

1. PREMESSA E OBIETTIVI DEL LAVORO

Il presente lavoro riguarda il complesso golfistico denominato GOLF CLUB LIGNANO ed è finalizzato a compiere una ricognizione della situazione urbanistica dell'impianto e del suo immediato intorno, sulla base dei piani attuativi previgenti, dei quali è ora chiesta la revoca.

Nel caso in cui il Comune non ritenga di procedere alla revoca totale, la richiesta riguarda la parte della quale l'attuazione è stata da tempo completata.

L'indagine è condotta con riferimento agli ambiti a suo tempo ricompresi nel **Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "ZONA PER ATTREZZATURE TURISTICHE E SPORTIVE SPECIALIZZATE A/ts/go"**, adottato con deliberazione consiliare n. 434 del 08.10.1990, che comprende i seguenti ambiti (vedasi [Figura 1](#)):

- Ambito A - Zone del golf e relative sub-zone;
- Ambito B - Zone delle attrezzature collaterali ecc.;
- Ambito C - Zone della viabilità e del verde attrezzato, suddiviso in 3 zone:
 - o VV1 - Viabilità e verde attrezzato a servizio dell'ambito A;
 - o VV2 - Viabilità e verde attrezzato a servizio dell'ambito B;
 - o VV3 - Viabilità e verde attrezzato vincolate ai fini dell'attuazione pubblica;
- Ambito D - Zona del Canale Lovato, ecc.;
- Ambito E - Zona di completamento e relative sub-zone.

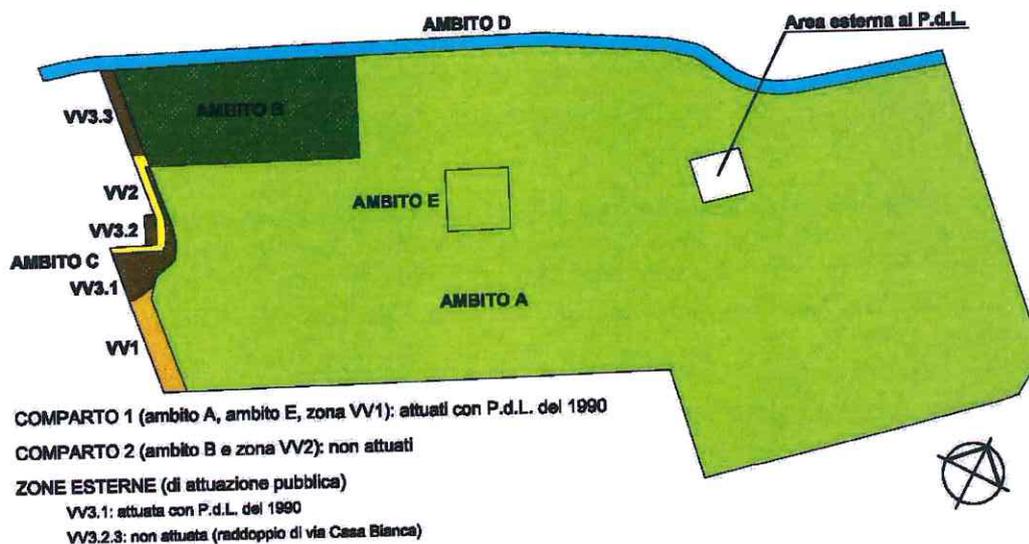


Figura 1 - Schema ambiti del Piano particolareggiato del 1990

L'ambito A, parte dell'ambito C (zona VV1) e l'ambito E sono a loro volta ricompresi nel **Piano di lottizzazione convenzionata "COMPARTO 1"**, formalizzato con

convenzione repertorio n. 14.991 in data 17.07.1991, Notaio Spanò e successivamente fatto oggetto del PRPC "Variante al Piano particolareggiato "ZONA PER ATTREZZATURE TURISTICHE E SPORTIVE SPECIALIZZATE A/ts/go e al Piano di lottizzazione convenzionata "COMPARTO 1" e relativo atto aggiuntivo e modificativo rep. 30413 del 14/05/1998.

L'ambito B e la parte del C ad esso connessa (zona VV2 riguardante la viabilità di accesso all'ambito B medesimo), sono invece ricompresi nel "COMPARTO 2", il quale è rimasto a livello di solo Piano Particolareggiato, senza seguito di P.d.L. (cui il P.P. demandava l'ulteriore pianificazione attuativa), mentre per la residua parte dell'ambito C (zona VV3 riguardante la viabilità di intervento pubblico) e l'ambito D (canale Lovato) non era prevista ulteriore pianificazione attuativa.

La suddivisione dell'intero P.P. del 1990 in due comparti è visualizzata nella [Figura 2](#).

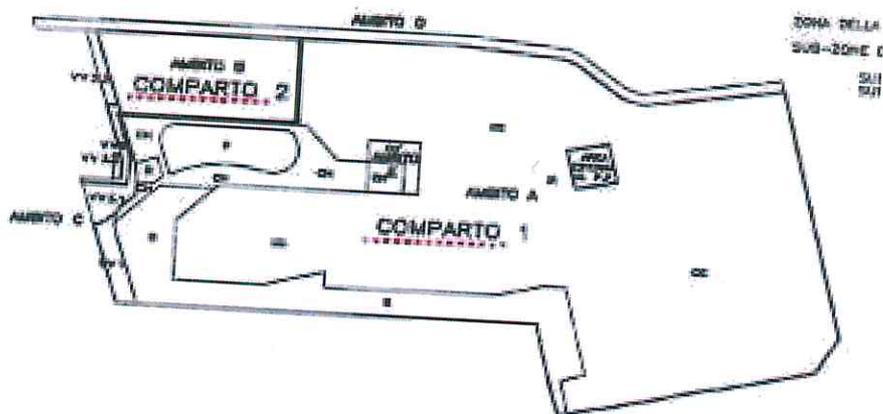


Figura 2 - Individuazione comparti del P.P. del 1990

2. PRG VIGENTE E VINCOLI

2.1. Previsioni PRG vigente

2.1.1. In generale

In All. 1 sono riportati alcuni estratti della Variante generale n. 37 e della Variante normativa n. 40 al PRG, nel testo coordinato con le Varianti 43, 46, 47, 49, 50 (alla data di aprile 2015) per le parti di interesse del lavoro, mentre l'articolo 32 è desunto dalla versione riportata nella Variante n. 48, approvata nel dicembre 2016.

Essendo l'ambito d'indagine interessato da *Prp previgente*, per effetto dell'art. 2, comma 2 della NTA del PRG *"valgono a tempo indeterminato le norme di attuazione e le indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche ivi previste, salvo per le piscine, che possono essere realizzate nel rispetto delle norme del Codice Civile (art. 889)"*¹.

Riguardo alla valenza dei due Prp previgenti (e del PRPC in variante ai medesimi), nel rinviare al successivo paragrafo 3, giova subito osservare che, pur essendo entrambi "decaduti di validità" per il decorso del termine decennale, quanto agli effetti, essi permangono applicabili, essendo:

- Il P.P. formato di iniziativa pubblica e quindi non soggetto alla condizione di inapplicabilità prevista per quelli di iniziativa privata dall'art. 2, comma 2, punto a, sub. 3 del PRG (vedasi 1 citato);
- Il P.d.L. completato e collaudato per quanto attiene le opere di urbanizzazione;
- Idem il PRPC di variante, per quanto attiene le parti ricomprese nel perimetro del P.d.L.

Le norme applicabili sono quindi quelle dei piani attuativi riguardanti il compendio e, **quanto a definizioni, metodi di calcolo di volumetrie e superfici coperte, ecc., valgono quelli vigenti al momento dell'approvazione dei piani attuativi medesimi** (cioè quelli previsti dalla variante 20, riportati in All. 2 e dalla variante 24²).

Il *Prp previgente* può essere revocato motivatamente. Dopo la revoca sono applicate le altre previsioni di Prg e, riguardo agli interventi entro la lottizzazione del golf (c.d. COMPARTO 1), il Prg è attuato per intervento diretto.

¹ Nei "RIFERIMENTI" del PRGC, a pag. 4, è altresì precisato che *"Per applicazione degli indici le opere esistenti in qualsiasi tempo realizzate sono valutate ... in Prp previgente: secondo le definizioni vigenti al momento di approvazione del Prp"*.

² Nel caso di Prp previgenti decaduti della validità decennale, non trova altresì applicazione quanto disposto dall'art. 4, comma 6, della L.R. 12/2008, integrativa della L.R. 5/2007, che recita:

"Non necessitano di variante le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e che, comunque, non rispondano a prescrizioni vincolanti specificamente individuate".

La revoca può essere totale o parziale e può essere richiesta anche dai privati interessati, ma si ritiene che sia facoltà e non obbligo del Comune deliberarla, come anche sia viceversa facoltà del Comune assumerla direttamente, per proprie motivazioni generali.

Una volta eventualmente revocato il Prp previgente, valgono le definizioni ed i metodi di calcolo vigenti al momento degli interventi (quindi, al momento delle presenti note, valgono le definizioni ed i metodi di cui alla L.R. 19/2009 e relativo regolamento di attuazione).

2.1.2. Parti destinate a golf

Riguardo alla destinazione propriamente a golf, gli indici applicabili a seguito della revoca del Prp diverrebbero i seguenti:

- altezza: m 12, o pari a esistente^{3 4};
- distanza da confine: m 5, o pari a esistente. E' ammessa la costruzione a confine;
- distanza da strada:
 - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
 - 2) presso via Casa Bianca, m 20, o pari a esistente;
- rapporto di copertura: m^2/m^2 0,03, o pari a esistente + m^2 100 per ogni unità funzionale⁵;
- superficie per parcheggio, fino a distanza di m 500 di percorso, minima: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

E' verosimile che gli interventi inerenti il campo da golf, in quanto diversi da quelli ricettivi, siano computabili in termini di superficie coperta e non di volume, per cui:

- a. Nel caso in cui la sommatoria delle superfici coperte esistenti sia minore di quella derivante dall'applicazione dell'indice di m^2/m^2 0,03 sulla superficie di riferimento, sarà possibile realizzare superficie coperta fino alla concorrenza del suddetto limite;
- b. Nel caso di saturazione dell'indice, rimane possibile integrare le unità funzionali esistenti con m^2 100 di superficie coperta cadauna.

2.1.3. Parti destinate a ricettività

³ Esistente: sia al momento dell'intervento, sia alla data di adozione della var. 37 (vale in tutti i casi nei quali sia fatto riferimento a tale espressione).

⁴ L'espressione «o pari a esistente», presente in alcuni indici di zona, esprime una possibilità alternativa ad un indice altro. La maggiorazione dell'indice di fabbricabilità o del rapporto di copertura eventualmente prevista per unità funzionali vale rispetto all'indice e alle unità funzionali esistenti. La maggiorazione riferita ad una unità funzionale eventualmente divisa in più proprietà è ripartita per millesimi, salvo accordo diverso tra proprietari.

⁵ Ai sensi dell'art. 33, lettera X, delle NTA per Unità funzionale si intende:

1. È un edificio. Ove presenti pertinenze è l'insieme di edificio principale e sue pertinenze.
2. Ai fini di unità funzionale è edificio qualsiasi costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi.

Riguardo alle destinazioni ricettive (alberghiera, di cui almeno 50% tipologia albergo e residenziale turistica), a seguito della revoca del Prp, gli indici applicabili diverrebbero i seguenti:

- a) altezza: m 12, o pari a esistente;
- b) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 260 m³, o pari a esistente;
- c) distanza da confine: m 5;
- d) distanza da strada: m 10;
- e) indice di fabbricabilità:
 - 1) in area di Prp, territoriale: m³/m² 0,06, di cui almeno il 30% a destinazione d'uso alberghiera [per almeno la metà di tipologia albergo, ndr];
 - 2) in area di intervento diretto, fondiario: pari a esistente;
- f) rapporto di copertura: m²/m² 0,2;
- g) superficie di parcheggio, fino a distanza di m 200 di percorso, minima:
 - 1) stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di:
 - 1.1) in genere: 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
 - 1.2) per struttura ricettiva alberghiera: 1 posto auto per ogni camera;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) per struttura ricettiva alberghiera, opera ricettivo-complementare e residenza turistica: 3,5 m² per ogni abitante;
- h) superficie fondiaria, massima:
 - 1) in genere: 12,5%, o pari a esistente [il che significa che i lotti ricettivi possono occupare al max il 12,5% della superficie territoriale, ndr];

N.B. I rapporti di copertura previsti per la destinazione golf e per quelle ricettive non sono cumulabili, il che significa che i lotti residenziali (max 12,5 % della superficie territoriale) possono essere coperti al 20%, mentre quelli destinati propriamente a golf possono essere coperti al 3%.

2.2. Vincoli

Dal PRGC non risultano altre previsioni inerenti l'intervento derivanti da piani di settore, né l'immobile è soggetto a vincoli "culturali" o "paesaggistici" ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (se non per un piccola porzione interessante le residenze esistenti sul margine sud-ovest), "boschivi" di cui all'art.6 della L.R. n.9/2007 o idrogeologici di cui al R.D. 3217/1923.

Riguardo alle previsioni del Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini Regionali (PAIR), approvato con Decreto del Presidente della Regione 1 febbraio 2017, n. 028/Pres, si applica l'art. 32 del PRGC in precedenza riportato, che rimanda agli artt. 8, 10, 11 e 12 delle Norme di Attuazione del predetto PAIR, tenuto conto che:

1. Le parti edificate ricadono in genere in area P1 a *Pericolosità idraulica bassa* (artt. 8 e 12);
2. Il campo ricade in buona parte entro l'area P2 a *Pericolosità idraulica media* (artt. 8 e 11);

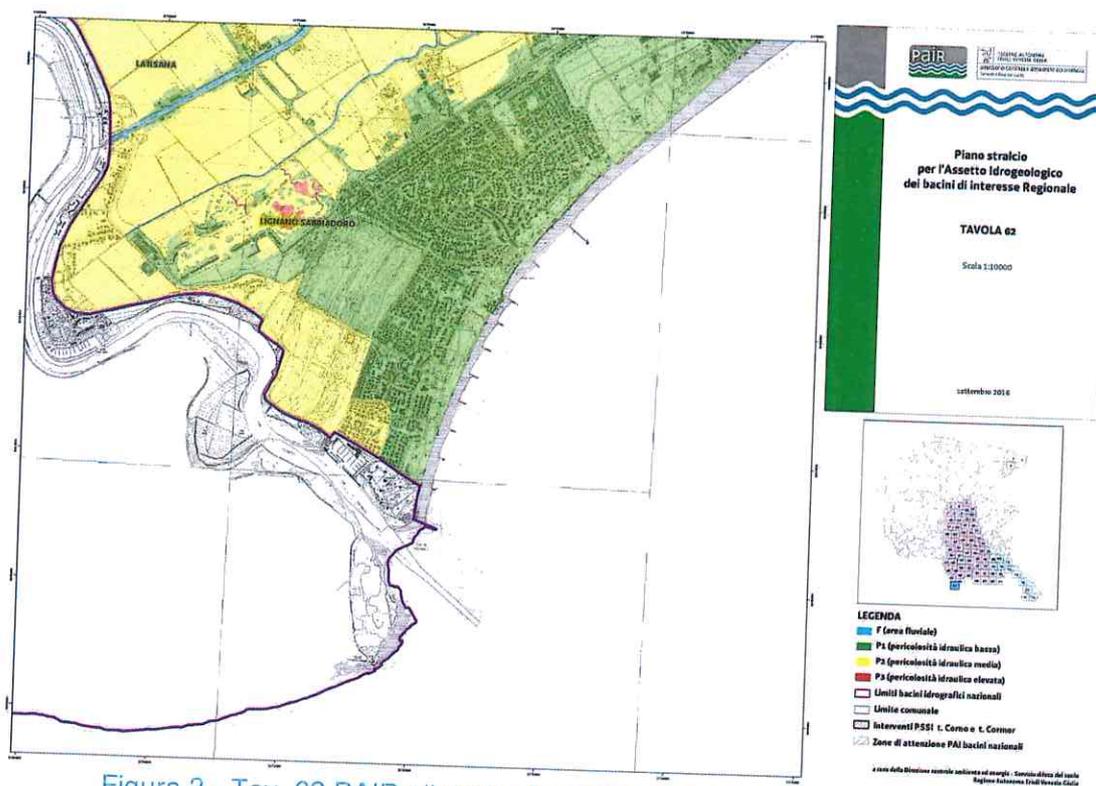
3. I laghetti ed un fosso ricadono in area P3 a Pericolosità idraulica elevata (artt. 8 e 10), ma ciò non pare comportare particolari problemi data la funzione alla quale sono adibiti.

In tutte le aree "P" è previsto il divieto di realizzare vani interrati e seminterrati (art. 8).

Riguardo all'area P2, in particolare è altresì previsto che "L'attuazione delle previsioni e degli interventi degli strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del Piano è subordinata alla verifica da parte delle amministrazioni comunali della compatibilità con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano e deve essere conforme alle disposizioni indicate dall'art. 8. Gli interventi dovranno essere realizzati secondo soluzioni costruttive funzionali a rendere compatibili i nuovi edifici con la specifica natura o tipologia di pericolo individuata."

Ai sensi dell'art 31 - Sicurezza geologico-idraulica del PRGC, è altresì previsto che:

Con riferimento allo studio geologico-idraulico, tavole 6.1a e 6.2a, in aree a rischio idraulico (allagamenti e ristagni) i piani di calpestio degli edifici residenziali sono da elevarsi a quota non inferiore a m 0,8 sul livello medio del mare e dovrà essere evitata la realizzazione di vani interrati o seminterrati.



2.3. *Sviluppi operativi delle previsioni di PRGC*

Da quanto precede si desume che, per ciascuno dei due compendi di interesse (Comparto 1 e Comparto 2), riguardo alle previsioni del PRGC si profilano **due scenari**, considerata la compresenza di previsioni e norme aventi origine ed epoca diversa:

2.3.1. COMPARTO 1

- A. **Scenario A. In assenza di revoca del Prp previgente** (o meglio, dei due Prp previgenti): valgono le previsioni del P.P. e del P.d.L. del 1990, come entrambe modificate dal PRPC del 1997 (vedasi successivo paragrafo 3, anche per le quantità previste), comprese le definizioni ed i metodi di calcolo della volumetria (vuoto per pieno, compresi portici, tettoie, ecc.) e con divieto di realizzare vani interrati o seminterrati (per sopravvenuta norma del PAIR).
- B. **Scenario B. In caso di revoca del Prp**, vale il PRGC con le definizioni ed i metodi di calcolo di cui alla L.R. 19/2009 e cioè, in sintesi:
1. Per le parti destinate a golf (vedasi punto 2.1.2), entro l'altezza di m 12, a distanza di m 5 dai confini e di m 20 da Via Casa Bianca, è possibile integrare i fabbricati esistenti (compreso il ristoro per utenti, ma non quelli ricettivi) fino alla concorrenza del rapporto di copertura di mq/mq 0,03, qualora non già saturo, o fino a mq 100 per ogni unità funzionale qualora saturo; Il rapporto di copertura va calcolato sulla superficie fondiaria⁶ d'intervento la quale comprende i parcheggi, in quanto privati e posti a servizio della struttura golfistica⁷;
 2. Per le parti destinate a ricettività (vedasi punto 2.1.3) rimane confermato l'indice di edificabilità esistente (nella sostanza, viene mantenuto quanto esiste già, senza ulteriori modifiche a parte quelle derivanti da deroghe generali eventualmente previste).

Per conseguire le predette previsioni di cui sopra sub B.1 sarà necessario e sufficiente chiedere ed ottenere la revoca parziale e contestuale, per la parte occupata dal golf e dalle attrezzature e parcheggi connessi, sia del Piano particolareggiato sia del P.d.L. (nonché del PRPC in variante).

⁶ Ai sensi dell'art. 33 del PRG:

R) Superficie fondiaria:

1. E' la parte di superficie territoriale di pertinenza di edifici.
2. E' calcolata sottraendo alla superficie territoriale le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono invece compresi ai fini del computo:
 - a) parcheggi e verde privati;
 - ...

⁷ Dalla DIA presentata nel 2009, si desume che i parcheggi esistenti presso la struttura golfistica occupano una superficie di mq 11.970,56, in esercizio dal 1992 e mai rivelatisi insufficienti, anche nei periodi di maggior afflusso alla struttura. Mediante tale DIA, l'area a parcheggio del vecchio P.d.L. non ancora a quel tempo realizzata, in quanto eccedente lo standard dato dalla variante n. 37 al PRG, è stata destinata a bosco per una superficie di mq 7.990,03, in applicazione dell'Art. 2, comma 2, punto 4.2.2.a del PRG, che prevede la possibilità di intervento diretto "per sostituire in zona di servizi ed attrezzature collettive per golf parcheggio eccedente lo standard con bosco".

Riguardo al Comparto 1, parrebbe peraltro esclusa la facoltà di procedere con nuovo Prp, sia in caso di revoca totale sia in caso di revoca parziale, in quanto il compendio non ricade fra quelli soggetti a Prp obbligatorio (combinato disposto dell'art. 2, comma 2, punto a, sub 2/2.2 e sub. 4/4.2, riportati in 1, che vale per ambedue i casi di revoca), salvo che sia applicabile quanto previsto al medesimo art. 2, comma 1, ultima parte "Restano salve le previsioni di cui al comma 2, e la possibilità di formazione di Prp di iniziativa privata anche ove non espressamente previsto se unanime dei proprietari ...". Tale ultima ipotesi pare tuttavia astratta, dato che l'indice di edificabilità territoriale, valido per la componente ricettiva, è già stato utilizzato (con valore identico di mc/mq 0,06) dal precedente strumento attuativo.

2.3.2. COMPARTO 2

A. **Scenario A. In assenza di revoca del Prp previgente** (cioè del P.P. del 1990) valgono le previsioni del medesimo (vedasi successivo paragrafo 3, anche per le quantità previste), comprese le definizioni ed i metodi di calcolo della volumetria (vuoto per pieno, compresi portici e tettoie, ecc.) e con divieto di realizzare vani interrati o seminterrati (per sopravvenuta norma del PAIR), il tutto da sottoporre a ulteriore pianificazione attuativa (PAC) e relativo convenzionamento, per espressa previsione del vecchio P.P. (compresa la realizzazione del tratto di strada esterna di accesso individuato nella zona VV2 del predetto P.P.).

B. **Scenario B. In caso di revoca del Prp previgente** (in questo caso il solo piano particolareggiato del 1990), vale il PRGC con le definizioni ed i metodi di calcolo di cui alla L.R. 19/2009 e cioè, in sintesi:

1. Per le parti destinate a golf (vedasi punto 2.1.2), al pari del COMPARTO 1, entro l'altezza di m 12, a distanza di m 5 dai confini e di m 20 da Via Casa Bianca, è possibile realizzare fabbricati di servizio alla predetta destinazione (compreso il ristoro per utenti, ma non ricettivi) fino alla concorrenza del rapporto di copertura di mq/mq 0,03, da calcolarsi sulla superficie fondiaria (lotti) d'intervento (esclusi i parcheggi non pertinenziali);
2. Per le parti destinate a ricettività (vedasi punto 2.1.3), occupanti al massimo il 12,5% della superficie territoriale dell'ambito B, è possibile realizzare mc/mq 0,06 di volumetria (calcolata con il metodo attuale), di cui almeno il 30% a destinazione d'uso alberghiera, a sua volta per almeno la metà con tipologia albergo.

Ambedue gli scenari relativi al Comparto 2 necessiterebbero tuttavia di un approfondimento, che esula dalle finalità del presente lavoro, in ordine:

- Alla valenza a tempo indeterminato del P.P. del 1990, per quanto attiene le norme di attuazione e le indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche ivi previste, poiché trattasi di piano di iniziativa pubblica e non privata (nel qual caso sarebbe invece inapplicabile non essendo state iniziate le opere di urbanizzazione);
- Alle procedure attuative "a valle" del P.P., posto che il PRGC non assoggetta l'area a "Prp previsto", ma nel contempo contempla un indice di edificabilità territoriale (tipico dei piani attuativi), considerato altresì che attualmente l'area è totalmente priva di opere di urbanizzazione;

- Alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche rispetto alle situazioni di pericolosità evidenziate dal PAIR (tutto il comparto ricade in zona P2 a pericolosità idraulica media).

3. PIANI ATTUATIVI PREVIGENTI

Come accennato al capitolo 1, tutto l'ambito d'indagine è interessato dal Prp previgente costituito dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "ZONA PER ATTREZZATURE TURISTICHE E SPORTIVE SPECIALIZZATE A/ts/go", adottato con deliberazione consiliare n. 434 del 08.10.1990, comprendente i seguenti ambiti:

- Ambito A - Zone del golf e relative sub-zone;
- Ambito B - Zone delle attrezzature collaterali ecc.;
- Ambito C - Zone della viabilità e del verde attrezzato, a sua volta suddiviso in 3 zone:
 - o VV1 - Viabilità e verde attrezzato a servizio dell'ambito A;
 - o VV2 - Viabilità e verde attrezzato a servizio dell'ambito B;
 - o VV3 - Viabilità e verde attrezzato vincolate ai fini dell'attuazione pubblica;
- Ambito D - Zona del Canale Lovato, ecc.;
- Ambito E - Zona di completamento e relative sub-zone.

Secondo il Prp gli ambiti individuati come Comparto 1 e Comparto 2 sono soggetti ad ulteriore pianificazione attuativa (P.d.L.), mentre per la parte dell'ambito C non compresa nei predetti comparti (zona VV3 riguardante la viabilità di intervento pubblico) e per l'ambito D (canale Lovato) è prevista l'attuazione diretta.

Tale Prp, seppur decaduto di validità per il trascorso del termine decennale (in termini di effetti attuativi coercitivi ed espropriativi), mantiene tuttora la sua efficacia (vedasi punto 2.1.1) per quanto *le norme di attuazione e le indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche ivi previste* ed in particolare, oltre a quanto sarà di seguito precisato, relativamente a:

1. Destinazioni d'uso e quantità edificatorie;
2. Fasce di rispetto;
3. Definizioni e metodi di calcolo per l'applicazione degli indici (altezze, distanze, superfici, volumi, ecc.), che rimangono quelli vigenti al momento di approvazione del Prp (sia per i manufatti esistenti sia per quelli di progetto);
4. Rinvio (artt. 10.1 e 10.3 del P.P.) alla definizione di *piano orizzontale di riferimento* contenuta nel PRGC allora vigente (art. 1.5, punto 18 della var. 20) e valida ai fini della determinazione delle altezze e delle volumetrie;
5. Obbligo di sopraelevare il piano di calpestio del primo livello abitabile o agibile per attività commerciali e simili ad almeno m 0,70 al di sopra della quota originaria del terreno (e, per le residenze, anche ad almeno 0,8 m s.l.m. per effetto del PAIR).

Con deliberazione consiliare n. 37 del 30.05.1997 è stato poi approvato il PRPC di iniziativa privata "Variante al Piano particolareggiato "Zona per attrezzature turistiche e sportive specializzate A/ts/go e al Piano di lottizzazione convenzionata "Comparto 1", entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BUR n. 36 del 03.09.1997 e contenente:

- a. Alcune modifiche alla NTA del piano particolareggiato del 1990 inerenti, sostanzialmente, la configurazione della pista ciclabile esterna;
- b. La ridefinizione della zonizzazione del P.d.L. del comparto 1, con modifiche alle relative NTA.

Dei predetti strumenti attuativi si riportano in allegato:

2. Estratto NTA del P.P. del 1990 e del PRGC valido al tempo;
3. Elaborato contenente
 - a. NTA del P.d.L. coordinate dopo il PRPC del 1997;
 - b. Modifiche introdotte alle NTA del P.P.;
4. Tav. 7 P.P. del 1990 (zonizzazione);
- 5 Tav. 1 PRPC del 1997 (planimetria generale di variante);
- 6 Tav. 5 PRPC del 1997 (planimetria di variante su base catastale).

3.1. COMPARTO 1

Gli ambiti interessati, in attuazione del P.P. di cui al paragrafo precedente, sono ricompresi nel Piano di lottizzazione convenzionata "COMPARTO 1", formalizzato con convenzione repertorio n. 14.991 in data 17.07.1991, Notaio Spanò e poi variato con il PRPC del 1997.

Al pari del P.P. di cui al paragrafo precedente, anche il P.d.L. è stato fatto poi oggetto del PRPC di variante del 1997 il quale, quanto alla zonizzazione, sostituisce integralmente i precedenti (vedasi All. 5 e All. 6), apportando altresì alcune modifiche alle norme di attuazione (vedasi 3).

Per espressa prescrizione comunale, mediante la convenzione di cui al citato PRPC è stato inoltre introdotto il vincolo a residenza turistico-alberghiera a gestione unitaria per l'edificio ex casa Vipacco.

A quanto consta, le quantità edificatorie previste nel comparto 1 (da valutarsi *secondo le definizioni vigenti al momento di approvazione del Prp*) sono da ritenersi completamente sature per cui, permanendo il Prp previgente, entro il comparto medesimo rimarrebbero realizzabili solamente:

- Opere non costituenti in genere volume (per la verità, molto limitate, stante la definizione di volume della var. 20 al PRGC, applicabile al caso) quali, ad esempio, tettoie a sbalzo sostenute da unico montante (centrale se doppie), senza limiti di aggetto imposti dal PRGC;
- Impianti sportivi al coperto (art. 4.6.c.2 var. 20), tenuto conto che il P.d.L. prevede la possibilità, entro le sub-zone CH e CH', di realizzare piscine coperte per la superficie massima di mq 1.600 ciascuna e altezza m 6, nonché campi da tennis coperti per mq 600 di superficie totale e altezza m 6;

- Ampliamento dei magazzini interrati IR, fino alla concorrenza del 50% della superficie della relativa sub-zona (mq 2.756,50 x 50% = mq 1.378,25, di cui mq 770.00 già realizzati e mq 608,25 di possibile ampliamento);
- Opere realizzabili in edilizia libera, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009, tra le quali (lettere j e k del comma 1):
 - o j) realizzazione di tettoie o pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 20 metri quadrati rispettivamente di superficie coperta o di superficie utile per unità immobiliare;
 - o k) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, bussole, verande costruzioni a uso garage, serre e depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria.

3.2. COMPARTO 2

Il "COMPARTO 2", individuato dal P.P. del 1990 (vedasi All. 4), è composto dall'ambito B e dalla parte dell'ambito C ad esso connessa (zona VV2 riguardante la viabilità di accesso all'ambito B medesimo).

Per esso, diversamente dal comparto 1, non vi è stato seguito di P.d.L., per cui parrebbero applicabili sia la zonizzazione (vedasi All. 4 citato), sia le norme di attuazione del predetto P.P. (vedasi All. 2).

Ai fini di una valutazione circa il mantenimento o meno del vecchio P.P. di iniziativa pubblica per la parte che comprende l'ambito in esame, si osserva che le previsioni inerenti il medesimo sono rimaste totalmente inattuato dal 1990 a oggi (se non per l'intervenuta cessione al Comune delle aree esterne di proprietà del soggetto attuatore del Comparto 1 necessarie per l'accesso al Comparto 2).

4. CONCLUSIONI

Ai fini di una valutazione della proposta di revoca, totale o parziale, dei Prp previgenti, si rileva che:

1. Riguardo al Comparto 1, sia le previsioni del P.P. adottato nel 1990 sia quelle del P.d.L. convenzionato nel 1991, incluse quelle del PRPC in variante approvato nel 1997 e convenzionato nel 1998, sono da ritenersi completamente attuate, compresa la realizzazione e la cessione al Comune delle relative opere di urbanizzazione;
2. Il P.d.L del 1991 e il PRPC del 1997/98 risultano peraltro decaduti di validità essendo trascorsi i 10 anni dalla data della loro entrata in vigore (salvo quanto già detto in ordine alla valenza delle definizioni, dei metodi di calcolo, ecc.);
3. Le quantità edificatorie previste dai suddetti strumenti attuativi e in particolare quelle inerenti alla componente residenziale e ricettiva in genere, risultano esaurite, come risulta dai titoli abilitativi via via rilasciati;
4. Di conseguenza si possono ritenere pienamente conseguiti gli obiettivi di cui agli strumenti attuativi predetti e segnatamente quelli inerenti l'ampio ed omogeneo compendio riferibile al campo da golf con relative pertinenze;
5. Nel caso di revoca del Prp previgente il PRGC in area di intervento diretto prevede un indice di edificabilità fondiario pari a quello esistente, per cui la predetta revoca non comporta alcun incremento della capacità ricettiva teorica di piano, salvaguardando nel contempo le posizioni e gli interessi giuridici di tutti i soggetti a vario titolo presenti entro il cd. "Comparto 1";
6. Ferma restando la capacità ricettiva, il superamento delle definizioni e dei metodi di calcolo previsti nei Prp previgenti (riferiti a quelli della variante 20 al PRGC risalente al 1984/86), con l'introduzione dei criteri più favorevoli previsti dalle attuali normative comunali e regionali, renderebbe inoltre praticabili, per tutti i soggetti predetti, quegli interventi accessori e complementari ora normalmente previsti per l'edificato esistente ed invece impediti se permangono i Prp previgenti;
7. Per la zona propriamente sportiva, ferma restando anche qui la capacità ricettiva, l'applicazione degli indici e parametri previsti dal vigente PRGC consentirebbe altresì di integrare la struttura golfistica con alcune nuove attrezzature o servizi, potendola così aggiornare dopo, oltre 5 lustri dall'apertura (1992), in base alle attuali esigenze;
8. La valutazione comparativa tra l'interesse pubblico all'applicazione delle norme generali di PRGC e la situazione soggettiva dei soggetti privati risulta del resto già compiuta, come in altri casi analoghi, al momento dell'approvazione della variante 37 allo strumento urbanistico generale, che al suo interno ha già disposto in ordine alla disciplina urbanistica dell'insediamento per il caso di revoca del Prp previgente;
9. La ditta proponente è proprietaria della totalità delle aree occupate dal campo da golf, con relativi edifici e attrezzature di servizio, che costituiscono un'entità

fisicamente e urbanisticamente omogenea e unitaria, del tutto autonoma rispetto alle altre parti (prettamente, se non totalmente, residenziali) ricomprese nel Comparto1;

10. Il vincolo alberghiero sull'edificio "Ex Casa Vipacco", a suo tempo assunto nella convenzione urbanistica, è recepito nel vigente PRGC e pertanto rimane efficace anche nel caso di revoca del Prp previgente;
11. Riguardo al Comparto 2, le previsioni del P.P. adottato nel 1990, dopo quasi un trentennio sono rimaste del tutto prive di sviluppo, per cui si ritiene che le stesse, peraltro decadute quantomeno per gli effetti attuativi coercitivi ed eventualmente espropriativi, ben possano essere sostituite dalle norme del PRGC vigente.

Sulla base di quanto precede si ritiene non sussistano ragioni tecnico-urbanistiche di ostacolo alla revoca degli strumenti attuativi in argomento, mentre viceversa tale revoca possa ritenersi ampiamente motivata.

La revoca può essere totale o parziale e può essere richiesta anche dai privati interessati, ma si ritiene che sia facoltà e non obbligo del Comune deliberarla, come anche sia viceversa facoltà del Comune assumerla direttamente, per proprie motivazioni generali.

Ove il Comune ritenesse di non procedere alla revoca totale, si ritiene sussistano motivate ragioni per chiedere la revoca parziale dei Prp previgenti relativamente ai sedimi occupati dal campo da golf e relative pertinenze.

Latisana, ottobre 2018

PROGECO PLAN S.R.L.
- arch. Giuseppe Gentile -



ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
gentile giuseppe
albo sez. A/a - numero 1287
architetto