

Proposta di deliberazione

OGGETTO: Approvazione variante di livello comunale ai sensi della L.R. 21/2015 n° 55 al vigente P.R.G.C., finalizzata al recepimento dell'art. 39bis L.R. 19/09 e s.m.i.

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, tra cui 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 e, pubblicata sul BUR 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 e pubblicata sul BUR del 10.08.2011, e le successive Varianti puntuali approvate tra cui la variante n. 48, approvata con delibera del Consiglio comunale n. 102 del 06.12.2016 e pubblicata sul BUR del 22.02.2017;

PRESO ATTO che sul supplemento ordinario n. 23 del 26 luglio 2017 al BUR n. 30 del 26 luglio 2017 è stata pubblicata la legge regionale 21 luglio 2017, n. 29 *“Misure per lo sviluppo del sistema territoriale regionale nonché interventi di semplificazione dell'ordinamento regionale nelle materie dell'edilizia e infrastrutture, portualità regionale e trasporti, urbanistica e lavori pubblici, paesaggio e biodiversità”*, la quale, al Titolo VI *“Misure di semplificazione in materia edilizia e nell'ambito della normativa tecnica delle costruzioni”* reca alcune rilevanti modifiche alla disciplina edilizia regionale di seguito sommariamente illustrate;

PRESO ATTO che ai sensi dell'articolo 65 della legge in commento, la stessa è entrata in vigore a far data dal 27 luglio u.s., giorno successivo alla sua pubblicazione sul BUR;

CONSIDERATO che le misure straordinarie del Capo VII del Codice regionale dell'edilizia hanno cessato la loro valenza dalla data di entrata in vigore della LR 39/2017 (21 dicembre 2017), e che il legislatore regionale, con la precitata LR 29/2017, ha ritenuto di introdurre all'interno del nuovo art. 39 bis rubricato *“Misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente”* nuovi bonus volumetrici ex lege per la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;

CONSIDERATO che le finalità della disposizione derogatoria sono espressamente individuate:

- a) nella riqualificazione del patrimonio esistente al fine del contenimento del consumo di nuovo suolo (in attuazione di quanto sancito in linea di principi e finalità dalla nuova lettera a bis) del comma 1 dell'articolo 1 della legge stessa);
- b) nell'esigenza del miglioramento della qualità energetica o igienico-funzionale, alternativamente, degli edifici o delle unità immobiliari;

CONSIDERATO che in relazione a tali interventi è ammesso il ricorso alle deroghe ai parametri edilizi delle distanze, superfici o volumi previsti dagli strumenti urbanistici purché non in conflitto con le esigenze di allineamento e ottimale inserimento urbanistico;

CONSIDERATO che nel precitato articolo 39 bis vengono ripresi in buona parte i limiti di operatività già sanciti dall'articolo 57, comma 2, per cui le misure speciali di cui al nuovo articolo non trovano applicazione:

- qualora in contrasto con le disposizioni sovraordinate richiamate dall'art. 1, c.2, della legge;

- in deroga alle prescrizioni tipologiche o di abaco tempo per tempo vigenti: il rinvio è inteso in senso dinamico, conseguendone la necessità che l'intervento sia conforme alle prescrizioni tipologiche o di abaco vigenti al momento dell'esecuzione delle opere;
- in contrasto con le direttive propedeutiche alla formazione di un nuovo strumento urbanistico o di una variante ovvero in contrasto con uno strumento adottato, entro il termine di salvaguardia normativamente determinato;
- in relazione ad immobili con interventi abusivi non sanati (anche, eventualmente, mediante l'applicazione delle misure derogatorie garantite dal comma 2 ter dell'articolo 49, nella sua nuova formulazione) ovvero in relazione ad aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo in corso di efficacia o a vincolo di inedificabilità assoluta;

CONSIDERATO che le tipologie di interventi edilizi ammessi sono quelli della manutenzione straordinaria, ampliamento anche in corpo distaccato e ristrutturazione edilizia;

CONSIDERATO che le nuove misure, così come vigenti, operano automaticamente senza necessità di espresso recepimento da parte della singola Amministrazione comunale, cui è viceversa riconosciuta la facoltà di inibire –totalmente o parzialmente– l'efficacia dell'istituto nel proprio territorio mediante apposito atto che può consistere, a seconda dei casi e delle necessità, in una mera delibera consiliare finalizzata alla non applicazione della predetta disposizione, o in una specifica variante di livello comunale secondo le procedure della legge regionale 21/2015 nel caso in cui vi sia l'intenzione di disporre un'efficacia differenziata e modulata nel territorio Comunale;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 132 dd 15.12.2017: *“Sospensione temporanea dell'operatività dell'art. 39 bis LR 19/09 e smi: Misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente”*, che dispone di impegnare l'Amministrazione Comunale ad investire nell'immediato la Commissione Urbanistica perché addivenga, nel più breve tempo possibile, alle definizioni delle linee di indirizzo relative al recepimento delle previsioni del predetto dettato normativo all'interno del PRGC recuperando l'autonomia e la discrezionalità pianificatoria in capo al singolo Comune, cui compete l'attività di governo del proprio territorio;

PREMESSO che, a seguito di quanto stabilito in sede di Intesa Stato – Regioni – Enti Locali del 31 marzo 2009, nella quale sono stabilite *“...forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi di cui alle lettere a) e b) in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale”*, recepita con la L.R. 19/2009, che disponeva, agli artt. 57 e 58 la possibilità di individuare *“misure straordinarie finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente [...], attuata attraverso interventi edilizi realizzabili anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici e ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici”*, si rileva come nella dinamica edilizia comunale degli ultimi dieci anni, pur nella generale situazione di crisi sviluppatasi sia in ambito nazionale che regionale, tutto il territorio comunale sia stato oggetto di numerose iniziative edilizie;

DATO atto che tali interventi, pur andando nella direzione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, evidentemente hanno avuto, alle volte, come risultato, la snaturazione della tipicità dei luoghi, vista l'evidente invasività di alcuni interventi realizzati nel medio-recente passato, spesso concepiti senza tener in debito conto il contesto paesaggistico-naturalistico in cui sono stati inseriti;

RITENENDO che le nuove misure introdotte dall'art. 39bis della LR 19/2009 debbano essere attentamente valutate, in modo da garantire un maggior controllo derivante dalla potestà

pianificatoria comunale, pertanto non recependo tout-court le previsioni derogatorie di cui al nuovo art. 39bis, bensì modularle come indicato nell'elaborato unico di Variante;

VISTA la disposizione del Sindaco e dell'Assessore all'Urbanistica dd 16.02.2018 prot. 5523 nella quale si demanda al Settore Urbanistica ed Edilizia Privata l'incarico di redigere degli elaborati costituenti la predetta variante;

VISTO l'elaborato unico di Variante predisposto dalla Responsabile di Settore Urbanistica ed Edilizia Privata arch. Elisa Turco, iscritta all'Ordine degli APPC della Provincia di Gorizia al n. 272, conformemente a quanto indicato dal D.P.Reg. 86/2008, che contiene: Relazione, Modifica alle Norme Tecniche di Attuazione, Applicazione delle misure di salvaguardia, Verifica delle significatività delle previsioni della variante all'Incidenza sui Siti "Rete Natura 2000", Rapporto Ambientale preliminare, Relazione di coerenza con le disposizioni di cui alla LR 21/2015, Relazione di coerenza con la normativa di settore e con la pianificazione sovraordinata, Asseverazioni, e che consiste negli adeguati approfondimenti sull'esito che tali nuove misure strutturali potrebbero sortire sul sistema urbanistico edilizio della località;

VISTO il voto favorevole in Commissione Urbanistica nella seduta n. 2/2018;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 28.02.2018 "Adozione variante di livello comunale ai sensi della L.R. 21/2015, n° 55 al vigente P.R.G.C., finalizzata al recepimento dell'art. 39bis L.R. 19/09 e s.m.i.", 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* e dal comma 4 dell'art. 39 bis stesso;

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

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;

CONSIDERATO che l'ambito sottoposto a Variante non ricade in siti di interesse comunitario (SIC), ora Zone Speciale di Conservazione (ZSC) o in Zone di Protezione Speciale (ZPS), né risulta localizzato in prossimità tale da comportare incidenza, come emerge dagli elaborati di cui sopra;

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. 144 del 17.05.2018 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 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;

PRESO ATTO dell'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:

- dell'adozione della Variante in argomento è stato dato avviso mediante pubblicazione del Bollettino Ufficiale della Regione n. 11 del 14.03.2018;
- che a norma dell'art. 8 comma 1 della L.R. 21/2015 e s.m.i. è stata data notizia, mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio, con l'affissione di manifesti e sul sito web del Comune, del deposito della Variante al P.R.G.C. adottata;

CONSIDERATO che a seguito della nota prot. 9530 dd 16.03.2018 di invito agli Enti per il raggiungimento di eventuali intese ai sensi del comma 4 dell'art. 8 della L.R. 21/2015 non sono pervenuti riscontri;

CONSIDERATO che durante il prescritto periodo di deposito dell'elaborato di variante e della relativa deliberazione di adozione, dal giorno 14 marzo 2018 e per i 30 (trenta) giorni effettivi successivi, sono pervenute n. 8 osservazioni e non sono pervenute opposizioni alla Variante adottata, come risulta dalla certificazione del Sindaco prot. 17127/2018 e dall'attestazione rilasciata dal Segretario Comunale prot. 17126/2018 agli atti dell'ufficio;

VISTI gli elaborati integrativi di variante predisposti dalla Responsabile di Settore Urbanistica ed Edilizia Privata arch. Elisa Turco, iscritta all'Ordine degli APPC della Provincia di Gorizia al n. 272, conformemente a quanto indicato dal D.P.Reg. 86/2008, e nel dettaglio:

- Elaborato unico denominato "VARIANTE N° 55 AL P.R.G.C. - Contenente recepimento osservazioni accolte" e costituito da: Relazione, Modifica alle Norme Tecniche di Attuazione, Applicazione delle misure di salvaguardia, Verifica delle significatività delle previsioni della variante all'Incidenza sui Siti "Rete Natura 2000", Rapporto Ambientale preliminare, Relazione di coerenza con le disposizioni di cui alla LR 21/2015, Relazione di coerenza con la normativa di settore e con la pianificazione sovraordinata, Asseverazioni;
- Proposta tecnica di controdeduzione alle osservazioni;

RITENENDO condivisibili e facendo proprie le motivazioni di accoglimento e di rigetto espresse nel documento "Proposta tecnica di controdeduzione alle osservazioni";

VISTO il voto relativo all'accoglimento/rigetto delle Osservazioni presentate e all'approvazione della Variante in Commissione Urbanistica nella seduta n. 4/2018;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

VISTO lo Statuto Comunale in vigore;

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

VISTA la L.R. n. 5/2007 e ss.mm.ii. "Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio";

VISTO il D.P.Reg. n. 086/Pres. del 26.03.2008 "Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della LR 5/2007";

VISTA la L.R. n. 21/2015 e ss.mm.ii. "Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo di suolo";

VISTA la L.R. n. 16/2008;

VISTA la L.R. n. 19/2009 e ss.mm.ii. *“Codice regionale dell’edilizia”*;

VISTO il D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. *“Norme in materia ambientale”*;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

PROPONE

1. di approvare la Variante 55 al P.R.G.C., di livello comunale, ai sensi di quanto previsto dal capo II e in particolare all’art. 8, della LR 21/2015 *“Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo di suolo”*;
2. di riconoscere quali elementi costitutivi della Variante in argomento e quale parte integrante del presente atto l’elaborato unico denominato *“VARIANTE N° 55 AL P.R.G.C. - Contenente recepimento osservazioni accolte”* a firma dell’arch. Elisa Turco, Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, così come modificato a seguito dell’accoglimento parziale delle osservazioni nn. 1, 4, 5, 6, 7, 8 come illustrato nel documento *“Proposta tecnica di controdeduzione alle osservazioni”*, a sua volta parte integrante del presente atto;
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 alla conclusione dell’iter amministrativo della presente Variante, oltre che al compimento di ogni atto connesso e conseguente;
4. 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, 18.05.2018

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 D.Lgs. 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, 18.05.2018

IL CAPO SETTORE FINANZA E TRIBUTI
Dott.ssa Cristina SERANO