

## Proposta di deliberazione

**OGGETTO:** Approvazione diretta del Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata n. 113 denominato "Viale Venezia 8"

### L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.P.G.R. n. 165/Urb. del 20.06.1972, nonché le successive Varianti approvate, tra cui:

- 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;
- le successive Varianti puntuali approvate tra cui la variante n. 48 resa esecutiva con pubblicazione sul BUR n. 8 del 22.02.2017;

VISTA l'istanza di approvazione del Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa privata n. 113 denominato "Viale Venezia 8", presentata dalla Società "B-FIN S.r.l." il 28-08-2017 prot. n° 31672, nella persona del legale rappresentante sig. Biasutti Mario e le successive integrazioni prot. 37081 dd. 06.10.2017, prot. 37745 dd 12.10.2017, prot. 38802 dd 23.10.2017, prot. 39447 dd 26.10.2017, prot. n. 40085 dd 02.11.2017, prot. 43271 dd 28.11.2017, prot. 44013 dd 04.12.2017, riguardante i terreni e gli immobili che, secondo il vigente PRGC, ricadono nella zona territoriale omogenea "B1 – di completamento, intensiva" e specificatamente gli immobili distinti in: foglio n. 45 map. 13, sub. da 1 a 16; foglio 46 m. 99 subb. 3-4-5, foglio 43 m. 419, foglio 42 m. 35 sub. 1-2, foglio 44 m. 172;

VISTI i seguenti elaborati, costituenti il PAC e redatti dall'arch. Meli Eugenio, con sede a Piazza della Borsa a Trieste, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Trieste con il n. 511:

#### ELABORATI DESCRITTIVI:

- Elaborato A.1: Relazione tecnico illustrativa e norme tecniche di attuazione (prot. n. 39447 del 26.10.2017);
- Elaborato A.2: Relazione idraulica (prot. n. 31672 del 28.08.2017);
- Elaborato A.3: Relazione di verifica della significatività di incidenza sui Siti Natura 2000 (prot. n. 31672 del 28.08.2017);
- Elaborato A.4: Rapporto ambientale preliminare (prot. n. 31672 del 28.08.2017);
- Elaborato A.5: Schema di convenzione (prot. n. 43271 del 28.11.2017);

#### ELABORATI GRAFICI:

- Elaborato B.1: Inquadramento (prot. n. 37081 del 06.10.2017) scale varie;
- Elaborato B.2: Situazione catastale (prot. n. 37081 del 06.10.2017) scale varie;
- Elaborato B.3: Stato di fatto: planivolumetrico profili architettonici (prot. n. 37081 del 06.10.2017) scala 1:1.000 e 1:500;
- Elaborato B.4a: Indici: altezza e cubatura (prot. n. 40085 del 02.11.2017) scale varie;
- Elaborato B.4b: Indici: rapporto di copertura e rapporto aree verdi (prot. n. 40085 del 02.11.2017) scale varie;
- Elaborato B.4c: Indici: superfici di parcheggio (prot. n. 40085 del 02.11.2017) scale varie;

- Elaborato B.4d: Indici: densità (prot. n. 39447 del 26.10.2017);
- Elaborato B.5: Progetto: planivolumetrico profili architettonici (prot. n. 37081 del 06.10.2017) scala 1:500 e 1:100;
- Elaborato B.6: Progetto: planimetria generale di zonizzazione (prot. n. 40085 del 02.11.2017) scala 1:200;

DATO ATTO che il PAC in argomento non apporta alcuna modifica al PRGC vigente, e si rende necessario in quanto il PRGC, sulla base delle norme del PURG, all'art. 5 lett. B) punto 1.a)3)b) stabilisce che l'intervento edilizio può comportare la realizzazione di un edificio avente altezza pari a quella dell'edificio più alto nel raggio di 200 metri, purché sia previsto da pianificazione attuativa con relativa previsione planivolumetrica;

VISTO l'art. 33 commi 1 e 4 della LR 19/09 e s.m.i. che prevedono che *"1. L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria o del rapporto di copertura."* e che *"4. Ai sensi del presente articolo può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insidenza della costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile e non soggetta a pianificazione attuativa. (...)"*.

CONSIDERATO CHE l'ambito del PAC è costituito da cinque comparti, di proprietà unica; l'ambito principale ricade quasi completamente in Zona Territoriale Omogenea B1 di completamento, intensiva, entro area di riqualificazione urbana, e con fronte commerciale lungo viale Venezia. La rimanente parte del lotto è destinato a viabilità. Gli altri 4 ambiti assoggettati a PAC sono lotti di zona B1 edificati o ineditati, per i quali è prevista la non realizzazione di volumi (e demolizione dei volumi esistenti), che verranno utilizzati sul primo lotto, ai sensi del comma 4 dell'articolo 33 della LR 19/2009;

CONSIDERATO CHE lo strumento attuativo prevede la realizzazione di un edificio di 11 piani (più piano terra) a destinazione residenziale con piano terra a destinazione commerciale sul lotto principale, mentre sugli altri quattro ambiti, trattati come pertinenze del principale, la previsione urbanistica del PAC è il mantenimento ad aree libere da edificazione e da destinare a parcheggi;

VISTO a tal riguardo l'atto di vincolo rep. n. 159824, fasc. 45318 a firma del dott. Giovanni Pascatti notaio in San Vito al Tagliamento, relativo all'asservimento delle volumetrie teoriche delle pertinenze al lotto principale, che si allega in copia alla presente delibera;

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 dal Rapporto ambientale preliminare e dalle asseverazioni relative allegate al PAC;

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

RILEVATO 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 ricompresa nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla Parte III del decreto medesimo;

CONSIDERATO 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 indicati all'art. 7 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;

RICHIAMATO il co. 7 dell'art. 4 della L.R. n. 12/2008 che recita *"(...) Il PRPC predisposto dai proprietari delle aree e degli edifici contermini inclusi entro l'ambito individuato dallo strumento di pianificazione generale comunale, che rappresentano la totalità del valore delle aree e degli edifici in esso compresi, e che non apportino modifiche alle previsioni dello stesso, né interessi beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, o complessi storici monumentali e archeologici, sottoposti al vincolo della parte II del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, è approvato dal Consiglio comunale, salva diversa indicazione dello statuto comunale,*

*con l'esclusivo rispetto dell'obbligo di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione (...)"*;

CONSIDERATO:

- che il richiedente dichiara espressamente di essere l'unico proprietario dell'immobile oggetto del PAC, con la "dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) da presentare alla Pubblica Amministrazione o ai Gestori di pubblici servizi" allegata al PAC stesso;

- che il PAC in argomento non apporta alcuna modifica al vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

- che l'area di intervento del Piano non 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;

CONSIDERATO 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" prevede che per le piccole aree di interesse locale, tra cui le aree interessate dai Piani Particolareggiati Comunali la Giunta Comunale, quale Autorità competente, valuta se le previsioni derivanti dall'approvazione del Piano possano avere effetti significativi sull'ambiente;

VISTI gli elaborati costituenti il Piano Attuativo, tra cui lo schema di convenzione presentato dalla Società proponente;

CONSIDERATO che non è prevista la cessione di aree all'Amministrazione Comunale e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, in quanto non dovute;

VISTA l'ultima istruttoria dell'Ufficio urbanistica del 13.12.2017;

CONSIDERATO il parere favorevole all'attuazione del PAC in oggetto, espresso dalla Commissione urbanistica comunale nella seduta n. 4/2017 del 21.11.2017;

PRESO ATTO che con deliberazione della Giunta Comunale n. 292 del 07.12.2017 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 dal progettista ed allegata al Piano;

CONSIDERATI:

- il parere espresso dalla Polizia Municipale a riscontro della richiesta dell'ufficio urbanistica del 30/11/2017 prot. 43731, pervenuto in data 06/12/2017 prot. 44449;
- il parere espresso dall'Ufficio Ambiente in merito alla sistemazione del verde prevista dall'intervento oggetto di PAC, pervenuto in data 04/12/2017, che ricorda che le alberature di alto fusto devono essere posizionate ad almeno metri 3,00 dai confini di zona e di proprietà, e la distanza tra ciascun albero deve essere di almeno metri 8,00;
- il parere favorevole espresso in data 05/12/2017 dalla Commissione Locale per il Paesaggio, come da richiesta d'ufficio ai sensi dell'art. 46 punti 3, 4, 5 del vigente Regolamento Edilizio Comunale e dell'art. 2 comma 5 del Regolamento comunale per il Funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio;

VISTA la lettera prot. n. 44217 del 05.12.2017, inviata dal Capo Ufficio Urbanistica al Sindaco, al Segretario Comunale ed all'Assessore all'Urbanistica, con la quale l'Amministrazione veniva messa al corrente della disposizione introdotta dal co. 1, art. 25 della L.R. n. 5/2007 e dal co. 7, art. 4 della L.R. 12/2008;

VISTA la lettera prot. n. 44672 del 07.12.2017, quale riscontro alla nota prot. n. 44217, con la quale cinque consiglieri richiedono che il Piano in argomento venga sottoposto all'attenzione del Consiglio Comunale anziché della Giunta;

RITENUTO pertanto, ai sensi della L.R. 5/2007 e ss.mm.ii. e del co. 7 dell'art. 4 della L.R. n. 12/2008 di poter procedere all'approvazione diretta del PAC in oggetto;

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

VISTA la L.R. n. 12/2008;

VISTO il D.P.R. n. 086/Pres. del 26.03.2008 e ss.mm.ii.;

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

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

VISTO l'art. 4 della L.R. n. 16/2008;

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

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000

#### PROPONE

1. di approvare, per quanto contenuto nelle premesse, il Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata n.113 denominato "Viale Venezia 8", identificato nei lotti: foglio n. 45 map. 13, sub. da 1 a 16; foglio 46 m. 99 subb. 3-4-5, foglio 43 m. 419, foglio 42 m. 35 sub. 1-2, foglio 44 m. 172;
2. di dare atto che la pratica urbanistica afferente il Piano Attuativo è da considerarsi composta dagli elaborati di cui alla premessa, depositati presso gli uffici comunali e facenti parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non materialmente allegati, ai sensi di quanto previsto all'art. 4 comma 7 della L.R. n. 12/2008;
3. di dare atto che la rappresentazione delle alberature nelle tavole di progetto è puramente indicativa, in quanto dovrà essere rispettata la norma di Codice Civile art. 892 relativa alle distanze delle alberature dai confini di proprietà;
4. di incaricare il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di sovrintendere agli adempimenti conseguenti all'approvazione del Piano, e in particolare, di provvedere alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione e di ogni altro adempimento necessario all'approvazione del presente Piano Attuativo Comunale;
5. 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;
6. 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 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.

Lignano Sabbiadoro, 11.01.2018

IL 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 o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Lignano Sabbiadoro, 11.01.2018

IL CAPO SETTORE FINANZA E TRIBUTI  
Dott.ssa Cristina SERANO