

Regione autonoma Friuli – Venezia Giulia
Comune di LIGNANO SABBIADORO (Udine)

ditta: “LBC – Lignano Beach Construction” s.r.l.
via Latisana n. 51 – Lignano Sabbiadoro (Ud)

LBC LIGNANO BEACH
CONSTRUCTION SRL
Via Latisana, 51
33051 - LIGNANO SABBIADORO (UD)
C.F. e P.IVA 02996120305

**Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata
denominato
“SUNRISE TOWER”
relativo ad un intervento di ristrutturazione
ed ampliamento ad uso residenziale
in via Latisana / via della Darsena
(fg. 47 mapp. 213 – 214 - 215)**

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
RAPPORTO PRELIMINARE
(art. 12 D.Lgs. n. 152/06)**

il tecnico
arch. Oscar Rizzatti
ordine degli architetti
pianificatori, paesaggisti
e urbanisti della
Provincia di Udine
oscar rizzatti
albo sez. A/a - numero 841
architetto

Lignano Sabbiadoro, li 24 luglio 2020.

1. Descrizione del piano:

1.1. Denominazione	Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata denominato "SUNRISE TOWER" (art. 25 L.r. n. 5/07).
1.2. Descrizione	<p>Il piano intende disciplinare i criteri di natura edilizia da seguire per un intervento edilizio diretto presso un lotto già edificato situato nel comprensorio urbano di Sabbiadoro, all' interno dell' isolato stradale prospiciente la testata della darsena denominata "Porto Vecchio".</p> <p>Obiettivo della proprietà è l' esecuzione di un intervento di ristrutturazione (previa demolizione dei tre edifici esistenti) ed ampliamento, con impiego delle facoltà di deroga indicate dalla L.r. n. 19/09 all' art. 39bis comma 1, per le finalità di adeguamento e miglioramento del patrimonio edilizio esistente – nella fattispecie risalente agli anni Cinquanta – di cui al comma 2.</p> <p>Si prevede di realizzare un edificio "a torre" con superficie coperta non > di quella esistente, impostato su un piano terra ad altimetria (variabile) con pavimentazione drenante (nelle parti scoperte) che si distribuisce su tre livelli (a -0,60m , -0,90m e - 1,20 m dal marciapiede su via Latisana) raccordati tra loro da brevi rampe. Fanno eccezione il blocco di ingresso e locali tecnici / cantine, posti a quota -0,40m (+ 50cm e + 80cm rispetto ai portici adiacenti, per ragioni di sicurezza idraulica).</p> <p>L' edificio previsto dal piano sarà formato da:</p> <p>un piano terra porticato (di manovra e pedonale) con vano scale / 2 ascensori, n. 06 cantine e n. 01 vano impianti, raggiungibili mediante rampa pedonale (pend. non > 8%) dall' ingresso su via Latisana, ove è collocato anche il nuovo accesso carrabile con rampa.</p> <p>Sono previsti n. 20 posti auto, di cui n. 02 coperti, ed una pensilina porticata per il ricovero dei cicli, oltre ad eventuale cabina ENEL.</p> <p>n. <u>10 piani</u> ad uso residenziale, con vano scale / ascensori e formati da:</p> <ul style="list-style-type: none">- n. 02 unità bicamere per ciascuno dei primi quattro livelli ;- n. 01 unità tricamere per ciascuno dei successivi sei livelli; <p><u>un livello copertura</u>, collegato solo tramite scala, formato da grande terrazza destinata al posizionamento di pannelli fotovoltaici e solari, oltrechè da vano tecnico per accumulo a.c.s. da pannelli solari .</p>
1.3. Rapporto con altri piani o programmi	<p>Il piano attuativo sarà conforme ai seguenti dispositivi normativi:</p> <p><u>Piano Urbanistico Regionale Generale (PURG)</u>, che all' art. 35 delle N.d.A. recita:</p> <p><i>"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:</i></p> <p>(...)</p> <p><i>4 mc/mq per i rimanenti sistemi insediativi.</i></p> <p><i>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."</i>;</p> <p><u>Legge regionale 23 febbraio 2007, n. 05</u> , che all' art. 25 dispone in materia di piani attuativi comunali, tra cui la facoltà di</p>

	<p>assegnazione al piano di titolo edilizio (c. 5);</p> <p><u>DPR</u>Reg. 20 marzo 2008, n. 086/Pres., regolamento di attuazione per la parte urbanistica della L.r. n. 5/07, di cui agli artt. 7 e 9 in materia di PAC di iniziativa privata ;</p> <p><u>Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19</u>, recante "Codice regionale dell' edilizia", con particolare riferimento ai vigenti artt. 39bis e quater ;</p> <p><u>Circolare interpretativa della pianificazione territoriale</u> dd. 22.06.2020 prot. n. 36047 ;</p> <p><u>Decreto Legge 14 luglio 2020, n. 76</u> ;</p> <p><u>Piano Regolatore Generale Comunale</u> (Variante n. 37 e ss.), ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - art. 1 Norme generali; - art. 2 Piano particolareggiato; - art. 5 Zona B1 di completamento, intensiva; - art. 27 Verde e morfologia naturale del terreno; - art. 29 Vincoli e criteri ambientali; - art. 31 Sicurezza geologico-idraulica; - art. 33 Definizioni. <p><u>Regolamento edilizio</u> .</p>
1.4. Aspetto ambientale attuale	<p><u>Stato di fatto</u> :</p> <p>L' intervento si colloca in un lotto avente superficie reale di 856 mq, che si estende su due fronti (via Latisana e verso via della Darsena) con una lunghezza massima di 43 metri circa, per 25 metri circa verso laguna e m 15 circa verso il mare.</p> <p>Con riferimento alla quota dell' incrocio tra via Latisana e via Lagunare (+ 2,76m slmm da CTR), la quota-marciapiede sulla omonima via è posta a + 10 cm (+2,86m) e + 06 cm (+ 2,82m) sul marciapiede opposto (darsena).</p> <p>L' altimetria interna varia intorno a - 87cm presso il terreno circostante la casa map. 213 e scende tra i - 96cm ed i - 127cm max, fino a risalire a - 120cm al confine con il fondo map. 1195 che lo separa dalla viabilità comunale in direzione della darsena.</p>
1.5. Evoluzione senza attuazione del piano	<p>La eventuale non attivazione delle previsioni del PAC comporterebbe una limitazione dell' altezza massima dell' edificio realizzabile, che a parità di superficie coperta impegnata – non superabile rispetto a quella esistente (mq 362) - causerebbe significative limitazioni alla ubicazione delle superfici utili ed accessorie realizzabili, e quindi a danno del miglioramento igienico-funzionale conseguibile solo con le importanti dimensioni delle unità immobiliari previste, idonee ad un utilizzo su base annuale.</p>
1.6. Caratteristiche ambientali aree significativamente interessate	<p>Il fondo interessato è edificato da oltre 60 anni, con tre corpi edilizi a due livelli che lo impegnano per il 42,2% della superficie fondiaria. L' area di pertinenza è tenuta in parte a camminamenti in battuto di cemento, in parte a terreno naturale con ghiaietto. Sono presenti aiuole decorative lungo il confine sud, ed assenti esemplari arborei di alto fusto.</p> <p>L' altimetria è sostanzialmente pianeggiante, variabile circa da – 80 a – 130 cm da marciapiede su via Latisana e similmente su via della Darsena.</p>
1.7. Aree di protezione ambientale	<p>La penisola di Lignano Sabbiadoro è interessata da due distinte aree di elevato valore ambientale, quali:</p> <p><u>SIC "Pineta di Lignano"</u> (distanza 4,8 km):</p>

	<p>trattasi di area ad andamento dunoso / sabbioso di 123 ettari collocata nei pressi del fiume Tagliamento, interamente nel comune di Lignano Sabbiadoro, occupata sia da pinete che da zone scoperte presso le quali è stata individuata la "Stipa veneta Moraldo" appartenente alle specie prioritarie di cui all' Allegato II della Direttiva 92/43/CEE., nonché altre specie vegetali rare (Salix rosmarinifolia e Allium suaveolens).</p> <p><u>ZPS "Laguna di Grado e Marano"</u> (distanza 0,56 km): area occupata da acque interna al cordone litoraneo di isole sabbiose che la separa dal mare Adriatico, e nella quale sfociano i corsi d' acqua minori della pianura friulana. E' di rilievo come zona umida più settentrionale nel mare Mediterraneo, dove molte specie di uccelli (aloece e stenoce) trovano ambiente ideale di sosta e soggiorno. Il territorio di Lignano vede interessata una minima porzione nei pressi della via navigabile "litoranea veneta", destinata a casse di colmata e dall' impianto comunale di gestione dei rifiuti solidi urbani. La parte antistante l' argine è contraddistinta da bassi fondali, denominata "Secca della Croce".</p>
<p>1.8. obiettivi di protezione ambientale</p>	<p>Il PRG comunale (variante n. 37 e ss.) individua alcuni parametri legati al patrimonio arboreo (art. 27), ai vincoli ambientali (art. 29), ai corsi d'acqua (art. 30) ed alla sicurezza geologico-idraulica (art. 31).</p> <p>Nella fattispecie, l' intervento previsto dal piano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - procederà alla monetizzazione di gran parte del patrimonio arboreo da reintegrare, peraltro completamente assente nell' attualità; - non è ubicato nei pressi di SIC / ZPS e di corsi d'acqua; - utilizza presso le superfici scoperte pavimentazione di tipo drenante; - mantiene i locali al piano terra (accessori) a quota + 50cm rispetto alla quota degli spazi esterni, ai fini di rispetto delle indicazioni fornite da nota Direzione centrale Ambiente e Energia FVG dd. 17.02.2017 prot. n. 6809/P.
<p>1.9. possibili effetti significativi sull'ambiente</p>	<p><u>Aspetto architettonico</u> :</p> <p>Il progetto ha come motivo ispiratore l' attenuazione dell' effetto altezza, affidata alla variazione tipologica data tra i primi quattro livelli con due bicamere ed i successivi sei livelli con tricamere, all' impaginazione alternata delle facciate - grazie a sbalzi pieni e ballatoi taglianti diversamente collocati - ed alla applicazione di due differenti finiture parietali, dal cappotto rasato di colore bianco alla facciata ventilata con pannelli di altra tonalità, oltre alle alette frangisole sul vano scale.</p> <p>I parapetti in vetro stratificato fungono da coordinamento generale. La struttura sarà di tipo tradizionale eseguito in opera, con platea in c.a. su pali, elevazioni e solai sempre in c.a., tamponamenti e tramezzature in laterizio intonacato. Il rivestimento esterno sarà formato da strati termoisolanti inerti (lana di roccia) con sp. non < 10cm, talvolta rasati a vista, talvolta inseriti entro intercapedine areata dietro ai citati pannelli di finitura.</p> <p>La elevata massa dei suindicati materiali si dimostra particolarmente idonea per l' elevata inerzia e sfasamento che gli spazi interni garantiscono rispetto ai cicli di accensione / spegnimento degli impianti.</p> <p><u>Risorse energetiche</u> :</p> <p>L'edificio non sarà allacciato alla rete gas.</p> <p>Tutti i servizi condominiali e privati saranno alimentati con forza motrice, in particolare per cottura cibi, riscaldamento (a pavimento) e climatizzazione / deumidificazione ad aria, in pompa di calore.</p> <p>In copertura saranno installate superfici di captazione fotovoltaica e per produzione di a.c.s. di potenza superiore a quella minima prevista all' allegato 3 del D.lgs. n. 28/11.</p>

	<p><u>Reflui fognari</u> :</p> <p>Conformemente ai vigenti regolamenti comunali, l'edificio sarà dotato di linee di scarico separate per acque nere e bianche, con quest' ultime recapitanti in vasche di condensa-grassi.</p> <p>Sarà rispettato il vigente Regolamento di fognatura del gestore del servizio idrico integrato (CAFC spa).</p> <p><u>Utilizzo dell'edificio</u>:</p> <p>L' edificio avrà un uso residenziale non necessariamente legato alla fruizione stagionale estiva, ma dotato di tutti i requisiti per un uso abitativo permanente.</p> <p>Non si esclude la conversione ad uso direzionale (ufficio) di una o più unità abitative, nel rispetto dei vigenti standards di parcheggio.</p>
1.10. misure previste per impedire, ridurre, compensare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente	Non si prevede l'adozione di alcuna misura.
1.11. misure previste di monitoraggio e controllo degli effetti ambientali	Non si prevede l'adozione di alcuna misura.

Lignano, 24 luglio 2020.

Il tecnico
 arch. Oscar RIZZATTI
 ordine degli architetti
 pianificatori, paesaggisti
 e conservatori dell'arte
 provincia di Udine

oscar rizzatti
 albo sez. A/a - numero 841
 architetto