



# COMUNE DI TARVISIO

## PROVINCIA DI UDINE

---

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

---

**COPIA**

ANNO 2019  
**N. 74 del Reg. Delibere**

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE DELLE DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DI VARIANTI AL P.R.G.C. DI REGOLAMENTAZIONE DELLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE E DI STRUTTURE RICETTIVE ECOCOMPATIBILI

L'anno 2019 , il giorno 09 del mese di Settembre alle ore 18:00 nella sala comunale si è riunito il Consiglio Comunale. Fatto l'appello nominale risultano:

		Presente/Assente
Zanette Renzo	Sindaco	Presente
Cimenti Iginò	Vice Sindaco	Presente
Comello Francesca	Assessore	Presente
Lagger Barbara	Assessore	Presente
Zamolo Mauro	Assessore	Presente
Concina Egon	Consigliere	Presente
Piussi Jessica Lidia	Consigliere	Presente
Molinari Paolo	Consigliere	Assente
Taddio Raffaella	Consigliere	Presente
Mazzolini Sabina	Consigliere	Presente
Della Mea Mariateresa	Consigliere	Presente
Fontana Franco	Consigliere	Presente
Floeanini Stefano	Consigliere	Presente
Müller Sandra	Consigliere	Assente
Treu Alessandra	Consigliere	Presente
Baritussio Franco	Consigliere	Presente
Ronsini Isabella	Consigliere	Presente

**Assiste il** Segretario dr. Gambino Nicola.

Constatato il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. Zanette Renzo nella sua qualità di Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

---

---

***PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA***

Con riferimento all'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., è stato espresso parere favorevole alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto da GUERRINO VARUTTI in data 02 settembre 2019.

---

---

***PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE***

Con riferimento all'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., è stato espresso parere non dovuto alla regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto da RAG. CRISTINA BARON in data 02 settembre 2019.

---

---

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE DELLE DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DI VARIANTI AL P.R.G.C. DI REGOLAMENTAZIONE DELLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE E DI STRUTTURE RICETTIVE ECOCOMPATIBILI.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso:**

- che il Comune di Tarvisio è dotato di Piano Regolatore Comunale Generale approvato con D.P.G.R. n. 0207/Pres. del 28-1-72;
- che nell'arco degli anni sono state apportate allo strumento urbanistico generale numerose varianti; tra queste la n. 38 generale, di reiterazione dei vincoli urbanistici e di adeguamento alla L.R. 52/91, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 31-7-08 e divenuta esecutiva in data 06-11-2008;
- che successivamente al vigente P.R.G.C. sono state apportate ulteriori variazioni di carattere puntuale, da ultima la variante n. 82, approvata con deliberazione consiliare n. 58 del 29/07/2019;
- inoltre che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 10/11/2015, divenuta esecutiva in data 03/12/2015, è stata approvata la variante n. 65 al P.R.G.C. inerente la reiterazione dei vincoli urbanistici e procedurali;

**Vista** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 di data 20-08-2007 con cui sono state impartite, ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 52/91 e succ. mod., le direttive da seguire nella predisposizione del P.R.C.G.;

**Viste** inoltre le deliberazioni di Consiglio Comunale con cui sono state impartite ulteriori direttive per la formazione del P.R.G.C. e delle relative varianti:

- n. 5 di data 12-03-2012 - direttive urbanistiche da seguire nella predisposizione della variante di settore n. 56 al P.R.G.C.;
- n. 48 di data 28-05-2013 - direttive urbanistiche da seguire nella predisposizione di varianti al P.R.G.C.;
- n. 62 di data 17/09/2013 - direttive urbanistiche da seguire nella predisposizione di una variante al P.R.G.C. di recupero del patrimonio edilizio rurale storico esistente;
- n. 2 di data 15/04/2014 - direttive urbanistiche da seguire nella predisposizione di una variante al P.R.G.C. inerente la realizzazione di alcuni interventi finalizzati al rilancio ed alla riqualificazione della struttura sportiva dei campi da golf di Tarvisio;
- n. 3 di data 22/03/2016 - direttive urbanistiche da seguire nella predisposizione di una variante al P.R.G.C.
- n. 15 di data 26/02/2018 - direttive urbanistiche da seguire nella predisposizione della variante n. 78 al P.R.G.C.

**Evidenziato** che le direttive impartite in sequenza con le deliberazioni sopra riportate risultano essere integrative a quelle precedenti, che vengono fatte salve a tutti gli effetti di legge per le parti non in contrasto con quelle oggetto di successiva approvazione;

**Considerato** che l'Amministrazione comunale intende procedere alla regolamentazione della realizzazione di strutture ricettive non alberghiere e strutture ricettive ecocompatibili che necessita, per i suoi contenuti e sia in

relazione agli obiettivi che alle strategie, di integrazioni e modifiche della strumentazione urbanistica vigente;

**Dato atto** che ricorrere il caso di cui all'art. 63 bis, comma 8, della Legge Regionale 23 febbraio 2007 n. 5 e successive modifiche ed integrazioni, trattandosi di variazioni allo strumento urbanistico che incidono sugli obiettivi e sulle strategie di cui all'art. 63 bis, comma 3, lettera a);

**Atteso** che ai sensi dell'art. 63 bis, comma 8, della Legge Regionale 23 febbraio 2007 n. 5 e successive modifiche ed integrazioni, il Consiglio Comunale impartisce con propria deliberazione le Direttive da seguire nella predisposizione delle varianti allo strumento urbanistico che incidono sugli obiettivi e sulle strategie di cui all'art. 63 bis, comma 3, lettera a);

**Considerato** pertanto che:

- La L.R. 9 dicembre 2016, n. 21 "Disciplina delle politiche regionali nel settore turistico e dell'attrattività del territorio regionale, nonché modifiche a leggi regionali in materia di turismo e attività produttive." definisce le strutture ricettive non alberghiere turistiche come "bed and breakfast", "unità abitative immobilizzate ad uso turistico" ed "esercizi di affittacamere".
- Tali destinazioni non trovano allo stato attuale una precisa definizione nel P.R.G.C. vigente, e poiché, ai sensi della legge sopracitata, non comportano ai fini urbanistici la modifica delle destinazioni d'uso possono essere esercitate in alloggi ricadenti nelle zone residenziali del P.R.G.C. .
- Il P.R.G.C. vigente non ha fin qui regolamentato la realizzazione di strutture ricettive non alberghiere, in quanto l'azione dell'Amministrazione Comunale è stata finalizzata ad incentivare la sola realizzazione delle strutture alberghiere.
- Tale azione non ha trovato corrispondenza, per motivazioni sostanzialmente legate alla crisi economica nelle azioni dei privati e il settore alberghiero , fatta eccezione per interventi di riqualificazione di alcune strutture ricettive e per l'intervento sul complesso dell' "ex fattoria del Priesnig" in corso, non ha registrato lo sviluppo auspicato.
- Con l'adozione, e successiva approvazione, del Piano Paesaggistico Regionale il territorio comunale è stato pesantemente penalizzato dall'introduzione della norma sul divieto di nuovo consumo di suolo che interessa in particolare l'ambito di Tarvisio capoluogo per una superficie pari ca. 14 kmq.
- Tale disposizione di fatto ha bloccato ogni nuova edificazione rendendo impossibile attuare l'operazione che l'Amministrazione Comunale aveva previsto con la variante al P.R.G.C. n.72, in cui prevedeva il trasferimento dal piano struttura al piano operativo delle aree alberghiere da attuare e determinando pertanto il congelamento di ogni nuova attività edilizia nella parte più importante del territorio comunale .

**Atteso** che alcuni privati hanno recentemente manifestato all'Amministrazione Comunale la volontà di realizzare piccoli interventi con destinazioni ricettive non alberghiere in aree già edificabili nel P.R.G.C. vigente, o in aree esterne all'ambito di tutela paesaggistica.

**Ritenuto**, al fine di incentivare la dotazione di posti letto ricettivi, di poter accogliere tali istanze alle seguenti condizioni:

- gli interventi devono essere localizzati in aree urbanizzate nelle quali deve essere altresì verificata la compatibilità con la situazione paesaggistica;

- l'area interessata dagli interventi dovrà essere classificata come "zona G – ricettività non alberghiera";
- l'Indice di fabbricabilità fondiario (If) massimo sarà pari a 1 mc/mq;
- le destinazioni d'uso ammesse saranno esclusivamente quelle di ricettività non alberghiera con la precisazione che i "bed and breakfast" dovranno essere gestiti in forma imprenditoriale ai sensi dell'art.25 comma 2 lett.b) della L.R. 21/2016.

**Considerato** inoltre che:

- Con L.R. 29 aprile 2019, n. 6 "Misure urgenti per il recupero della competitività regionale" sono state introdotte nella L.R. 21/2016 e s.m.i. tra le "strutture ricettive all'aria aperta" le "strutture ricettive ecocompatibili in aree naturali" (art. 31 bis, L.R. 21/2016). Tali strutture, che devono essere aperte al pubblico, e *"possono essere realizzate in aree naturali anche non urbanizzate"*.
- Tra queste al comma 1, lett b), dell'art. 31bis, L.R. 21/2016, sono individuati come "manufatti ecocompatibili" (definiti dall'art. 46 - Norme transitorie in materia di turismo e attività produttive - della L.R. 6/2019) gli alloggi realizzati con materiali naturali o con tecniche di bioedilizia collocati nell'ambito di contesti arborei di alto fusto o in aree verdi.
- Poiché per tali interventi la legge non richiede la conformità urbanistica la loro realizzazione risulta di fatto ammessa, nel rispetto di un If – indice di fabbricabilità max pari a 0,2 mc/mq, nelle aree naturali definite nella legge come "verdi" o "contesti arborei di alto fusto"
- L'indice fondiario può, ai sensi del comma 4, lett.c), dell'art.31 bis, L.R. 21/2016, essere oggetto di una più estensiva previsione dello strumento urbanistico comunale .

**[--\_GoBack--]**

**Atteso** che l'Amministrazione Comunale intende, nei limiti consentiti dal disposto legislativo, incentivare la realizzazione di tali strutture in aree site in prossimità, o ricadenti in contesti già urbanizzati con la finalità di aumentare la dotazione di posti letto ricettivi.

**Ritenuto** che, a tal fine, gli interventi di realizzazione delle strutture, di cui al comma 1 lett. b), dell'art. 31bis, L.R. 21/2016, individuati come "manufatti ecocompatibili", potranno essere realizzati con un If superiore a quello previsto dalla L.R. 21/2016 s.m.i., fino ad un massimo If di 0,4 mc/mq alle seguenti condizioni :

- gli interventi dovranno ricadere esclusivamente nelle aree classificate dal P.R.G.C. vigente come "PR- verde privato" esterne agli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, di cui all'art.136 del D.L.gs 42/04 e s.m.i.
- dovranno interessare aree urbanizzate o nelle quali sia possibile il collegamento alle reti e dotate di accesso dalla viabilità esistente;

**Atteso** che non sussiste la necessità di sottoporre a regime di salvaguardia, ai sensi del combinato disposto dell'art. 63 bis, comma 8, e art. 63 ter, comma 2, della L.R. 23-02-2007, n. 5 e succ. modificazioni ed integrazioni, alcun ambito del territorio comunale;

Visto l'art. 63 bis comma 8 della L.R. 5/2007 successive modifiche ed integrazioni;

**Visto** lo Statuto Comunale;

**Richiamato** l'art. 42 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali 18 agosto 2000 n. 267 dove sono previste le competenze dei Consigli Comunali;

**Visti** ed acquisiti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, come da ultimo modificato dall'art.3 lettera b) del D.L.174/2012, convertito in legge 7 dicembre 2012 n.213.

**Uditi** gli interventi dei Consiglieri:

CIMENTI: da lettura di un intervento che si allega;

FLOREANINI: chiede di sapere chi sono gli investitori che vogliono realizzare i piccoli interventi citati in delibera e perché la natura imprenditoriale della gestione è prevista solo per i B&B e non anche per gli affittacamere visto che nel dispositivo della delibera ciò non è previsto.

CIMENTI: non trova corretto fare i nomi degli imprenditori, relativamente alla forma imprenditoriale ci si riferisce al fatto che l'“imprenditore” aprirà una partita iva anche per l'affittacamere.

COMELLO: sono autorizzabili strutture professionali e non. Ciò che cambia è il numero dei posti letto. Per non professionale si intendono strutture con pochi posti letto che aiutano la famiglia a sostenere le spese di una casa, non ti dà un reddito. La differenza tra B&B e affittacamere professionali è data dal numero civico per cui chi apre l'attività nel civico di residenza e una attività non professionale e l'affittacamere che può anche aprire la propria attività in diverso numero civico rispetto a dove risiede. L'amministrazione intende incentivare l'imprenditoria.

RONSINI: chiede di conoscere le motivazioni per cui la delibera non prevede le ulteriori alternative previste dal comma 1 lettera b dell'articolo 31 bis della L 21/2016 relativamente ai manufatti ecocompatibili ma all'interno della legge le lettere a e ci sono e prevedono altre tipologie

CIMENTI: per ecocompatibilità ci si riferisce ad una terminologia generica che può comprendere le case sugli alberi ad esempio. Portiamo delle direttive rispetto alla legge ma il decreto applicativo non c'è ancora.

FLOREANINI: la differenza sostanziale è quindi quella delle quantità delle camere secondo quanto detto dalla Comello. Si incentiva la professionalità per avere quindi più posti letto sperando che chi vuole fare meno posti letto non si trovi vincolato da questo principio. Approvare, tuttavia, questo punto all'ordine del giorno dopo avere discusso sulla riconversione della caserma stride. La legge regionale in definitiva dice che puoi costruire dappertutto, certo con dei paletti, che tuttavia non sono ferrei. Può essere sicuro anche che i privati abbiano intenzioni positive e serie, ma ritiene opportuno astenersi sul punto.

CIMENTI: si cerca di mettere ordine alla carenza dei posti letto prevedendo un 40% di attività di privati.

BARITUSSIO: occorre inserire in delibera anche le altre ipotesi previste dalla legge.

FONTANA: ormai il B&B è inteso in gestione professionale perché in futuro saranno sempre meno coloro che desiderano affittare una unica stanza. Dichiara il voto favorevole.

BARITUSSIO: in questa seduta del Consiglio Comunale si è parlato di direttive di fabbisogno, di materie importanti e decisive per il Comune di Tarvisio. Sarebbe il caso di riunire la capigruppo prima di affrontare questi argomenti, come d'abitudine degli anni passati.

Successivamente il Consiglio pone ai voti la proposta di deliberazione col seguente risultato:

Presenti n. 15 consiglieri, n.14 consiglieri favorevoli, n. 1 consigliere contrario (Floreanini)

## **DELIBERA**

- di **dare atto** a quanto in premessa;

- di **approvare**, ai sensi dell'art. 63 bis, comma 8, della Legge Regionale 23 febbraio 2007 n. 5 e successive modifiche ed integrazioni, nuove direttive da seguire nella predisposizione di varianti al Piano Regolatore Generale Comunale di Tarvisio, ed in particolare:

- Direttive volte alla regolamentazione della realizzazione di strutture ricettive non alberghiere:
  - gli interventi devono essere localizzati in aree urbanizzate nelle quali deve essere altresì verificata la compatibilità con la situazione paesaggistica;
  - l'area interessata dagli interventi dovrà essere classificata come "zona G – ricettività non alberghiera";
  - l'Indice di fabbricabilità fondiario (If) massimo sarà pari a 1 mc/mq;
  - le destinazioni d'uso ammesse saranno esclusivamente quelle di ricettività non alberghiera con la precisazione che i "bed and breakfast" dovranno essere gestiti in forma imprenditoriale ai sensi dell'art.25 comma 2 lett.b) della L.R. 21/2016.
- Direttive volte alla regolamentazione delle strutture ricettive ecocompatibili di cui al comma 1 lett. b), dell'art. 31bis, L.R. 21/2016:
  - gli interventi di realizzazione delle strutture, di cui al comma 1 lett. b), dell'art. 31bis, L.R. 21/2016, individuate come "manufatti ecocompatibili", potranno essere realizzati con un If superiore a quello previsto dalla L.R. 21/2016 s.m.i., fino ad un massimo If di 0,4 mc/mq alle seguenti condizioni :



- gli interventi dovranno ricadere esclusivamente nelle aree classificate dal P.R.G.C. vigente come "PR- verde privato" esterne agli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, di cui all'art.136 del D.L.gs 42/04 e s.m.i.
  - dovranno interessare aree urbanizzate o nelle quali sia possibile il collegamento alle reti e dotate di accesso dalla viabilità esistente;
- **di dare atto** che le direttive già impartite con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 di data 20-08-2007, e successive, conservano validità a tutti gli effetti di legge per le parti non in contrasto con le presenti;
  - **di dare atto** che non sussiste la necessità di sottoporre a regime di salvaguardia, ai sensi del combinato disposto dell'art. 63 bis, comma 8, e art. 63 ter, comma 2, della L.R. 23-02-2007, n. 5 e succ. modificazioni ed integrazioni, alcun ambito del territorio comunale;
  - **di incaricare** le competenti strutture comunali per gli adempimenti conseguenti ed inerenti il presente atto, ivi compresa la comunicazione agli Enti ed Amministrazioni interessate così come definito all'art. 63 bis comma 8 della sopra richiamata L.R. n. 5/2007;
  - **di dare atto** che la presente deliberazione è stata adottata su proposta e con il parere di regolarità tecnica prescritto dalle vigenti disposizioni di legge;

con successiva votazione palese: presenti n. 15 consiglieri, n.14 consiglieri favorevoli, n. 1 consigliere astenuto (Floeanini)

#### DELIBERA

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 1, comma 19, della L.R. 11.12.2003 n. 21 e successivamente modificato dalla L.R. n. 17/2004.

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Presidente  
F.to Zanette Renzo

Il Segretario  
F.to Gambino Nicola

---

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio on line dal 13/09/2019 al 28/09/2019 per quindici giorni consecutivi, ai sensi della L.R: n.21/2003 e successive modificazioni.

Comune di Tarvisio, lì 13/09/2019

Il Responsabile della Pubblicazione  
F.to dr. Donatella Facchini

---

ATTESTATO DI ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 09/09/2019, poiché dichiarata immediatamente esecutiva(art.1, comma 19 della L.R. 11/12/2003 n. 21 come modificato dall'art.17 della L:R. 24/05/2004 n. 17).

Lì, 13/09/2019

Il Responsabile dell'esecutività  
**F.to** dr. Donatella Facchini

---

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Lì

Il Responsabile del Procedimento  
dr. Donatella Facchini