

Proposta di deliberazione

OGGETTO: VARIANTE N. 51 - Variante urbanistica di livello comunale al PRGC art. 3 lettera d) e art. 7 lettera f) della L.R. 21/2015 - MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LA TUTELA DEL WATERFRONT DI SABBIAADORO

VISTA la delibera di Consiglio Comunale 56 del 10.07.2015 *Mozione presentata dal Consigliere Comunale Vittorino Petiziol, candidato Sindaco eletto Consigliere Comunale con la coalizione di centro destra di cui fanno parte le seguenti liste: "Il Popolo della Libertà - Petiziol Sindaco", "Alleanza per Lignano" e "MAF Lignano Friuli" avente ad oggetto: "Edificazioni sul Lungomare di Sabbiaadoro"* votata all'unanimità;

VISTA la medesima mozione, che quale punto ordinativo impegna l'Amministrazione a *"porre allo studio una proposta di integrazione delle prescrizioni tipologiche architettoniche o di abaco contenute nello strumento urbanistico (...) per tener conto (...) dell'esigenza (...) di evitare l'avanzamento dei piani superiori degli edifici in genere verso la spiaggia, mitigandone perciò l'incombenza nei confronti della medesima"*;

PREMESSO che il Comune di Lignano Sabbiaadoro è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.P.G.R. n. 165/Urb. del 20/06/1972, nonché le successive Varianti, tra cui la Variante Generale n. 37 al P.R.G.C., di adeguamento alla L.R. 52/1991 e s.m.i., 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 puntuali approvate;

PREMESSO che detto PRGC individua la Zona Omogenea Territoriale di Tipo B1 – corrispondente a tutta la parte edificata di Sabbiaadoro;

RISCONTRATO che nel corso degli ultimi anni, coerentemente con le dinamiche nazionali e regionali, e forse anche in modo ancora più aggressivo vista la vocazione turistica della cittadina, il Lungomare di Sabbiaadoro è stato oggetto di alcune iniziative edilizie, che alle volte hanno condotto a esiti fortemente impattanti, più o meno positivi, ma in ogni caso difficilmente controllabili a priori con le norme attualmente in vigore;

CONSIDERATA l'attuale situazione socio-economica nazionale e locale, che porta a riflettere e a valutare quali debbano essere le misure che un Comune deve porsi, anche in merito a scelte urbanistiche, per incoraggiare lo sviluppo economico;

CONSIDERATO che un'evoluzione armonica può a sua volta essere una delle leve significative per rafforzare la competitività dell'economia di una cittadina che fa dell'accoglienza (in particolare turistica) il proprio punto di forza;

CONSIDERATE tuttavia le motivazioni espresse all'interno della mozione adottata con delibera di Consiglio Comunale 56 del 10.07.2015 e la volontà di condivisione delle stesse da parte dell'Amministrazione;

RILEVATO pertanto la necessità di predisporre le necessarie modifiche allo strumento urbanistico, al fine di limitare l'avanzamento degli edifici verso la spiaggia mitigandone quindi

l'incombenza nei confronti della medesima nonché favorire l'integrazione funzionale tra le strutture ricettive ed il Lungomare;

PREMESSO che l'art. 5 comma 1 lettera B numero 1 lettera e) prevede a regime una distanza da strada pari a 5 m, e che non si ritiene tale misura sufficiente a tutelare il waterfront di Sabbiadoro così come consolidato;

CONSIDERATO che le deroghe previste per le strutture leggere aperte al pubblico in dotazione alle strutture alberghiere sia sufficiente quale modalità per l'attuazione della predetta integrazione funzionale tra le strutture ricettive e Lungomare;

ESAMINATO lo schema predisposto dall'Ufficio Edilizia, in cui viene dato conto degli interventi ad oggi realizzati o autorizzati insistenti sul Lungomare;

RILEVATO che sebbene esista un solo caso concreto, l'applicazione delle deroghe, anche relative al distacco stradale, previste dalla norma straordinaria di cui al Capo VII della LR 19/09, potrebbe acuire ulteriormente la criticità palesata;

RILEVATO che quanto previsto dall'art. 57 della L.R. 11.11.2009 n. 19 "Codice Regionale dell'Edilizia" prevede la riqualificazione del patrimonio immobiliare attraverso interventi edilizi realizzabili anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici e ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici;

CONSIDERATO quindi che le azioni a tutela del waterfront e dell'ambiente urbano comportano la redazione di una variante urbanistica al vigente Piano Regolatore Generale Comunale, definita di livello comunale ai sensi degli artt. 3 e 7 dalla LR 21/2015 *Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo di suolo*;

VISTA la disposizione dell'Assessore all'Urbanistica-Edilizia Privata prot. n. 45125 del 15.12.2015, con cui si è disposto l'avvio del procedimento per una Variante al PRGC, per la tutela del Waterfront del lungomare di Sabbiadoro ricadente in zona B1 del Vigente PRGC del Comune di Lignano Sabbiadoro,

PRESO ATTO che con la medesima disposizione si è demandato al Settore Urbanistica ed Edilizia Privata l'incarico di redazione degli elaborati costituenti la predetta variante;

CONSIDERATO che:

- la variante proposta consiste nell'inserimento della distanza da strada pari a 10 metri su Lungomare Trieste e Lungomare Marin;
- la variante proposta prevede che nello stesso ambito non trovi applicazione il comma c dell'art. 33 lettera H numero 3, che prevede la possibilità di mantenere la distanza da strada esistente anche in sopraelevazione; nel caso di sopraelevazioni la parte ampliata fuoriuscente dalla sagoma dell'esistente dovrà quindi rispettare la distanza da strada prevista da norma di piano;

CONSIDERATO che la Variante di cui all'oggetto ha carattere solamente normativo, rispetta le condizioni di cui agli art. 3 lettera d) e art. 7 lettera f) della L.R. 21/2015 e non è soggetta alla verifica dei limiti di soglia di cui all'art. 4 della L.R. 21/2015 né alle modalità operative di cui all'art. 5 della L.R. 21/2015 poiché non influisce sull'assetto zonizzativo, sui carichi insediativi, sugli obiettivi e le strategie, né sugli indici di edificabilità o i rapporti massimi di copertura ed è quindi definibile di livello comunale ai sensi della LR 21/2015;

VISTO l'art. 63, comma 5, della la L.R. 5/2007 e smi, secondo il quale il Comune, nelle more dell'adeguamento al P.T.R. (Piano Territoriale Regionale) della legge può adottare varianti

non sostanziali agli strumenti urbanistici che non siano in contrasto con il P.T.R. stesso;

DATO ATTO che i contenuti e la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali sono definiti dall'art. 8 della LR 21/2015;

VISTO l'elaborato unico di Variante predisposto dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata arch. Elisa Turco, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Gorizia al n. 272, che contiene:

- *Relazione illustrativa;*
- *Modifica alle Norme Tecniche di Attuazione*
- *Relazione paesaggistica*
- *Dichiarazione condizioni art. 8 comma 9 LR 21/2015;*
- *Dichiarazione vincoli beni culturali*
- *Dichiarazione relazione geologica*

e le seguenti relazioni di analisi ambientale:

- *Rapporto di verifica assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;*
- *Verifica delle significatività delle previsioni della Variante relativamente all'incidenza sui siti della rete "Natura 2000";*

DATO ATTO che la proposta è stata sottoposta all'attenzione della Commissione Urbanistica in data 15/12/2015, e ha conseguito parere positivo, ma che comunque a seguito delle considerazioni espresse in tale sede, l'ufficio ha ritenuto di apporre una modifica che, mantenendo inalterato l'effetto sugli ambiti considerati, non permettesse il riverbero di effetti inutilmente restrittivi sul resto del territorio;

DATO ATTO che si rileva l'interesse pubblico sotteso all'approvazione della Variante in oggetto poiché l'intenzione dell'Amministrazione risulta propedeutica alla tutela e alla valorizzazione del territorio, come più sopra espresso;

PRECISATO che il comma 3 dell'art. 22 della LR 19/09 e smi dispone che *"in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi due anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico"*;

PRECISATO inoltre che il comma 2 lettera b bis) dell'art. 57 della LR 19/09 e smi disciplina gli ambiti di non applicabilità della norma straordinaria di cui al Capo VII della medesima norma (cd. Piano Casa): *"Gli interventi di cui agli articoli 58 e 59 assicurano il miglioramento della qualità energetica o igienico-funzionale degli edifici o delle unità immobiliari oggetto di intervento, secondo le leggi di settore e non possono in alcun caso trovare applicazione: in contrasto con le direttive in sede di predisposizione di un nuovo strumento urbanistico o delle sue varianti, nonché con lo strumento urbanistico adottato, secondo quanto previsto dall' articolo 20 della legge regionale 5/2007 ed entro i termini temporali massimi ivi previsti"*;

DATO ATTO quindi, che nelle aree interessate, sebbene potranno ancora trovare applicazione gli incentivi volumetrici previsto dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 58 della L.R. 19/09 e smi, tuttavia in vigore di adozione del presente strumento urbanistico, i medesimi interventi non potranno usufruire di deroghe riguardanti la distanza da strada, rimanendo applicabili i nuovi limiti di cui all'art. 5 comma 1 lettera B numero 1 lettera e) numero 5 come novellato dalla presente Variante;

VISTO l'art. 4 della L.R. n. 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 Attuativi la Giunta Comunale, quale Autorità competente, valuta se le previsioni derivanti dall'approvazione del Piano possano avere effetti significativi sull'ambiente (...)";

DATO ATTO che con deliberazione della Giunta comunale n. 284 del 17/12/2015 è stato disposto che la Variante 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;

DATO ATTO che l'area di intervento della Variante interessa beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico, di cui alla Parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., o complessi storici monumentali e archeologici sottoposti al vincolo della Parte II del decreto medesimo, come dichiarato dalla progettista della proposta di Variante;

PRESO ATTO della asseverazione geologica prodotta dalla progettista della proposta di Variante ai fini di cui all'art. 17, comma 11, del D.P.Reg. n. 086/2008;

DATO ATTO che la Variante in oggetto non comporta incidenze significative sui Siti Natura 2000 presenti nel territorio del Comune di Lignano Sabbiadoro, come certificato dalla Verifica di incidenza allegata alla proposta di Variante;

VISTA la Legge Regionale 23.02.2007, n°5 con particolare riferimento agli artt. 63 e 63 ter;

VISTA la Legge Regionale 25.09.2015, n°21;

VISTA la Legge Regionale 11.11.2009 n° 19 "Codice Regionale dell'Edilizia", con particolare riferimento agli artt. 57, 58, 59, e 60;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

VISTO l'art.48 del D.Lgs. 267/2000;

VISTA la Legge Regionale 11.12.2003 n°21;

PROPONE

1. di adottare la Variante 51 al P.R.G.C., di livello comunale, ai sensi di quanto previsto dall'art. 8 della L.R. 21/2015;
2. di riconoscere quali elementi costitutivi della Variante in argomento e quale parte integrante del presente atto gli elaborati citati in premessa a firma dell'arch. Elisa Turco, Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Gorizia al n. 272, incaricata come da disposizione citata in premessa;
3. di incaricare i Responsabili degli Uffici competenti di sovrintendere all'espletamento delle procedure di pubblicazione previste dalla L.R. 21/2015 e di ogni altro adempimento necessario all'approvazione della presente Variante, oltre che al compimento di ogni atto connesso e conseguente.

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, 18.12.2015

LA TITOLARE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA
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, 18.12.2015

IL CAPO SETTORE FINANZA E TRIBUTI
Dott.ssa Cristina SERANO