

Proposta di deliberazione

OGGETTO: Adozione del Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata n.117 denominato “Residenze convenzionate di via Cividale”, con variante contestuale al PRGC

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 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 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;

VISTA l’istanza di approvazione del Piano Attuativo Comunale (PAC) n.117 di iniziativa privata denominato “Residenze convenzionate di via Cividale” presentata dalla Società “MAISTRO S.r.l.” il 09.11.2018 prot. n° 40624, nella persona del legale rappresentante sig. GAVA Mariano;

RILEVATO che l’area oggetto della proposta di intervento ricade in zona Zona S5h – per sport, spettacolo, ricreazione; in assenza di perimetro di PRP previsto; e comprende i terreni e gli immobili distinti catastalmente come segue: fog. 44 map. 1536;

RILEVATO che la proposta consiste anche nella variante di livello comunale al PRGC, con modifiche zonizzative e normative, come illustrato negli elaborati di piano, andando a riguardare, oltre che il mappale 1536 del fog. 44, anche parte del limitrofo mappale 1537;

CONSIDERATO che la proposta di PAC consiste in:

- Variante zonizzativa e normativa del PRGC con conversione del mappale 1536 da zona S5h – per sport, spettacolo, ricreazione a zona B1/ec, con contestuale inserimento di un nuovo articolo nelle NTA del PRGC vigente: “Art. 5bis - per edilizia residenziale convenzionata”;
- Variante zonizzativa del PRGC con conversione di porzione del mappale 1537 da zona S5h – per sport, spettacolo, ricreazione a zona B1 di completamento, intensiva;
- Variante normativa dell’art. 20 (zona per verde sport, spettacoli e ricreazione) delle NTA del PRGC vigente, con stralcio di previsioni specifiche su via Cividale;
- Realizzazione di un edificio pluripiano a destinazione residenziale di tipo convenzionato, in sostituzione delle attrezzature sportive previste da PRGC. L’intervento prevede inoltre la realizzazione dei posti auto, verde e marciapiede limitatamente all’interno dell’ambito;

VISTO il decreto legge n. 112/2008, convertito nella Legge 133/2008, che introduce i contenuti fondamentali di un piano nazionale di edilizia abitativa “Piano Casa”, innovando in modo significativo l’approccio al mercato dell’edilizia residenziale assistita dall’intervento pubblico;

VISTO il Dpcm di attuazione della Legge 133/2008 del 16.07.2009, finalizzato a garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo e rivolto all’incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l’offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente

a prima casa per le categorie sociali svantaggiate, tra cui: nuclei familiari e giovani coppie a basso reddito e anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;

VISTA la LR 1/2016 (Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle ATER), che, assieme ai suoi regolamenti di attuazione, dispone che le politiche abitative regionali sono tese a sostenere l'accesso a un alloggio adeguato come prima casa ai cittadini della Regione, in particolare alle fasce deboli della popolazione, prioritariamente mediante l'incremento dell'offerta di alloggi da destinarsi a prima casa e da realizzarsi nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati promuovendo, altresì, azioni innovative del costruire e dell'abitare;

CONSIDERATO che normalmente il mercato immobiliare di Lignano è difficilmente accessibile ad una parte di residenti stabili, la cui presenza e attività è indispensabile per lo sviluppo turistico e il buon funzionamento delle strutture presenti e per la vita stessa del territorio;

CONSIDERATO che tra i vari obiettivi dell'Amministrazione Comunale vi è quello del perseguimento degli interessi pubblici e di coordinamento delle singole iniziative con i privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione a prezzi calmierati, al fine di limitare il depauperamento del territorio i cui abitanti a causa dei prezzi legati agli immobili, sia nell'ambito del mercato delle vendite immobiliari sia in quello delle affittanze, allo stato sono costretti ad emigrare nei comuni limitrofi, ove le condizioni di acquisto di prima casa risultano economicamente più favorevoli;

VISTO il PAC redatto dall'arch. Gentile Giuseppe, iscritto con il n. 1287 all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine, costituito dai seguenti elaborati (modificati e integrati con prot. 3797 in data 01.02.2019 e prot. 22379 in data 19.06.2019):

I. FASCICOLO TESTI (Generalità, Norme Tecniche di Attuazione del PAC, Relazione Illustrativa, Programma di attuazione, Relazione economica, Riepilogo elementi numerici del PAC, Relazione idraulica smaltimento delle acque meteoriche, Aspetti paesaggistici, Relazione verifica significatività rispetto ai Siti della Rete Natura 2000, Rapporto Ambientale Preliminare, Elenco Elaborati del PAC) (prot. 22379)

II. FASCICOLO ELABORATI GRAFICI (prot. 22379)

- **A. TAVOLE DI ANALISI**

- A.1 Inquadramento
- A.1.1 Corografia - estratto C.R.N. - scala 1:50000
- A.1.2 Inquadramento urbano - planimetria estratto CTRN - scala 1:10000
- A.1.3 Vincoli - estratto cartografia "Beni soggetti a vincolo paesaggistico" – Città di Lignano Sabbiadoro - ottobre 2014 - scala 1:10000
- A.1.4 Estratto Strategia di Piano - variante n. 37 PRGC - scala 1:10000
- A.2 Stato di fatto fisico e fondiario (Veduta zenitale - scala 1:4000 - Estratto catastale - scala 1:1000)
- A.3 Rilievo planialtimetrico (a cura di Ar.Co Studio di Architettura) Planimetria - scala 1:250
- A.4. Rilievo fotografico

- **B. TAVOLE DI PROGETTO**

- P.1 Usi del suolo - tipi e categorie d'intervento Planimetria scala 1:250
- P.2 Opere di allacciamento Planimetria scala 1: 500
- P.3.1 Planivolumetrico indicativo di progetto: Piano terra e sistemazioni esterne - scala 1:250

- P.3.2 Planivolumetrico indicativo di progetto: Piante piani abitativi e copertura - scala 1:250
- P.3.3 Planivolumetrico indicativo di progetto: Profili e sezioni - scala 1:250
- P.4. Veduta fotorealistica esemplificativa (a cura di Ar.Co Studio di Architettura)

III. ELENCHI E CERTIFICATI CATASTALI con estratto di mappa (prot. 22379)

IV. DIMOSTRAZIONE CONTENUTI DI MODIFICA AL PRGC (ai sensi dell'art. 63 quater L.R. 5/2007, come modificato della L.R. 21/2015 e dalla L.R. 29/2017, con Relazione dimostrativa ai sensi dell'art. 8, comma 9, lettera b) della L.R. 21/2015) (prot. 22379)

V. SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA (ai sensi dell'art. 9, comma 2 del D.P.Reg. 20 marzo 2008 n. 086/Pres.) (prot. 22379)

DOCUMENTI ALLEGATI AL PAC:

PROGETTO PRELIMINARE DI EDILIZIA CONVENZIONATA (prot. 40624)

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE ALLA VENDITA IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA (prot. 22379)

CALCOLO DELLE SUPERFICI (prot. 22379)

DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI IL PREZZO DI CESSIONE E DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI (prot. 22379)

ASSEVERAZIONI (prot. 40624)

RELAZIONE IDROGEOLOGICA RELATIVA AL PAC DENOMINATO "RESIDENZE CONVENZIONATE IN VIA CIVIDALE" IN MERITO ALL'OSSERVAZNA DELLE DISPOSIZIONI DEI PIANI DI ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL TAGLIAMENTO (PAI) E REGIONALE (PAIR) (prot. 22379)

STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA – RELAZIONE (prot. 22379)

STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA – PLANIMETRIA(prot. 22379)

CONSIDERATO che la LR 5/5007, all'art. 63 quater dispone che il PRPC o altro strumento urbanistico attuativo comunque denominato può apportare modifiche al PRGC purché si rispettino le condizioni di cui all'articolo 3, i limiti di soglia di cui all'articolo 4, e le modalità operative di cui all'articolo 5, previsti nel capo II della legge regionale 21/2015;

CONSIDERATO che il PRGC vigente, all'art. 2 comma 10 prevede che il Prp può modificare il PRGC, rispettandone obiettivi, strategie e limiti di flessibilità, e le modifiche proposte sono comunque rimesse alla valutazione del Comune;

CONSIDERATO che la proposta di PAC consiste nella realizzazione di un intervento di edilizia residenziale convenzionata, contestualmente a variante specifica al PRGC, inquadrabile quest'ultima tra le varianti di livello locale come di seguito argomentato;

RILEVATO che quanto previsto dalla variante al PRGC contestuale al PAC rispetta i limiti di soglia di cui all'articolo 4 della LR 21/2015 in quanto è inquadrabile tra le varianti di cui al comma 1 lett. e) e lett. j), come da asseverazione a firma del progettista incaricato;

RITENUTO opportuno rendere partecipi della variante al PRGC contestuale al PAC i proprietari del mappale 1537 attraverso comunicazione all'amministratore di condominio dell'adozione della medesima;

RILEVATO che il rispetto della variante al PRGC contestuale al PAC alle condizioni di cui all'articolo 3 della LR 21/2015 non è dovuto, sulla base della predetta lett. j) del comma 1 dell'art. 4 della legge medesima;

RILEVATO che quanto previsto dalla variante al PRGC contestuale al PAC rispetta le modalità operative di cui all'articolo 5 della LR 21/2015 in quanto è soddisfatto il comma 3 del medesimo articolo;

CONSIDERATO che condizione per l'esecutività del PAC è pertanto l'avvenuta presentazione, da parte del Soggetto Attuatore, prima dell'approvazione del Piano medesimo, del progetto preliminare delle opere di pubblica utilità, sottoposto alla contestuale approvazione da parte degli organi competenti, in applicazione dell'art. 4, comma 1, lettera j) della L.R. 21/2015, unitamente ad uno schema di convenzione di edilizia convenzionata;

RILEVATO che tra i documenti del PAC sono stati allegati il progetto preliminare e lo schema di convenzione di edilizia convenzionata richiesti;

CONSEDERATO che l'art. 31 *Esonero per interventi edilizi a uso residenziale* della LR 19/2009 dispone la possibilità per il Soggetto Attuatore di essere esonerato dalle corresponsione del contributo di costruzione nel caso in cui sottoscriva con il Comune una convenzione per la determinazione del prezzo di vendita sulla base dello schema tipo previsto per le iniziative di edilizia convenzionata;

CONSIDERATA la proposta del Soggetto Attuatore di essere esonerato dall'applicazione dei commi 3 e 4 dell'art. 27 delle NTA del vigente PRGC;

CONSIDERATO che l'elaborato "Bozza di convenzione per la realizzazione di alloggi da destinare alla vendita in regime di edilizia convenzionata" corrisponde a quanto richiesto dall'art. 31 della LR 19/2009 e disciplina le procedure per eventuale svincolo o sanzione e impone la corresponsione dei contributi di cui all'art. 29 della LR 19/2009 e di cui all'art. 27 delle NTA di PRGC;

CONSEDERATO che l'Art. 42 del D.Lgs. 267/2000 *Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali* attribuisce al Consiglio Comunale la competenza sugli atti relativi a piani territoriali ed urbanistici, e l'art. 48 definisce quali siano le competenze della Giunta Comunale, tra le quali sono da individuarsi anche l'approvazione e l'eventuale modifica a convenzioni di carattere non strettamente urbanistico;

VALUTATO pertanto che eventuali modifiche alla "Convenzione per la realizzazione di alloggi da destinare alla vendita in regime di edilizia convenzionata", facente parte degli allegati al PAC n. 117, potranno essere valutate e deliberate direttamente dall'organo esecutivo dell'Ente;

CONSIDERATO i pareri espressi dal Servizio Pianificazione Territoriale e Strategica in merito a specifico quesito da parte del Comune di Lignano Sabbiadoro (loro prot. 48201/P dd 27/10/2016 e prot. 12201/P dd 07/02/2017) relativamente alla qualificazione di pubblica utilità delle opere eseguibili con variante di livello comunale contestuale all'approvazione di un PAC;

RILEVATO l'interesse pubblico sotteso all'iniziativa, corroborato anche dallo specifico parere regionale che si riporta: *"In relazione all'ulteriore fattispecie – realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata - come noto con la recente LR 1/2016 (Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle ATER) la Regione ha ribadito "il valore primario del diritto all'abitazione quale fattore fondamentale di inclusione, di coesione sociale e di qualità della vita, promuovendo ogni forma d'intervento per l'esercizio effettivo di tale diritto, disciplinando in modo organico il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" (cfr. art. 1, co. 1) con la finalità di "sostenere l'accesso a un alloggio adeguato, in locazione o in proprietà come prima casa ai cittadini della Regione, in particolare alle fasce deboli della popolazione, prioritariamente mediante l'incremento dell'offerta di alloggi da destinarsi a prima casa e da realizzarsi nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati promuovendo, altresì, azioni innovative del costruire e dell'abitare". La finalità di carattere pubblicistico risulta quindi evidente, stando al contenuto letterale della disposizione richiamata, atteso l'espresso richiamo al diritto all'abitazione quale valore primario da*

favorire e tutelare, anche mediante la previsione di distinti canali contributivi per il raggiungimento dello stesso ed il soddisfacimento del fabbisogno abitativo in regione.

Anche il ruolo della RAFVG nell'individuazione e definizione della programmazione e delle scelte politiche di settore pare elemento idoneo a sostenere la tesi della pubblica utilità degli interventi di edilizia convenzionata, a prescindere dal soggetto attuatore.

Va ulteriormente evidenziato che già con le leggi regionali n. 75/1982 e n. 6/2003 – che disciplinavano il settore in argomento anteriormente all'entrata in vigore della LR 1/2016 – il canale contributivo dell'edilizia convenzionata era espressamente ricondotto nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica (e connessi interventi regionali per la promozione e sviluppo del settore). Attualmente l'articolo 17 (Edilizia convenzionata) della LR 1/2016 definisce l'edilizia convenzionata quale azione “finalizzata alla realizzazione di alloggi attraverso interventi diretti alla costruzione, all'acquisto e al recupero di immobili da destinare alla vendita, all'assegnazione, alla locazione, anche con facoltà di riscatto o patto di futura vendita, mediante specifici accordi regolati da apposite convenzioni che ne determinano, tra l'altro, il prezzo di cessione o di assegnazione e il canone di locazione”, stabilendo che l'attuazione degli interventi compete alternativamente alle Ater, alle Aziende pubbliche di servizi alla persona, alle cooperative edilizie ed alle imprese di costruzione nonché agli enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro, che realizzano interventi di edilizia residenziale in attuazione ai rispettivi statuti o atti costitutivi”: l'eterogeneità dei soggetti attuatori, pubblici e privati, prevista dal legislatore non produce effetti in ordine all'inquadramento o meno dell'intervento quale edilizia convenzionata, atteso che la finalità pubblica risiede nel “contenimento dei costi degli interventi” da garantirsi mediante stipula di convenzioni “tra il Comune sede dell'intervento e i soggetti attuatori in conformità allo schema di convenzione tipo allegato al regolamento di attuazione” (cfr. art. 17, comma 3).”

VISTI il parere preliminare della Commissione Consiliare Urbanistica del 28.03.2019 e il parere favorevole all'adozione del PAC da parte della Commissione medesima, espresso nella seduta del 18.06.2019;

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 non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria con cessione di aree all'Amministrazione Comunale;

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 e 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., mentre risulta inclusa nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui alla Parte III del decreto medesimo;

CONSIDERATI:

- il parere favorevole con prescrizioni (prot. 10679 del 28.03.2019) dell'Ufficio Ambiente in merito alla realizzazione dell'intervento oggetto del PAC;
- il parere favorevole (prot. 13439 del 16.04.2019) del Servizio difesa del suolo della Regione Friuli Venezia Giulia in merito al rispetto del principio dell'invarianza idraulica;

VISTA la relazione istruttoria finale predisposta dalla Responsabile del Procedimento del 19.06.2019;

VISTO lo Statuto Comunale in vigore;

VISTA la L. n. 1150/1942 e ss.mm.ii.;

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. 21/2015 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.;

VISTA la L.R. n. 1/2016 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.;

VISTO il D.Lgs. 267/2000;

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA PROPONE DI DELIBERARE

1. di adottare, per quanto contenuto nelle premesse, la Variante al PRGC nonché il contestuale Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata n.117 denominato "Residenze convenzionate di via Cividale", composti dagli elaborati citati in premessa, depositati presso gli uffici comunali e facenti parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non materialmente allegati, utilizzando la procedura prevista dall'art. 25 della L.R. 5/2007 e ss.mm.ii.;
2. di dare atto che la pratica urbanistica afferente il Piano Attuativo è da considerarsi composta dagli elaborati citati in premessa;
3. di incaricare la Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di sovrintendere agli adempimenti conseguenti all'adozione del Piano, e in particolare di provvedere alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di adozione e deposito e di comunicare ai proprietari dell'edificio insistente sul foglio 44, mappale 1537, attraverso l'amministratore di condominio, l'adozione della variante al PRGC riguardante il mappale stesso;
4. di esonerare il Soggetto Attuatore, una volta stipulata la "Convenzione per la realizzazione di alloggi da destinare alla vendita in regime di edilizia convenzionata", dalla corresponsione del contributo di costruzione e dal pagamento degli oneri per il rispetto dell'art. 27 delle NTA del vigente PRGC. Entrambi i contributi saranno dovuti nel caso di svincolo dalla convenzione medesima;
5. di attribuire alla Giunta Comunale la competenza a deliberare eventuali modifiche alla "Convenzione per la realizzazione di alloggi da destinare alla vendita in regime di edilizia convenzionata" che si rendessero necessarie nel corso del tempo.

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 proposta di deliberazione, si esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Data, 03.07.2019

Per LA RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
arch. Elisa Turco
IL DIRIGENTE TECNICO
arch. Paolo Giuseppe Lusin

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 oneri diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Data, 03.07.2019

IL CAPO SETTORE FINANZA E TRIBUTI
Dott.ssa Cristina SERANO