

**CITTA' DI LIGNANO SABBIAADORO**

PROVINCIA DI UDINE

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Piano Attuativo Comunale (PAC 123) di iniziativa privata denominato "SUNRISE TOWER". Approvazione.

L'anno duemilaventuno il giorno **ventitré** del mese di **marzo**, alle ore 18:00 nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta con avviso scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri, si riunisce in videoconferenza, secondo le modalità indicate nel Decreto Sindacale del 12 maggio 2020 Prot. 12648, il Consiglio Comunale in sessione straordinaria e seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

			presente	assente
1)	FANOTTO	Luca	X	
2)	CIUBEJ	Paolo	X	
3)	BENINATI	Anna Maria	X	
4)	BRINI	Massimo		X
5)	SCIUTO	Alfio	X	
6)	BIDIN	Marina	X	
7)	MAROSA	Alessandro	X	
8)	VIGNANDO	Manuel	X	
9)	IURI	Ada	X	
10)	CODOGNOTTO	Davide		X
11)	POLETTO	Mattia	X	
12)	IERMANO	Giovanni		X
13)	TEGHIL	Carlo	X	
14)	BARBERIS	Giovanni	X	
15)	PASQUIN	Donatella	X	
16)	LA PLACA	Manuel Massimiliano	X	
17)	CODROMAZ	Alessio	X	
Totale n.			14	3

Partecipa il Segretario Generale *Dott. Francesco LENARDI*.

Assume la presidenza l'*Avv. Luca FANOTTO*, nella sua qualità di Sindaco, il quale constatato il numero legale degli intervenuti espone l'oggetto.

OGGETTO: Piano Attuativo Comunale (PAC 123) di iniziativa privata denominato “SUNRISE TOWER”. Approvazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione allegata a far parte integrante e sostanziale del presente atto;

ILLUSTRA l'Assessore Ciubej;

INTERVIENE in collegamento da remoto l'Arch. Driusso;

INTERVIENE in collegamento da remoto l'Arch. Rizzati;

INTERVIENE il Consigliere Teghil;

INTERVIENE il Consigliere Codromaz;

INTERVIENE l'Arch. Rizzati;

INTERVIENE l'Arch. Driusso;

INTERVIENE il Sindaco;

INTERVIENE l'Assessore Ciubej;

INTERVIENE il Consigliere Barberis che annuncia voto contrario;

INTERVIENE il Sindaco;

INTERVIENE il Consigliere La Placa che annuncia voto contrario;

INTERVIENE il Consigliere Teghil;

INTERVIENE l'Assessore Marosa;

SENTITI gli interventi dei Consiglieri Comunali registrati su supporto informatico, conservato presso l'ufficio del Segretario Generale, così come previsto dall'art. 53 del Regolamento interno delle sedute del Consiglio Comunale;

VISTO il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

VISTO lo Statuto del Comune;

Presenti n. 14

Votanti n. 14

Astenuti n. 0

Contrari n. 3 (*Barberis, Pasquin, La Placa*)

con n. 11 voti favorevoli, espressi per appello nominale e voto palese mediante affermazione vocale –video,

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione allegata a far parte integrante e sostanziale della presente.-

ALTRESI, con separata votazione

Presenti n. 14

Votanti n. 14

Astenuti n. 0

Contrari n. 3 (*Barberis, Pasquin, La Placa*)

con n. 11 voti favorevoli, espressi per appello nominale e voto palese mediante affermazione vocale –video,

DELIBERA

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 17 – comma 12 – della L.R. n. 17/2004.

Proposta di deliberazione

OGGETTO: Piano Attuativo Comunale (PAC 123) di iniziativa privata denominato “SUNRISE TOWER”. Approvazione.

Su proposta dell'assessore

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.P.G.R. n. 165/Urb. del 20.06.1972, nonché le successive Varianti, delle quali 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; e le successive Varianti approvate;

VISTA l'istanza presentata dalla Società LBC – Lignano Beach Construction srl, nella persona del legale rappresentante signor Massimo Lazzarini, pervenuta all'Amministrazione comunale il 29/07/2020 con prot. n. 21403 e le successive integrazioni presentate prot. 35694 del 07/12/2020, prot. 36111 del 10/12/2020, prot. 06330 del 01/03/2021, prot. 7029 del 08/03/2021 avente ad oggetto l'approvazione del PAC di iniziativa privata n. 123 denominato “Sunrise Tower” riguardante gli immobili accatastati al fog. 47 mapp. 213, 214, 215 che, secondo il PRGC vigente, ricadono nella zona territoriale omogenea B1 di completamento, intensiva;

VISTO il PAC n. 123 di iniziativa privata denominato “Sunrise Tower” redatto dall'arch. Rizzatti Oscar, iscritto con il n. 841 all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con studio in Piazza Rosa dei Venti n. 27, 33054, a Lignano Sabbiadoro (UD), costituito dai seguenti elaborati:

- *ELABORATI DESCRITTIVI di PAC*

prot.35694 del 07-12-2020 - Relazione illustrativa

prot.21403 del 29-07-2020 - Relazione tecnica PAC

prot.7029 del 08-03-2021 - Norme di Attuazione

prot.21403 del 29-07-2020 - Rapporto preliminare VAS

prot.35694 del 07-12-2020 - Relazione economica

prot.35694 del 07-12-2020 - Convenzione Piani Attuativi Lignano

prot.21403 del 29-07-2020 - Dimostrazione calcolo abitanti teoricamente insediabili

prot.21403 del 29-07-2020 - legittimazione persone giuridiche atto società e statuto

prot.21403 del 29-07-2020 - titolo legittimazione

prot.21403 del 29-07-2020 - asseverazione assenza vincoli paesaggistici

prot.21403 del 29-07-2020 - asseverazione geologica

prot.21403 del 29-07-2020 - asseverazione no VAS

prot.21403 del 29-07-2020 - asseverazione no VIA

prot.21403 del 29-07-2020 - asseverazione PAI – PAIR

prot.21403 del 29-07-2020 - asseverazione rispetto norme PRGC

prot.7029 del 08-03-2021 - asseverazione art.39 bis, commi 1, 2, LR 19/09

- *ELABORATI GRAFICI di PAC*

prot.21403 del 29-07-2020 - Tavola 01 cartografia Nda

prot.36111 del 10-12-2020 - Tavola 02 Planimetria Generale PAC Estratto CTR Viste Aeree

prot.36111 del 10-12-2020 - Tavola 03 SdF piante prospetti sezioni fotografie

prot.06330 del 01-03-2021 - Tavola 04 Zonizzazione

prot.21403 del 29-07-2020 - Tavola 05 planivolumetrico simulazione fotorealistica

prot.7029 del 08-03-2021 - Tavola 06 progetto tipologie

prot.7029 del 08-03-2021 - Tavola 07 schema reti tecnologiche

prot.7029 del 08-03-2021 - Tavola 08 elementi urbanistici

prot.35694 del 07-12-2020 - Tavola 09 Dimostrazione superficie fondiaria

VISTI:

- l'art. 35 delle N.d.A. del PURG che prevede *“Nel caso di interventi edilizi non compresi in piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata, non saranno ammessi, con la esclusione dei lotti interclusi di cui alla L.R. n. 23/68 e succ. mod., indici di fabbricabilità fondiaria (If) superiori a: (...) 4 mc/mq per i rimanenti sistemi insediativi.”* e che *“L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsione planivolumetrica”*;
- gli art. 2 e 5 delle NTA del vigente PRGC che prevedono che *“in zona B, indipendentemente dalla presenza di Prp, per interventi superanti mc 5.000 e/o un indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 4, ... , il Prg è comunque attuato, mediante Prp nuovo”* e che *“ove gli interventi superino l'altezza del più alto degli edifici esistenti presenti all'interno dell'isolato stradale di appartenenza dell'edificio di nuova edificazione, possono realizzarsi solo mediante Prp, con previsione planivolumetrica”*.

RITENUTO quindi che, a livello procedurale, il PAC segue, per la sua approvazione, le disposizioni legislative contenute al co. 7 dell'art. 4 della L.R. n. 12/2008, nonché 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”*;

RICHIAMATO il c. 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 l'ambito del PAC è costituito da un lotto, di proprietà unica, ricadente in Zona Territoriale Omogenea B1 di completamento, intensiva;

PRESO ATTO del parere del Servizio pianificazione paesaggistica territoriale e strategica della Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia assunto agli atti con prot. n. 2470 del 24.01.2020, che precisa che, per le previsioni del PAC, in ossequio alle deroghe dell'art. 39 bis e 39 ter della L.R. 19/2019. *“ non risulta concretizzarsi una vera e propria ipotesi di deroga al PRGC né, tanto meno, una modifica alle previsioni dello strumento urbanistico generale comunale, che rimangono impregiudicate qualora l'operazione sia assistita da previa approvazione dello strumento attuativo (come rappresentato nel caso in esame): l'approvazione dello strumento attuativo con possibilità edificatorie superiori a quelle previste per interventi diretti non pone per ciò stesso l'operazione in difformità rispetto al PRGC, rispetto al quale nel caso evidenziato verrebbe garantita l'osservanza (purché, come ovvio, le modifiche non siano tali da impattare su ulteriori elementi fondanti lo strumento urbanistico generale al di fuori delle limitate ipotesi di variazione in commento).”*

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;

- 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, come risulta dall’asseverazione del professionista incaricato;
- il PAC in argomento, avuto riguardo delle disposizioni speciali di cui agli articoli 39 bis e seguenti della LR 19/2009, non apporta modifica al vigente Piano Regolatore Generale Comunale, come risulta dall’asseverazione del professionista incaricato;

VISTO lo studio geologico allegato alla Variante n. 37 al PRGC redatta, ai sensi degli art.10 e 11 della L.R. n.27/1988, dal dott. Gianni Lenarduzzi, sulla quale il Direttore del Servizio Geologico Regionale ha espresso parere favorevole n. 53/03 del 03.10.2003;

VISTA la dichiarazione resa dall’arch. Rizzatti Oscar, assunta con prot. 21403 del 29/07/2020, con la quale assevera che ai sensi dell’art.16 comma 6 della L.R. n.16/2009 e s.m.i., la non necessità dell’acquisizione del parere geologico;

DATO ATTO che il PAC in oggetto non comporta incidenze significative sui Siti natura 2000 presenti nel territorio del Comune di Lignano Sabbiadoro, come emerge dalla Relazione Illustrativa del PAC (Paragrafo 4.2 – Non incidenza con i SIC/ZPS), nel quale il progettista esprime il seguente parere: “...*Non è valutabile alcuna possibile interazione con i due siti interessati, per rilevante distanza e per realizzazione di una tipologia edilizia verticale (ad alta efficienza energetica) analoga ad altri esempi già realizzati in direzione della laguna*”;

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;

VISTO il provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi del d.lgs. 152/2006 e s.m.i., del PAC in oggetto, di cui alla delibera di Giunta Comunale n.38 del 12.03.2021;

RILEVATO che, in base a quanto disposto dall’art. 7 comma 2 del D.P.Reg. 86/2008 “nel caso in cui al PAC di iniziativa privata venga attribuito valore di titolo abilitativo edilizio ai sensi dell’art. 25 comma 5 della legge (...) al Piano sono allegati tutti gli elaborati progettuali previsti dal regolamento edilizio comunale relativamente al titolo abilitativo richiesto”;

DATO ATTO che la documentazione tecnica presentata dai proponenti ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, risulta comprensiva di tutti gli elaborati progettuali previsti dal Regolamento Edilizio Comunale relativamente ai titoli abilitativi richiesti;

VISTE le istruttorie dell’Ufficio urbanistica ed edilizia privata;

CONSIDERATO il parere favorevole all’attuazione del PAC in oggetto, espresso dalla Commissione urbanistica comunale nella seduta n. 1/2021 del 15.03.2021 con la seguente prescrizione:

- *realizzazione del marciapiede lungo Via Latisana con larghezza minima di m 2,00, in linea con la larghezza del marciapiede prospiciente l’edificio residenziale poco distante, denominato “Shark”;*
- *inserire, ove possibile ed in maniera coerente al progetto, delle piantumazione, ad attenuare l’attacco dell’edificio a terra.*

DATO ATTO che a seguito che parere della commissione, con nota protocollo n.8039 del 16.03.2021, sono stati sostituiti alcuni degli elaborati facenti parte il permesso di costruire, in adeguamento alla prescrizione di integrazione delle piantumazioni;

RITENUTO inoltre necessario in adeguamento della prima prescrizione imposta dalla commissione di modificare l’art. 6 della bozza di convenzione, come di seguito:

“... Dovrà inoltre essere realizzato il rifacimento del marciapiede su via Latisana secondo le indicazioni fornite dal competente ufficio lavori pubblici del Comune di Lignano Sasbiadoro. Il marciapiede dovrà avere una larghezza minima di (+,50m) m 2,00, in linea con la larghezza del marciapiede prospiciente l’edificio residenziale poco distante, denominato “Shark”, le eventuali aree private necessarie alla realizzazione dell’allargamento del marciapiede saranno cedute gratuitamente all’amministrazione comunale a cura e spese del soggetto attuatore. ...”

PRESO ATTO della comunicazione del 17.03.2021, con la quale cinque Consiglieri Comunali (superiori ad un terzo del totale) hanno manifestato la volontà di avocazione al Consiglio Comunale dell'approvazione del piano in argomento, così come previsto dall'art. 25 comma 1 della L.R. 5/2007;

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;

VISTO il PRGC vigente;

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

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

VISTA la L.R. n. 19/2009 e ss.mm.ii.;

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;

VISTA la L.R. n. 16/2009 e ss.mm.ii.;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000

PROPONE

1 di approvare, ai sensi del c. 7 dell'art. 4 della L.R. n. 12/2008, per quanto contenuto nelle premesse, il PAC di iniziativa privata n. 123 denominato "**Sunrise Tower**", individuato al foglio n. 44, mapp. 213-214-215, nella persona del legale rappresentante Massimo Lazzarini della società LBC – Lignano Beach Construction srl, relativa agli immobili che, secondo il PRGC vigente, ricadono nella zona territoriale omogenea B1 di completamento, intensiva;

2 di dare atto che detto PAC è costituito dai seguenti elaborati:

- ELABORATI DESCRITTIVI di PAC

prot.35694 del 07-12-2020 - Relazione illustrativa

prot.21403 del 29-07-2020 - Relazione tecnica PAC

prot.7029 del 08-03-2021 - Norme di Attuazione

prot.21403 del 29-07-2020 - Rapporto preliminare VAS

prot.35694 del 07-12-2020 - Relazione economica

prot.35694 del 07-12-2020 - Convenzione Piani Attuativi Lignano

prot.21403 del 29-07-2020 - Dimostrazione calcolo abitanti teoricamente insediabili

prot.21403 del 29-07-2020 - legittimazione persone giuridiche atto società e statuto

prot.21403 del 29-07-2020 - titolo legittimazione

prot.21403 del 29-07-2020 - asseverazione assenza vincoli paesaggistici

prot.21403 del 29-07-2020 - asseverazione geologica

prot.21403 del 29-07-2020 - asseverazione no VAS

prot.21403 del 29-07-2020 - asseverazione no VIA

prot.21403 del 29-07-2020 - asseverazione PAI – PAIR

prot.21403 del 29-07-2020 - asseverazione rispetto norme PRGC

prot.7029 del 08-03-2021 - asseverazione art.39 bis, commi 1, 2, LR 19/09.

- ELABORATI GRAFICI di PAC

prot.21403 del 29-07-2020 - Tavola 01 cartografia NdA

prot.36111 del 10-12-2020 - Tavola 02 Planimetria Generale PAC Estratto CTR Viste Aeree

prot.36111 del 10-12-2020 - Tavola 03 SdF piante prospetti sezioni fotografie

prot.06330 del 01-03-2021 - Tavola 04 Zonizzazione

prot.21403 del 29-07-2020 - Tavola 05 planivolumetrico simulazione fotorealistica

prot.7029 del 08-03-2021 - Tavola 06 progetto tipologie

prot.7029 del 08-03-2021 - Tavola 07 schema reti tecnologiche

prot.7029 del 08-03-2021 - Tavola 08 elementi urbanistici

prot.35694 del 07-12-2020 - Tavola 09 Dimostrazione superficie fondiaria

3 di adottare il citato schema di convenzione, di cui all'art. 25 comma 6 della LR. 05/2007 e s.m.i., modificato come indicato nelle premesse;

4 di dare atto che in sede di stipula sono ammesse eventuali marginali modifiche o integrazioni al succitato schema di convenzione;

5 di dare atto che il piano in argomento non sia da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 comma 6 del D.lgs 152/2006 e s.m.i.;

6 di assegnare all'atto deliberativo il valore di titolo abilitativo edilizio, come previsto dal co. 5, art. 25 della L.R. n. 5/2007 e ss.mm.ii., pur precisando che tale atto verrà formalmente emanato, a cura del Funzionario responsabile, solo successivamente alla sottoscrizione dell'allegata convenzione (da stipularsi tra il Comune ed i proponenti il Piano);

7 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;

8 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;

9 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.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la 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.

Lignano Sabbiadoro, 17/03/2021

La responsabile edilizia privata - urbanistica

Arch. Cristina DRIUSSO

(atto originale firmato digitalmente)

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
Avv. Luca FANOTTO

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco LENARDI