

## Proposta di deliberazione

**OGGETTO:** Direttive per la redazione di una Variante sostanziale al vigente PRGC per la disciplina della zona territoriale omogenea S5b: Zona per servizi e attrezzature collettive - Arenile

**RICHIAMATA** la deliberazione della Giunta comunale n. 1 del 10/01/2017 avente ad oggetto "Esercizio provvisorio Bilancio 2017";

**RICHIAMATA** la deliberazione della Giunta Comunale n. 99 del 13/04/2016 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2016/2018";

**RICHIAMATA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 09/04/2016 avente ad oggetto "Approvazione della nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione, del Bilancio di previsione 2016-2018 e relativi allegati";

**PREMESSO** che nel mese di gennaio 1997 si è dato avvio all'iter per la predisposizione del Piano attuativo di iniziativa pubblica dell'arenile;

**PREMESSO** che all'epoca era in vigore la Variante Generale n. 24 del PRGC, che destinava tutto l'ambito dell'arenile a zona omogenea "A/Ar";

**PREMESSO** che la Variante Generale n. 37 al PRGC, approvata con delibera del Consiglio comunale n. 84 del 09/11/2004, prevede, per l'intera zona S5b – arenile, l'approvazione di uno o più piani attuativi (alcuni previgenti: a Pineta, Riviera e Punta faro);

**PREMESSO** che in data 10/01/2006 è stato stipulato il disciplinare d'incarico per l'affidamento dell'elaborazione del Piano attuativo (PRPC) "Arenile" tra l'Amministrazione comunale di Lignano Sabbiadoro e l'arch. Valter Granzotto, legale rappresentante dello Studio PRO.TEC.O. Soc. Coop. a r.l. e l'arch. Fabiana Brugnoli;

**VISTA** la deliberazione giunta n. 96 del 24/04/2006 avente ad oggetto: "Piano Regolatore Particolareggiato Comunale dell'Arenile – Approvazione documento Preliminare";

**CONSIDERATO** che con la successiva LR 22 del 13/11/2006 la Regione ha introdotto il Piano di Utilizzazione del Demanio Marittimo (PUD), approvato con D.PReg. n. 320 dd. 09/10/2007, e successivamente variato con D.Preg. n. 159 dd. 19/06/2009;

**CONSIDERATO** che il predetto PUD prevede una serie di prescrizioni generali e particolari per la gestione, l'utilizzo e l'allestimento delle aree demaniali marittime, suddivide in ambiti il litorale e individua le tipologie di strutture autorizzabili;

**CONSIDERATO** che il documento Preliminare approvato con deliberazione giunta n. 96/2006 risulta quindi contenere elementi progettuali in alcuni casi oramai superati, eccessivamente rigidi e scarsamente realizzabili, specie nel medio-breve periodo, in particolare per quanto attiene l'organizzazione funzionale in fasce dell'arenile, con la rigida individuazione cartografica, la rilocalizzazione delle strutture a servizio esistenti, e l'indicazione degli standard da rispettare nella dotazione dei servizi spiaggia;

**CONSIDERATO** che all'interno del perimetro del documento Preliminare approvato con deliberazione giunta n. 96/2006 inoltre non sono ricomprese alcune aree, che all'epoca erano interessate da altri piani attuativi, ma che ad oggi potrebbero essere incluse nell'ambito di piano, con relativa revoca parziale o totale dei piani attuativi. Nello specifico le aree escluse erano:

- parte delle aree in concessione alla fondazione Ente Friulano di Assistenza - E.F.A. (oggi "Gestioni Turistiche Assistenziali s.c.a.r.l." - Ge.Tur.): PRPC "EFA";
- parte delle aree in concessione alla Società "Lignano Pineta s.p.a.": PRPC "Arenile di Lignano Pineta";
- una piccola porzione di arenile non affidato in concessione, collocata a nord della passerella che conduce al Faro: Piano di Lottizzazione "Punta Faro";

**CONSIDERATO** che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 dd. 21/05/2014 è stato approvato il "Regolamento di gestione del demanio marittimo e disciplina delle attività balneari", successivamente modificato nel 2016 con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 52, 65 e 66, e che tale strumento ha implementato gli aspetti gestionali inerenti il demanio marittimo sempre perseguendo prioritariamente la tutela degli interessi pubblici e collettivi, disciplinando lo svolgimento delle funzioni amministrative in materia di beni appartenenti al Demanio Marittimo avente finalità turistico-ricreativa e delle zone di mare territoriale conferite dallo Stato alle Regioni in attuazione dei Decreti del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 (art. 59) e del 15 gennaio 1987, n. 469 e successivamente devolute ai Comuni ai sensi della Legge regionale 13 novembre 2006, n. 22. Detto Regolamento definisce quali siano gli usi ammessi, gli obblighi di utenti e concessionari, le procedure di affidamento delle concessioni sessennali;

**VISTA** la deliberazione giunta n. 277 del 10/12/2015 avente ad oggetto: "Nuovi indirizzi per la redazione del Piano dell'Arenile", delibera che rinnova la volontà dell'Amministrazione di redigere uno strumento urbanistico volto a normare nello specifico le destinazioni, gli indici e le opere ammesse in zona S5b – Arenile, attraverso uno strumento rinnovato nelle strategie e nella metodologia di lavoro e di gestione, contenente indirizzi di Piano maggiormente adeguati alle esigenze funzionali e gestionali degli ultimi anni, soprattutto tenendo in considerazione le tempistiche attualmente in vigore relative alla durata delle concessioni in essere e la vetustà di alcuni manufatti esistenti, che necessitano di riorganizzazione e riqualificazione;

**VISTA** la deliberazione giunta n. 304 del 03/11/2016 con la quale sono stati approvati gli "Indirizzi per la redazione della variante al PRGC – "Arenile di Lignano";

**CONSIDERATO** altresì che le procedure, sia della LR 52/1991 (urbanistica), sia della successiva LR 5/2007 con le ss.mm.ii. e regolamenti di attuazione, inerenti l'approvazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica prevedono l'esproprio delle aree ricadenti all'interno di tali piani o, in alternativa, la stipula di una convenzione con i privati proprietari delle aree stesse, finalizzata all'urbanizzazione delle aree e alla realizzazione delle opere previste;

**VALUTATO** conseguentemente che l'operatività di una tale tipologia di piano in aree demaniali concesse a operatori privati è sostanzialmente nulla e inapplicabile in quanto le aree sono già di proprietà pubblica e già infrastrutturate, o per le quali non è prevista l'infrastrutturazione;

**A SEGUITO** di tali premesse, si ritiene pertanto che la predisposizione di un PAC di iniziativa pubblica in zona S5b non sia più necessaria. Gli aspetti strategici e la metodologia di lavoro del Piano attuativo risultano pertanto essere superate dall'attuale situazione normativa e dalle esigenze gestionali dell'arenile nel suo complesso;

**VALUTATO** di poter confermare alcuni degli aspetti generali del Progetto Preliminare approvato con deliberazione giunta n. 96/2006, e nello specifico:

Il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- miglioramento dell'immagine turistica, urbana ed architettonica del litorale;

- riqualificazione ambientale del litorale;
- riqualificazione architettonica e funzionale dei volumi edilizi esistenti in relazione al contesto urbano ed ambientale in cui sono inseriti;
- conservazione degli elementi naturali relitti, nonché la loro ricostruzione e fruizione;

La stesura delle linee di azione:

- organizzazione funzionale in tre fasce: (la prima di integrazione dell'arenile con lungomare e sistema urbano, la seconda per servizi spiaggia e strutture per ristoro e attività commerciali, la terza destinata al soggiorno all'ombra;
- mantenimento del rapporto visivo tra terra e mare;
- disposizione delle strutture a servizio ortogonalmente alla battigia;
- recupero e tutela delle qualità ambientali del paesaggio;
- tutela e valorizzazione delle emergenze naturalistiche presenti;
- recupero e integrazione della morfologia dell'arenile e dei corridoi di connessione ecologica nelle aree a minore vocazione antropica;

**VALUTATO** quindi necessario riformulare, attraverso una Variante al PRGC, l'articolo 20 delle NTA vigenti al fine di rimuovere l'obbligo di redigere un piano attuativo per l'intera zona S5b, andando a prevedere un diverso modo di pianificare l'area, e al fine di implementare la norma specifica individuando destinazioni d'uso e opere ammesse, indici, inviluppi e prescrizioni specifiche, attualmente rimandati al piano attuativo.

**RITENENDO** necessario coordinare lo strumento urbanistico comunale con il vigente Piano di Utilizzazione del Demanio Marittimo e il Regolamento di gestione del demanio marittimo e disciplina delle attività balneari di cui sopra;

**CONSIDERATO** che le attuali esigenze funzionali e turistiche delle località balneari sono indirizzate alla fruibilità delle aree prospicienti il mare anche nelle ore serali e nei periodi di bassa stagione;

**RITENENDO** opportuno valutare l'opportunità e gli effetti diretti e indiretti determinabili dall'utilizzo di tali aree nei periodi e negli orari diversi da quelli giornalieri estivi;

**CONSIDERATO** che tale tipologia di variante non è contemplata tra quelle di livello comunale in quanto va a confliggere con il Piano Struttura (documento Obiettivi e Strategie e tavola Strategia di piano) e quindi si configura come variante sostanziale, le modalità di attuazione del PRGC per l'intera zona S5h, e pertanto si rende necessario delineare le direttive per una variante di tipo sostanziale, seguendo le procedure così come definite dalla LR 5/2007 all'art. 63 bis;

**PREMESSO** che il Comune di Lignano Sabbiadoro è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.P.G.R. n. 165/Urb. del 20/06/1972, e che tra le Varianti successive si annoverano:

- 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,

- la Variante puntuale n. 48 al P.R.G.C., approvata con delibera del Consiglio comunale n. 102 del 06/12/2017 la cui esecutività è stata confermata con Delibera della Giunta Regionale n. 193 del 10/02/2017 e pubblicata per estratto sul B.U.R. del 22/02/2017,

- altre varianti sostanziali e non sostanziali sino alla variante n. 51, in regime di salvaguardia, adottata con delibera del Consiglio comunale n. 109 del 28/12/2015;

**PREMESSO** che detto PRGC individua la Zona Territoriale omogenea di tipo "S": Zona per servizi e attrezzature collettive, sottozona "5" per verde, sport, spettacoli e ricreazione, categoria "b" Arenile, normata dall'art. 20 delle Norme di Attuazione e consistente nell'intera porzione di territorio comunale destinato a litorale;

**PREMESSO** che il PRGC vigente prevede per tale zona l'attuazione indiretta attraverso l'approvazione di una serie di piani attuativi comunali, nel rispetto di un rapporto di copertura massimo pari a mq/mq 0,03 o pari ad esistente + mq 50 per ogni unità funzionale per la realizzazione di servizi;

**PREMESSO** che gli obiettivi e le strategie posti dal PRGC vigente per l'ambito dell'arenile (ricompreso entro il sistema dei servizi e attrezzature collettive e individuato come «spiaggia esistente/prevista») recitano:

1) obiettivi: difesa, riqualificazione e adeguamento di standard di superficie per utente.

2) strategie:

a) tutela, stabilizzazione e ristrutturazione;

b) diffusione e diversificazione di strutture e servizi;

c) allargamento verso il mare.

**PREMESSO** che nella tavola Strategia di piano l'ambito individuato come «spiaggia esistente/prevista» corrisponde a quella classificato nella zonizzazione del piano operativo come «sottozona S5b»;

**PREMESSO** che la genericità degli obiettivi e strategie posti, seppur compatibili con i contenuti che la presente Delibera di Direttive assegna alla variante, richiede che gli stessi siano meglio definiti ed articolati nel Piano Struttura mediante la riformulazione e l'aggiornamento degli obiettivi e delle strategie per l'ambito della spiaggia medesima;

**VALUTATA** una serie di obiettivi specifici per la zona territoriale omogenea S5b – Arenile sintetizzabili in:

- Sostituire la modalità di attuazione del PRGC da intervento indiretto (tramite Piano Attuativo) a intervento diretto, tenuto conto delle indicazioni del PUD e delle considerazioni maturate in sede di redazione del Documento Preliminare di Piano Attuativo;
- Definire gli interventi atti ad un'implementazione delle relazioni con il retrospiaggia attraverso l'integrazione con il nuovo ruolo che il progetto del Lungomare Trieste assegna alla viabilità e più in generale con il sistema urbano. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione di interventi che consentano l'utilizzo delle strutture esistenti sull'arenile anche in orari serali e periodi extrastagionali;
- Definire le opportune misure urbanistiche ed edilizie correlate all'esigenza di un'offerta turistica anche tematica, e non limitata alla sola fruizione estiva;

- Articolare il litorale in fasce e in tratti omogenei (Ambiti e Unità Minime di Intervento - UMI) all'interno dei quali prevedere specifiche modalità di gestione e infrastrutturazione della spiaggia;
- Aggiornare i contenuti del Piano Struttura (documento Obiettivi e Strategie e tavola Strategia di piano), anche stabilendo il grado di invariabilità di obiettivi e strategie in riferimento all'eventuale applicazione delle disposizioni dell'art. 2 della L.R.21/2015;
- Definire per la zona S5b – Arenile le azioni ammesse, con particolare attenzione alle altezze, superfici, tipologie e materiali ritenuti compatibili, anche diversificando le azioni a seconda delle destinazioni d'uso degli immobili;
- Limitare le volumetrie complessivamente realizzabili entro l'ambito di variante a quanto già previsto per la sottozona S5b dal PRGC vigente, pur valutando la possibilità di articolare le attività e le infrastrutture in relazione alla diversa morfologia e funzione del tessuto urbano retrostante e all'ampiezza dell'arenile;
- Fornire una normativa tale da consentire l'attuazione diretta degli interventi all'interno delle UMI, definendo prescrizioni tipologiche per i manufatti, un disegno regolatore per la distribuzione, scansione, ritmo, allineamento dei volumi che rispetti la permeabilità visiva del litorale;
- Favorire l'utilizzo di tecniche eco-compatibili, improntate al risparmio energetico e aventi un leggero impatto visivo e ambientale;

**VISTA** la Legge Regionale 23 febbraio 2007, n.5 con particolare riferimento agli articoli 63 e 63 ter;

**VISTA** la Legge Regionale 11/11/2009 n.19 "Codice Regionale dell'Edilizia", con particolare riferimento agli artt. 57, 58, 59, e 60;

**VISTA** la Legge Regionale 25/09/2015 n.21 "Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo di suolo";

**VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

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

**VISTA** la Legge Regionale 21/2003;

### **SI PROPONE**

1. Di emanare, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 63 della L.R. 23 febbraio 2007, n°5 e succ. mod. ed int. le direttive per la predisposizione di una variante al vigente Piano Regolatore Generale Comunale, come di seguito specificate:
  - a. Aggiornare i contenuti del Piano Struttura (documento Obiettivi e Strategie e tavola Strategia di piano) in conformità agli obiettivi posti dalla presente Delibera di Direttive, anche stabilendo il grado di invariabilità di obiettivi e strategie in riferimento ad eventuali ulteriori varianti in applicazione delle disposizioni dell'art. 2 della L.R.21/2015;
  - b. Confermare l'ambito di intervento della variante alle aree già classificate dal PRGC vigente come sottozona S5b, compresi gli ambiti attualmente sottoposti a Piani Particolareggiati previgenti;
  - c. Sostituire all'attuazione mediante Piano Particolareggiato prevista dal PRGC vigente l'attuazione diretta degli interventi, tenendo conto della pianificazione sovraordinata vigente;

- d. Garantire la coerenza degli interventi con le prescrizioni poste dal PUD.
- e. Definire per questa zona le azioni ammesse, con particolare attenzione alle altezze, superfici, tipologie e materiali ritenuti compatibili, anche diversificando le azioni a seconda delle destinazioni d'uso degli immobili;
- f. Limitare le volumetrie complessivamente realizzabili entro l'ambito di variante a quanto già previsto per la sottozona S5b dal PRGC vigente, pur valutando la possibilità di articolare le attività e le infrastrutture in relazione alla diversa morfologia e funzione del tessuto urbano retrostante e all'ampiezza dell'arenile;
- g. Articolare il litorale in fasce e in tratti omogenei (Ambiti e Unità Minime di Intervento - UMI) all'interno dei quali prevedere specifiche modalità di gestione e infrastrutturazione della spiaggia;
- h. Fornire una normativa tale da consentire l'attuazione diretta degli interventi all'interno delle UMI, definendo prescrizioni tipologiche per i manufatti, un disegno regolatore per la distribuzione, scansione, ritmo, allineamento dei volumi che rispetti la permeabilità visiva del litorale, anche in parziale corrispondenza a quanto già elaborato in sede di documento Preliminare;
- i. Definire gli interventi atti ad una implementazione delle relazioni con il retrospiaggia attraverso l'integrazione con il nuovo ruolo che il progetto del Lungomare Trieste assegna alla viabilità e più in generale con il sistema urbano. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione di interventi che consentano l'utilizzo delle strutture esistenti sull'arenile anche in orari serali e periodi extrastagionali;
- j. Definire le opportune misure urbanistiche ed edilizie correlate all'esigenza di un'offerta turistica anche tematica, e non limitata alla sola fruizione estiva;
- k. Favorire l'utilizzo di tecniche eco-compatibili e integrate paesaggisticamente nei contesti in cui sono calate, basate su tecniche di risparmio energetico e aventi un leggero impatto visivo e ambientale;

\*\*\*\*\*

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, 22.02.2017

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.

Data, 22.02.2017

IL CAPO SETTORE FINANZA E TRIBUTI  
Dott.ssa Cristina SERANO