il piano di comparto con la previsione di edificabilità dell'area comunale con la cabina elettrica creava problemi di gestione sia di realizzazione e quindi con la variante 1 al piano particolareggiato l'Amministrazione ha deciso non di eliminare l'edificabilità dell'area in questione, ma di spostarla nel finitimo comparto B4, andando quindi a immaginare che nei prossimi anni l'eventuale intervento di progettazione del comparto sarà sicuramente più completo perché riguarderà tutta l'area nord dell'area del progetto B. Con questa variante al piano di comparto in sostanza i privati chiedono di conformarsi alla variante 1 che vi ho detto un attimo fa, andando quindi a realizzare un edificio che non ha più l'area verde al suo interno come propaggine e andando anche ad adeguarsi alla previsione nuova urbanistica di realizzare l'elemento porticato sull'edificio L dalla parte non più interna alla corte ma dalla parte esterna di Via XX Settembre, andando a recuperare una proposta di realizzazione del tessuto urbano che è stata propria a fine anni Ottanta sul lato nord di via Donatori del Sangue, Via XX Settembre. Su questo piano di comparto è stato recuperato il parere regionale sull'invarianza idraulica rilasciato dalla Regione positivamente ed è stata recuperata anche la valutazione di non assoggettabilità alla VAS, che ovviamente sono aspetti praticamente quasi coincidenti con la precedente progettazione sia della variante al piano particolareggiato sia del piano di comparto. Il piano di comparto in questione sostanzialmente consiste nell'andare a realizzare un edificio suddiviso in tre parti attaccate ma distinte dove abbiamo al piano terra una configurazione a L con il porticato che gira come potete vedere in questa immagine sul lato nord e si conclude su Via XX Settembre. Su Via XX Settembre si va praticamente a chiudere l'edificazione già realizzata con il precedente comparto B2, andando in aderenza all'edificio esistente dove c'è il sottopasso già esistente e andando a continuare la striscia di parcheggi e di verde che da un lato chiudono questo sottopasso e

chiudono l'attraversabilità dal sottopasso alla strada pubblica andando a spostare l'attraversamento nella zona più a nord, spostando quindi l'attraversamento in corrispondenza del dell'attuale attraversamento pedonale. Quindi il nuovo edificio avrà lo stesso allineamento del comparto precedentemente attuato e vedrà quattro nuovi posti auto lungo Via XX Settembre da un lato e dall'altra parte sarà realizzato l'edificio in aderenza all'edificio già esistente nello stesso comparto sul piazzale Aldo Moro con chiusura del passo carraio all'epoca lasciato su richiesta specifica di una delle proprietà per non avere intercluso il lotto e andando a realizzare novità della variante 1 al piano particolareggiato non più l'accessibilità dell'interrato dal passo carraio dell'edificio esistente, ma prevedendo un nuovo passo carraio con un sottopasso che poi dà accessibilità ai parcheggi interrati. Da qui è necessario eliminare un parcheggio che viene recuperato sul lato opposto. La variante 1 aveva incrementato di un posto auto la dotazione complessiva dei parcheggi, questo stesso saldo positivo viene mantenuto con la variante 1 e ovviamente anche la variante al piano di comparto si conforma a questa previsione urbanistica. Nello specifico il piano di comparto è uno strumento che va a delineare da un lato l'immagine e lo sviluppo dell'edificio andando a localizzare le superfici nette dell'edificazione che sono il parametro di riferimento urbanistico dell'area di progetto B. La potenzialità prevista nella variante 1 non viene saturata completamente, sui 1.725 metri quadrati superficie netta dell'edificazione ne vengono previsti ed utilizzati poco meno di 1.700. Questo piccolo margine di riserva non poteva essere utilizzato perché la realizzazione del sottopasso carrabile determina l'impossibilità di sviluppare ulteriori superfici rispetto alle sagome approvate dal piano particolareggiato e alla delimitazione del numero dei piani dello stesso piano particolareggiato. Oltre all'edificio a L che come ho detto ha il porticato sul lato nord che va da Piazzale Aldo Moro a raccordarsi sul sottopasso del comparto finitimo. Oltre a questo percorso che sarà comunque un percorso privato, nell'area adiacente al porticato e al fabbricato si apre un percorso pedonale che ha la larghezza di oltre 2 metri e appena oltre una striscia di separazione del percorso pedonale con un'area sistemata a verde e arredata con delle sedute per la sosta delle persone, appena oltre verso nord c'è la pista ciclopedonale che partendo da Via XX Settembre da un lato dal sottopasso da area mista pedonale e ciclabile diventa poi esclusivamente un'area ciclabile con larghezza superiore ai 250. Su questo percorso verrà realizzata una pavimentazione che è simile a quella dell'area ciclopedonale presente su Via XX Settembre, quindi saranno cubetti di porfido le finiture che saranno previste mentre il percorso pedonale avrà praticamente una pavimentazione di maggior pregio che in questa ipotesi è stata prevista come pietra piacentina. Come ho proposto nello schema di delibera, i dettagli e anche le ultime scelte di carattere sia qualitativo che quantitativo saranno rinviati al progetto esecutivo per chiarire in maniera precisa e puntuale tutti gli aspetti del progetto e quindi pervenire alla migliore scelta del materiale anche per evitare di accentuare delle spese per la realizzazione degli interventi che poi ovviamente dovranno essere scomputate e quindi queste spese saranno a carico dell'Amministrazione che non entro introiterà i relativi oneri di Bucalossi. Questi due percorsi ciclabile e pedonale e ciclabile misto nella parte più a est dell'intervento sono accompagnati da una chiusura a nord di un triangolo verde che è previsto sia seduto in proprietà all'Amministrazione Comunale insieme alle aree per realizzare i parcheggi o per completare i parcheggi su via Piazzale Aldo Moro e su Via XX Settembre. L'area centrale di questi due percorsi è un'area che andrà ad ospitare anche le griglie di areazione del sottostante parcheggio interrato. Sia il percorso pedonale che il percorso ciclabile verranno ceduti non in proprietà ma in uso pubblico, con l'assunzione in carico da parte dell'Amministrazione degli oneri di fornitura della energia elettrica per l'illuminazione, illuminazione che ovviamente dovrà essere realizzata sul nuovo percorso ciclopedonale e ciclabile. L'area, a forma di triangolo a nord che sarà ceduta all'Amministrazione Comunale, ovviamente sarà in cura esclusiva da parte dell'Amministrazione, ma va a unirsi a quella che è l'area al momento ancora verde e che sarà poi oggetto di futura progettazione con il piano di comparto B4. La spesa complessiva prevista al momento per realizzare i parcheggi su Via XX Settembre, per completare i parcheggi sul piazzale Aldo Moro e per le piste ciclabili pedonali è di circa 90.000 € e sarà, come dicevo prima, esattamente calibrato e quantificato insieme alle finiture e alle scelte definitive del progetto di urbanizzazione con progetto esecutivo. L'edificio invece è un edificio che ha tre livelli fuori terra, dove il terzo piano fuori terra è

praticamente limitato solo alla parte centrale della L. Dicevo, tre piani fuori terra e un piano interrato. Il piano interrato è caratterizzato dalla presenza dei parcheggi del futuro insediamento residenziale con 12 posti auto più due magazzini per le attività che saranno insediate lungo Via XX Settembre e con vani tecnici o corpo scala. Tre corpi scala che ovviamente garantiranno l'ottimale superamento delle barriere architettoniche dall'interrato fino al terzo piano. Il piano terra dell'edificio è caratterizzato da 7 unità non residenziali, commerciali o direzionali. Al piano primo invece abbiamo tra piano primo e piano secondo fuori terra abbiamo 10 appartamenti in previsione sia la suddivisione dei locali ad uso commerciale o direzionale che anche la suddivisione in unità residenziali al piano primo e al piano secondo è puramente indicativa in quanto poi sarà il progetto architettonico dell'edificio che andrà a precisare esattamente il numero delle unità e quindi anche la suddivisione interna degli spazi. Per concludere, volevo farvi notare che il progetto ha questa isola centrale con tre livelli poi scende a due piani verso il piazzale Aldo Moro e dall'altra parte c'è un salto da tre a due piani e poi un piano per poi risalire a due piani lungo Via XX Settembre. La proposta di deliberazione che ho elaborato e che vi sottopongo ovviamente ha delle prescrizioni che riguardano in sostanza la presa d'atto che questo piano di comparto, variante 1, potrà entrare in vigore soltanto dopo l'esecutività della variante 1 al piano particolareggiato che è propedeutica a questa esecutività. Le opere di urbanizzazione come dicevo prima potranno essere realizzate in 10 anni dall'esecutività del Piano approvato il 19 febbraio scorso, quindi entro il 19 febbraio del 2030. Prima di realizzare le opere dovrà essere sottoscritta la convenzione urbanistica che è allegata a questo progetto. Convenzione urbanistica che, come ho accennato, prevede oneri da parte del privato e quelli dell'Amministrazione futura con l'acquisizione in proprietà del triangolo verde degli spazi di parcheggio su Via XX Settembre e Piazzale Aldo Moro, prevede l'uso pubblico per i percorsi ciclabili e ciclopedonale e pedonale e prevede la fornitura dell'energia elettrica e la manutenzione dell'impianto di illuminazione sul percorso ciclabile e pedonale. L'ulteriore prescrizione che ho proposto è quella di stabilire che l'esatta precisazione delle finiture dei materiali e quindi anche del computo metrico e della garanzia fideiussoria che è necessario prestare prima della stipula della convenzione è ovviamente rimandata al progetto esecutivo e quindi l'inizio dei lavori e rilascio del permesso di costruire per realizzare le opere di urbanizzazione come anche poi il rilascio del permesso di costruire del provvedimento unico finale del Suap per realizzare il complesso immobiliare è subordinato quindi alla precisazione di questi aspetti che saranno concordati tra il soggetto che attuerà l'intervento e l'Amministrazione Comunale. Resto a vostra disposizione per eventuali domande e chiarimenti.

UDITO il **Sindaco** che, dopo la presentazione, dichiara aperta la discussione:

- Consigliere BIASON ("Civica Roveredo"): Ci sembra un buon punto di arrivo questo del comparto B3. Eravamo partiti l'anno scorso verso fine anno dove la parte dove c'è la cabina elettrica faceva parte del comparto, fino alla strada e quindi anche la proprietà del Comune era compresa e poi questa insomma è la variante definitiva. L'importante è che venga realizzata questa opera, perché se viene realizzata in modo simile al comparto B2, quello subito a sud, direi incomincia a completare un po' quel piano di urbanizzazione. Ne abbiamo parlato anche durante le commissioni con osservazioni nostre e anche loro, per esempio del geometra Dal Bo sono state prese e riportate, porticato a nord e determinate attenzioni, per cui sostanzialmente il voto della Civica sarà favorevole a questa situazione insomma nel comparto B3.
- Consigliere MAZZON Giuseppe ("Gruppo Misto"): Volevo chiedere all'architetto un paio di chiarimenti lei ha fatto riferimento che la realizzazione della ciclabile e della pedonale è praticamente su un proprietà promiscua, cioè proprietà dei privati con l'intervento praticamente da parte dell'Amministrazione e quindi da parte del Comune è sulla realizzazione poi di quei selciati che dovrebbero costare circa 90.000 €, o sbaglio?
- Arch. Zingaro: Allora le opere non le realizza il Comune, bensì le realizza il soggetto privato che propone il progetto, l'Amministrazione sulla base di questo progetto di comparto valuterà le

finiture, io rilascerò il permesso di costruire e il privato realizzerà le opere. Ovviamente essendo opere di urbanizzazione come prevede la normativa della legge regionale 19/2009 queste stesse opere di urbanizzazione saranno scomutate dagli oneri.

- Consigliere MAZZON Giuseppe ("Gruppo Misto"): È una partita di giro, ma alla fine sempre soldi sono.
- Arch. Zingaro: Per questo è importante calibrare bene, perché poi è l'Amministrazione il soggetto che finanzia di fatto.
- Consigliere MAZZON Giuseppe ("Gruppo Misto"): Esatto. Facevo una riflessione perché di solito la mia preoccupazione è sempre quella nella realizzazione di nuovi interventi, soprattutto nelle aree centrali, la criticità dei parcheggi. Non pensa che 12 parcheggi su 10 appartamenti siano un po' risicati? Dovrebbe essere più o meno 1.5 di solito, come considerazione. Poi un'altra cosa così mi risponde anche a quest'altra: non ho visto nel progetto ad esempio la realizzazione di un ascensore, di un montacarichi per rendere accessibile ai diversamente abili queste strutture insomma. Non l'ho visto, mi sarà sfuggito.
- Arch. Zingaro: Il fabbricato è dotato di tre corpi scala che vanno dal piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo, dove c'è anche il piano primo e piano secondo. Insieme al corpo scala ci sono i relativi ascensori, per cui pienamente assicurato il superamento delle barriere architettoniche e quindi l'intervento garantirà anche alle persone con problemi di mobilità o persone anziane il massimo del confort per andare dal garage all'ultimo livello. Poi diceva l'altra domanda, scusi, i parcheggi. I parcheggi intanto sono di due tipi: i parcheggi di relazione sono quelli che sono già stati realizzati nella maggior parte della situazione con il piano i comparto B2 e sono i parcheggi di Piazzale Aldo Moro che vengono completati con quei due inserimenti e i 4 posti auto su Via XX Settembre. I parcheggi invece relativi alle unità residenziali sono da realizzare sulla base della normativa della legge 1150 del 42 come modificata nel 1989 della legge Tognoli. La legge Tognoli ha elevato lo standard di parcheggio stanziale, quindi per esclusive unità residenziali, da un metro quadrato per ogni 20 metri cubi a un metro quadrato ogni 10 metri cubi. Atteso che l'intervento va a determinare più di 6.000 metri cubi fuori terra, sono previsti più di 600 metri quadrati di superficie a parcheggio. Ovviamente la legge Tognoli, come anche la legge 1150 del 42, non impongono che per ogni unità ci sia un posto macchina, due posti auto, è uno standard di tipo superficiale, per cui l'unica verifica che è da farsi e in ogni caso questa verifica non viene fatta con questo progetto, ma verrà fatta con il rilascio del permesso di costruire e quindi del provvedimento unico finale del SUAP relativamente all'edificio. Qui è stata identificata la soluzione possibile del Piano interrato con i 12 posti auto. È chiaro che l'ideale sarebbe averne di più, ma se avete notato la configurazione del Piano interrato non è che si riesce a fare molto di più che 12 posti auto. Come potete vedere a parte 2 magazzini, la corsia di manovra sia in entrata che in uscita, tutti gli spazi possibili sono praticamente occupati dai posti auto. In ogni caso 800 metri quadrati complessivi di standard, questo è quello che è ipotizzato, sono di gran lunga superiore ai 610 che è lo standard minimo previsto dalla Tognoli.
- Consigliere BURANEL ("Civica Roveredo"): Volevo chiederle, lei ha parlato di chiusura del sottoportico.
- Arch. Zingaro: Il sottoportico del piano primo andiamo a vederlo, il sottopasso del piano piano terra è praticamente il punto di raccordo tra il percorso ciclabile su Via XX Settembre ciclopedonale e la pista ciclabile che porta sul Piazzale Aldo Moro e quindi è uno spazio forato che al di sopra ha la parte edificata, quindi ha un appartamento. Il sottopasso poiché parte da 3 metri e 82 e arriva 2.66 avrà praticamente la funzione mista, fermo restando che oltre i 2 metri 66 minimi del sottopasso ci sono ancora due metri e trenta di spazio privato che è la continuazione del portico.

- Consigliere CATTARUZZA (Civica Roveredo"): Buonasera. Volevo fare una domanda: il passo carraio in precedenza non era previsto che andava a servire anche il lotto oppure mi sbaglio?
- Arch. Zingaro: Nel piano particolareggiato dell'area centrale era previsto effettivamente che l'accesso ai garage del di questo nuovo complesso residenziale commerciale direzionale avvenisse dal passo carraio e quindi sottopasso esistente sul comparto finitimo. Questa previsione è stata variata con l'approvata variante 1 al piano particolareggiato su richiesta di uno dei proponenti, che ha evidenziato la difficoltà pratica poi a concludere l'accordo con il condominio del comparto B2, difficoltà che se ovviamente non si fosse conclusa positivamente la trattativa avrebbe di fatto reso inaccessibile il fabbricato all'interrato. Da qui la richiesta di variante alla previsione piano particolareggiato proprio per evitare l'interclusione dell'ingresso all'interrato e la previsione di realizzare il nuovo accesso separato, che poi funzionalmente anche meglio perché non si va a creare un super condominio di tutte le unità già esistenti con quelle nuove e quindi probabilmente la gestione del nuovo condominio da realizzare sarà sicuramente meno complessa e quindi meno soggetti che faranno parte del condominio.
- Consigliere DAL BO ("Roveredo sei Tu"): Volevo sottolineare appunto come dicevano l'ing. Biason che il lavoro che è stato fatto in commissione urbanistica ha portato a delle migliorie importanti per quanto riguarda il futuro di quella parte di Roveredo e quindi ringrazio tutti i colleghi della commissione per il lavoro svolto, e l'architetto Zingaro ovviamente per avercelo presentato e aver dato spazio alle nostre domande. Grazie.

UDITO il **Sindaco** che, dopo la discussione, chiede se ci siano dichiarazioni di voto:

- Consigliere BIASON ("Civica Roveredo"): L'avevo anticipato prima, siamo favorevoli. La Civica è favorevole.
- Consigliere MAZZON Giuseppe ("Gruppo Misto"): Anch'io sono d'accordo con la presentazione fatta, per cui sono favorevole.

UDITO il **Sindaco** che, non registrando altri interventi, procede alla votazione con il seguente esito: con *astenuti* n. 0, che non si computano nel numero dei votanti (art. 53 del Regolamento del Consiglio Comunale) e voti *favorevoli* n. 16 (unanimità), *contrari* n. 0 resi per alzata di mano dai 16 presenti [assenti: Moro]

D E L I B E R A

di approvare integralmente la proposta di deliberazione per l'oggetto indicato in epigrafe, facendola propria ad ogni effetto di legge.

* * *

Successivamente il **Sindaco** procede alla votazione per la dichiarazione di immediata eseguibilità.

I L C O N S I G L I O C O M U N A L E

con *astenuti* n. 0, che non si computano nel numero dei votanti (art. 53 del Regolamento del Consiglio Comunale) e voti *favorevoli* n. 16 (unanimità), *contrari* n. 0 resi per alzata di mano dai 16 presenti [assenti: Moro]

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ricorrendo i termini di urgenza ai sensi dell'art. 1 comma 19 della L.R. n. 21/2003 come sostituito dall'art. 17, comma 12, della L.R. 17/2004.

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Sindaco
NADAL PAOLO

Il Vice Segretario Comunale
ENDRIGO Dott.ssa VANIA

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio on line dal **19/06/2020** al **03/07/2020** per quindici giorni consecutivi, ai sensi della L.R: n.21/2003 e successive modificazioni.

Comune di Roveredo in Piano, li 19/06/2020

Il Responsabile della Pubblicazione
Dott.ssa STEFANIA CALZAVARA

ATTESTATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno **15/06/2020**, poiché dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.1, comma 19 della L.R. 11/12/2003 n. 21 come modificato dall'art.17 della L:R. 24/05/2004 n. 17.

Comune di Roveredo in Piano, li 19/06/2020

Il Responsabile dell'esecutività
Dott.ssa STEFANIA CALZAVARA

Atto sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005 (Codice Amministrazione Digitale) e s.m.i.