

## Proposta di deliberazione

**OGGETTO:** Autorizzazione in deroga allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 35 comma 1 della LR 19/09, ai fini dell'intervento di ristrutturazione ed ampliamento dello stabilimento termale di Lignano Riviera con introduzione dell'uso alberghiero

**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 P.R.G.C., di adeguamento alla L.R. 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 B.U.R. n. 4 del 26.01.2005, la Variante Generale n. 40 al P.R.G.C., 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;

**CONSIDERATO** che l'area oggetto della proposta di intervento ricade parte in zona S4h - terme, parte in zona S2h – intrattenimento, parte in zona S5c – bosco e parte in viabilità;

**VISTA** la delibera di Consiglio Comunale 21 del 15.05.2014 Autorizzazione in deroga allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 35 comma 1 della LR 19/09, ai fini dell'intervento di ristrutturazione ed ampliamento dello stabilimento termale di Lignano Riviera con introduzione dell'uso alberghiero, che a seguito di istanza di data 19.03.2014 prot. n. 8853 dalla ditta S.I.L. SpA - Società Imprese Lignano a/m Fior Franca, finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione in deroga agli strumenti urbanistici comunali, di cui all'art. 35 LR 19/2009, autorizzava, in deroga agli strumenti urbanistici, il rilascio del Permesso di Costruire;

**CONSIDERATO** che a seguito di tale deroga la Società si era attivata al fine dell'acquisizione della necessaria autorizzazione demaniale ex art. 24 C.d.N. presso i competenti uffici regionali del Servizio Demanio e Consulenza Tecnica della RAFVG;

**ATTESO** tuttavia, che il dilungarsi delle procedure burocratiche messe in atto presso la Regione e gli altri enti stavano rischiando di dilatare i tempi di approvazione e realizzazione dell'opera, rischiando di incidere sui tempi necessari all'ammortamento degli investimenti, la Società medesima aveva deciso di riconsiderare le previsioni progettuali rendendole maggiormente aderenti a quanto disciplinato in sede di rilascio di Concessione Demaniale Marittima;

**VISTA** la nuova istanza presentata in data 23.02.2017 prot. n° 5865 dalla ditta S.I.L. SpA - Società Imprese Lignano a/m Fior Franca, con la quale è stato chiesto il permesso di costruire, afferente i lavori citati in oggetto;

**VISTO** il relativo progetto, redatto dal professionista arch. Maria Grazia Amoroso, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Vibo Valentia, sez. A/a al n. 453, con studio in Lungomare R. Riva 1/c a Lignano Sabbiadoro, allegato all'istanza sopra richiamata;

**VISTA** la comunicazione di richiesta integrazioni e contestuale interruzione dei termini di data 21.03.2017, prot. n. 9098 del Responsabile del procedimento, inoltrata alla Ditta in indirizzo ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. 19/2009;

**CONSIDERATO** l'evidente interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'opera, che risulterebbe, una volta realizzata, fortemente qualificante per lo sviluppo dell'intera località balneare, andando a colmare quella richiesta relativa al turismo-benessere, attualmente non esaustivamente soddisfatta dal sistema ricettivo esistente;

**CONSIDERATO**, altresì, che l'intervento di realizzazione alberghiera, così come progettato, si caratterizza, per la qualità dei servizi offerti e per le caratteristiche intrinseche della struttura ricettiva (dimensioni e altezza degli ambienti, collocazione fronte mare, inserimento di pregio all'interno di un contesto naturale) come una struttura ai più alti livelli qualitativi, distinguendosi dalle altre proposte turistiche insistenti sul territorio;

**VISTO** il vigente Codice regionale dell'Edilizia, LR 19/2009 ed in particolare l'art. 35 che recita: *"In deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali possono essere consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale, gli interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia su edifici pubblici o di interesse pubblico da chiunque realizzati, nonché quelli per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive."*

**VISTA** l'istanza presentata all'Amministrazione comunale di Lignano Sabbiadoro il 19.12.2017 prot. 45450 dalla ditta S.I.L. SpA - Società Imprese Lignano a/m Fior Franca, finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione in deroga agli strumenti urbanistici comunali, di cui all'art. 35 LR 19/2009, per la ristrutturazione e l'ampliamento dello stabilimento termale di Lignano Riviera con introduzione dell'uso alberghiero, nonché le successive integrazioni;

**VISTE** le richieste puntuali di deroga ai parametri ed agli indici urbanistici consistenti in:

- superamento del volume utile ammissibile da norma di PRGC per la parte alberghiera di 4.300 mc più 1.500 mc per varianti in corso d'opera per un totale di 5.800 mc;
- disapplicazione dell'obbligo di installazione di impianti termici alimentati a gas metano,

#### **CONSIDERATO**

- che con deliberazione della Giunta della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia n. 129 del 27.01.2017, pubblicata sul BUR n° 7 del 08.02.2017 è stato approvato il progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici di interesse regionale;

- che ai sensi dell'art.8 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio di cui trattasi le Amministrazioni comunali non possono rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti, previsti dalle norme vigenti, in contrasto con il Piano medesimo;

- che il medesimo art. 8 prevede al comma 3: *"Nelle aree classificate pericolose e nelle zone di attenzione, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:*

*a. eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi; (...)*

*f. realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido. Deroche potranno essere previste solamente nel caso di realizzazione di strutture di interesse pubblico in zone a pericolosità moderata P1, limitatamente alle situazioni in cui la pericolosità sia dovuta a fenomeni di acqua alta in aree costiere e perilagunari non protette da arginature, e ciò in considerazione della maggiore prevedibilità e della minore durata dei fenomeni attesi rispetto alle esondazioni fluviali. Tali deroghe saranno comunque ammesse esclusivamente nei casi di interventi non diversamente localizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, interventi che dovranno essere resi compatibili con le condizioni di pericolo riscontrate mediante l'adozione di precauzioni volte ad evitare ogni danneggiamento alle strutture e rischio per l'incolumità delle persone presenti nelle stesse al momento del verificarsi dell'evento calamitoso previsto."*

**DATO ATTO** che l'area di intervento è interessata da un grado di pericolosità dovuta a

*fenomeni di acqua alta in aree costiere e perilagunari non protette da arginature e ricade in zona a pericolosità moderata P1;*

**VISTO** il parere n. 2 dis/2013 dei comitati tecnici dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione e dell'Autorità di Bacino del fiume Adige in seduta congiunta del 26.03.2013 relativo alla realizzazione di locali interrati o seminterrati;

**DATO ATTO** che i Comitati tecnici delle citate Autorità di bacino, che hanno stabilito che nelle aree classificate a pericolosità media P1 e moderata P2 nonché nelle zone di attenzione, la programmazione e l'attuazione degli interventi con oggetto locali interrati e seminterrati, a fronte di un'apposita relazione predisposta da tecnici abilitati, non può ritenersi oggetto di divieto preventivo e assoluto ai sensi dell'art. 8 comma 3, lettera f, delle Norme di Attuazione del PAI, ma devono essere valutate in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata;

**VISTA** la relazione geologica-geotecnica, predisposta dal dott. Geologo Floreani Paolo, la quale attesta la compatibilità dell'intervento con i livelli di rischio presenti e le misure di mitigazione da mettere in atto al fine di prevenire i fenomeni di allagamento;

**RILEVATO** comunque che il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere subordinato alla validazione del relativo Piano di Emergenza, da attivare qualora si presentino situazioni di criticità, da parte della Protezione Civile comunale;

**RILEVATO** che, a sostegno delle motivazioni di l'interesse pubblico all'intervento la ditta S.I.L. SpA - Società Imprese Lignano ha manifestato l'intenzione di dare pronto avvio ai lavori di prosecuzione della pista ciclabile esistente da Lungomare Kechler attraversando il Piazzale delle Terme in direzione Camping Pino Mare, sul lato sud del Lungomare Riva (in conformità ad altra separata procedura edilizio/paesaggistica), coerentemente con le previsioni del Piano Urbano del Traffico Urbano approvato con Delibera di Consiglio Comunale 41 del 26.04.2016;

**ATTESO** che l'area in questione è inclusa dallo strumento urbanistico generale tra le aree per "servizi ed attrezzature collettive" come individuate dalla vigente normativa regionale e l'intervento destina la totalità delle superfici coperte e scoperte attrezzate per attività aperte al pubblico, determinando un incremento di attrattività turistica per la località di Lignano Riviera indotto dal rinnovo e potenziamento dello stabilimento termale esistente a Lignano nonché dall'inserimento di una struttura alberghiera esclusiva;

**CONSIDERATO** che ai fini e per gli effetti di cui all'art. 35 c. 1 della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 e s.m.i., il comune interesse particolare e generale è supportato anche dall'appartenenza dei suoli e beni immobili interessati al Demanio pubblico dello Stato ad uso turistico-ricreativo, in concessione alla società proponente e compatibilità dell'intervento proposto con le previsioni del vigente Piano di Utilizzo Demaniale (P.U.D.) della regione autonoma Friuli Venezia Giulia;

**CONSIDERATO** che il territorio interessato possiede una spiccata vocazione turistica e la riconduzione all'interesse pubblico dell'edificio alberghiero non concerne affatto un'interpretazione estensiva in quanto le strutture alberghiere offrono un servizio alla collettività che è caratterizzato da una pubblica fruibilità e che soddisfa un'importante e rilevante esigenza della collettività;

**RICORDATE** le sentenze del Consiglio di Stato Sez. IV, 29 ottobre 2002 n. 5913 e sez. IV, 28 ottobre 1999, n. 1641, le quali affermano in particolare che le strutture alberghiere in generale devono essere annoverate tra gli "edifici ed impianti ... di interesse pubblico" e quindi essere ricomprese nell'ambito di applicazione delle previsioni derogatorie previste dalla normativa statale e regionale "trattandosi di un servizio offerto alla collettività, caratterizzato da una pubblica fruibilità, con la correlativa possibilità di concessioni in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici in vigore"

**ATTESO** che la presente proposta è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Urbanistica, che ha espresso parere favorevole come da verbale n. 2, in data 04.04.2017;

VISTA la L.R. 19/09, in particolare l'art. 35 comma 1

**PROPONE**

1. Per le motivazioni di cui alle premesse, **di autorizzare** ai sensi dell'art. 35 comma 1 del Codice regionale dell'Edilizia LR 19/2009 e s.m.i., **in deroga agli strumenti urbanistici comunali** (come meglio specificato al punto 2 del presente dispositivo), **il rilascio del Permesso di Costruire** riguardante l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento dello stabilimento termale di Lignano Riviera con introduzione dell'uso alberghiero proposto dalla ditta S.I.L. SpA - Società Imprese Lignano, come meglio rappresentato negli elaborati progettuali depositati in allegato all'istanza di PDC 9624;
2. La deroga riguarda:
  - Il superamento del volume utile ammissibile da norma di PRGC per la parte alberghiera di 5.800 mc;
  - La disapplicazione dell'obbligo di installazione di impianti termici alimentati a gas metano;
3. Di **autorizzare** ai sensi dell'art. 35 comma 1 del Codice regionale dell'Edilizia LR 19/2009 e s.m.i. e dell'art. 8 comma 3 lettera f del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici di interesse regionale, **il rilascio del Permesso di Costruire** riguardante l'intervento di realizzazione di una autorimessa interrata ed alcuni vani tecnici a servizio della struttura termale/alberghiera, previa validazione del Piano di Sicurezza da parte della Protezione Civile di Lignano Sabbiadoro e stipula di idoneo atto di manleva che impegni la Società a rinunciare a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati per sé e aventi causa;
4. Di stabilire che l'inizio dei lavori per riqualificazione terme e realizzazione hotel e piscine sia subordinato all'inizio dei lavori per la pista ciclabile posta a sud di Lungomare Riva;
5. Il presente atto viene adottato ai soli fini della deroga di cui all'art. 35 della LR 19/2009 e dell'art. 8 comma 3 lettera f del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico e non esime il soggetto destinatario dall'acquisire tutte le altre autorizzazioni prescritte per Legge per la realizzazione degli interventi, nonché dall'osservare tutte le norme in materia vigenti.

\*\*\*\*\*

Infine, in considerazione dell'urgenza di provvedere, si propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del decreto Legislativo 18.08.2000, n.267 e dell'art. 1 comma 19 della L.R. n.21/2003.

Vista la su estesa proposta di deliberazione, si esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità TECNICA, ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000.

Data, 07 aprile 2017

LA RESPONSABILE DEL SETTORE  
URBANISTICA — EDILIZIA PRIVATA  
Arch. Elisa Turco

Vista la su estesa 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.

Data, 07 aprile 2017

IL CAPO SETTORE FINANZA E TRIBUTI  
Dott.ssa Cristina SERANO