

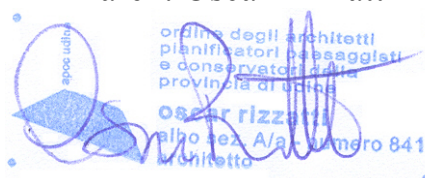
Regione autonoma Friuli Venezia Giulia Comune di Lignano Sabbiadoro

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
(variante n. 37 e seguenti)**

**VARIANTE DI LIVELLO COMUNALE
ALLA ZONIZZAZIONE DELLA ZONA OMOGENEA
“B0/b città giardino e caratterizzata da spazi verdi“
DI LIGNANO RIVIERA.**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

arch. Oscar Rizzatti



Lignano, 02 luglio 2020.

1. PREMESSA GENERALE.

L'assetto del territorio di Lignano Sabbiadoro è regolato dalla Variante n. 37 al P.R.G.C. di adeguamento alla L.r. FVG n. 52/91, entrata in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R. n. 4 del 26 gennaio 2005 della d.g.r. n. 3520 dd. 21.12.2014 con la quale da parte della regione è stata confermata l'esecutività della delibera consiliare n. 84 dd. 09.11.2014 di approvazione del suindicato strumento urbanistico.

Da allora è stata sottoposta a n. 18 varianti, di cui la n. 55 attualmente in itinere per la definizione dei criteri di applicazione di quanto previsto all' art. 39bis della L.r. n. 19/09 e s.m.i. , e la n. 48 di particolare rilievo per avere istituito in parte dei comprensori di Pineta e Riviera la zona omogenea "B0/b" in sostituzione della previgente "B2", con sua entrata in vigore a seguito di pubblicazione sul BUR n. 8 del 20.02.2017.

La presente variante verte in materia di vincolo di destinazione alberghiera, di tipo "conformativo" e non espropriativo, ed a tal fine si richiamano :

- a) le vigenti Norme di Attuazione, che all' art. 1 "Disposizioni generali" prevedono:
*"4. Gli edifici e lotti liberi o occupati da parcheggio distinti con simbologia specifica sono vincolati a destinazione d'uso alberghiera. Per edifici aventi destinazione d'uso alberghiera esistente mista ad altre il vincolo vale solo per la parte alberghiera esistente.
Le strutture ricettive alberghiere comunque realizzate nuove dopo l'adozione del Prg, variante n. 37, sono vincolate a destinazione d'uso alberghiera indipendentemente da vincolo specifico."* ;

2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE.

Con la presente variante si attua la rimozione del simbolo di "vincolo a destinazione d'uso alberghiera" che nella cartografia di "zonizzazione" in scala 1:2000 della tav. 7.2. "Elaborato 14 Riviera" della variante n. 48 è applicato al lotto di terreno sito a Lignano Riviera in Calle Mendelssohn 13 (f. 59 map. 301) ed occupato dal complesso edilizio "ex Eurotel".

Una siffatta scelta si inquadra:

- 1) nella difficoltà ad applicare in concreto il vincolo ad un complesso edilizio concepito sin dall' origine con modalità di utilizzo "misto" delle unità immobiliari sia nella forma residenziale che ricettiva, attestata nella definizione "condominio-albergo" indicata nel permesso di agibilità dd. 22.06.1970 (n. 1937) e nella licenza di esercizio ove compariva una consistenza di n. 56 "camere" rispetto ai n. 90 "appartamenti" di varia taglia nell' agibilità suindicata;
- 2) nella presa d' atto che a cura della gestione ricettiva della struttura (Organizzazione Eurotel Italia s.r.l.) sono state restituite all' Ufficio Attività produttive le licenze di albergo (in data 04 giugno 2004 - prot. n. 28436) e di somministrazione alimenti e bevande (in data 24 giugno 2004 - prot. n. 32.288), ovvero da un periodo temporale che alla data odierna supera il decennio indicato nei previgenti limiti di flessibilità.

3. VERIFICA PROCEDURALE .

A seguito di entrata in vigore della L.r. n. 6/2019, le norme del citato Capo II della L.r. n. 21/2015 sono state sostituite dall' art. 63 sexies introdotto nella L.r. n. 5/07, che prevede una pluralità di requisiti per l' ammissione delle varianti cd. "non sostanziali", che oltre a dover rispettare gli obiettivi e strategie del piano dispone l' obbligo di rispetto di almeno una delle condizioni indicate al comma 1 lett., e che nella fattispecie si ritrovano in:

- a) la modifica delle zone omogenee, anche miste ove previste dagli strumenti urbanistici comunali, entro il limite di flessibilità o, in assenza, entro il limite del 10 per cento complessivo delle superfici previste delle singole zone omogenee, senza diminuire la quantità complessiva delle zone omogenee E ed F e senza aumentare la quantità complessiva delle zone omogenee D e H;
- c) le modifiche alle norme di attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura;

Entrambe le suindicate condizioni sussistono in quanto con la variante n. 48 nei comprensori di Pineta e Riviera è stato istituito il nuovo cd. "elemento territoriale" denominato "Edificio a destinazione d' uso alberghiera" che si affianca alle zone territoriali omogenee "B0/a" e "B0/b" .

Effetto della variazione non è sopprimere l' intero vincolo alberghiero dallo strumento urbanistico generale della località ma rimuovere da un unico lotto edificato il simbolo che caratterizza quel "elemento territoriale" ed attribuire al suo posto la previsione di zona omogenea "B0/b" che già lo contraddistingue con il retino colorato di sfondo nella tavola di piano, con la conseguenza di potervi allocare anche tutte le (altre) destinazioni d' uso previste al paragrafo "Destinazioni d' uso" dell' art. 6quater delle N.d.A. , ovvero:

- *artigianale di servizio alla residenza;*
- *commerciale al minuto, solo presso fronte commerciale, con Sv non superiore a 250 mq ;*
- *residenziale.*

La sala giochi non è ammessa.

Trattandosi di modifica all' interno di categorie (entrambe) già previste nell' assetto azzonativo, risulta verificata la condizione di cui alle lett. a) e c) del predetto art. 63sexies comma 1.

Nella fattispecie, il lotto:

- risultava collocato all' interno della zona "B di completamento" sin dalla Variante generale n. 20 di adeguamento al Piano Urbanistico Regionale (1986) e confermata nella zona "B2" con la variante n. 37 (2005);
- è già collegato a tutte le reti infrastrutturali di Lignano Riviera;
- è già edificato, con saturazione dell' indice fondiario = 0,5 mc/mq vigente nella "B0/b";
- è inserito all' interno del perimetro urbanizzato.

4. EFFETTI DELLA VARIANTE .

Si allega qui di seguito lo stralcio della zonizzazione di Variante n. 48 al PRGC che ricomprende il lotto interessato, situato entro l' isolato n. 82, ed il suo intorno senza simbolo del vincolo di **“edificio a destinazione d' uso alberghiera”** e con mantenimento / applicazione della retinatura colorata della zona omogenea **“B0/b”** (righe rosse orizzontali su fondo rosa).

NUOVO ELEMENTO CARTOGRAFICO (IN VARIANTE) :

Estratto tav. 7.2. “Elaborato 14 Riviera” (scala 1:2000)



Lignano, 02 luglio 2020.

arch. Oscar Rizzatti

