

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI LIGNANO SABBIAADORO**

**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.**

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
D.Lgs. n. 152 del 03 aprile 2006 e ss.mm.ii.**

**RAPPORTO PRELIMINARE
(art. 12)**

Lignano , 03 maggio 2018.

il tecnico
arch. Oscar RIZZATTI



1. DESCRIZIONE DEL PIANO :

1.1. Denominazione	Variante di livello comunale (art. 2 L.r. FVG n. 21/2015) al P.R.G. del comune di Lignano Sabbiadoro (variante n. 37-48 e ss.) per la modifica della zona omogenea “B0/b” del comprensorio di Lignano Riviera.
1.2. Descrizione	<p>Si intende rimuovere dalla cartografia di piano (zonizzazione 1:2000) la previsione di “vincolo di destinazione alberghiera” applicato con apposito simbolo al lotto di terreno sito in calle Mendelssohn 13 a Lignano Riviera e di cui al F. 59 map. 301, avente superficie catastale = 5.418 mq .</p> <p>L’edificio ivi esistente ha natura condominiale multipiano e dispone di 90 unità abitative ed altri locali di servizio e complementari.</p> <p>Sino al 2004 è stato gestito con modalità ricettivo-alberghiere presso n. 50 delle unità predette.</p> <p>Effetto della variazione è consentire che presso l’ edificio ivi esistente possano trovare applicazione tutte le categorie d’ uso previste dalle N.d.A. per la zona omogenea “B0/b” cui verrebbe assoggettato il lotto predetto, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alberghiera; - artigianale di servizio alla residenza; - commerciale al minuto, solo presso fronte commerciale, con Sv non superiore a 250 mq ; - residenziale.
1.3. Rapporto con altri piani o programmi	<p>Piano regolatore generale comunale (Var. n. 37-48):</p> <p>La variante n. 48 al PRGC ha introdotto la categoria dell’ “elemento urbanistico” per individuare con apposito simbolo cartografico il lotto o l’ “edificio soggetto a vincolo di destinazione alberghiera”, spesso ubicato all’ interno della zona omogenea – in questo caso B0/b” – di appartenenza e per il quale trovano applicazione quasi tutti i medesimi parametri urbanistici della restante zona, salvo quelli specifici (e talvolta premianti) per la funzione alberghiera.</p> <p>PAIR della Laguna di Grado e Marano :</p> <p>ha inserito l’ ambito di Lignano Riviera più prossimo al mare nella zona 1 “a bassa pericolosità idraulica”, per la quale le Norme di Attuazione prevedono le limitazioni indicate all’ art. 8, tra le quali in particolare il divieto di realizzazione locali interrati.</p>
1.4. aspetto ambientale attuale	<p>Il lotto interessato è collocato a diretto contatto con la linea delimitante il “demanio marittimo” di Lignano Riviera, ovvero con una fascia di verde alberato a “pino nero” che la separa dalla viabilità pubblica (lungomare R. Riva) e più oltre dall’ antistante complesso psammoterapico con annessa spiaggia, adibita stagionalmente a stabilimento balneare. L’accesso verso il mare può avvenire con percorso pedonale diretto.</p> <p>Il lotto stesso è prevalentemente alberato, al netto della superficie coperta impegnata dall’ edificio e dalla piscina scoperta di pertinenza.</p>
1.5. Evoluzione senza attuazione del piano	<p>Si manterrebbe la attuale condizioni di ambito soggetto a vincolo di destinazione alberghiera, con applicazione obbligatoria delle norme edificatorie ad essa riservate.</p> <p>In particolare, in esubero rispetto a quanto previsto per gli usi commerciali, direzionali e residenziali ammessi normalmente nella zona “B0/b”, sarebbe ammesso prevedere un ampliamento del + 15% per spazi comuni e del + 25% per usi ricettivi, oltre ad altri benefici parametrici in materia di superficie coperta / trasformabile e distanza tra facciate.</p>
1.6. Caratteristiche ambientali aree significativamente interessate	Vedi paragrafo 1.4. che precede
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 430 metri):</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</p>

	<p>specie vegetali rare (<i>Salix rosmarinifolia</i> e <i>Allium suaveolens</i>). <u>ZPS “Laguna di Grado e Marano”</u> (distanza 2,6 km circa): 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 stenoece) 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>
1.8. obiettivi di protezione ambientale	<p>Gli strumenti urbanistici comunali vigenti prevedono parametri particolari per la zona “B0” di Pineta e Riviera correlati alla presenza delle due suindicate aree di protezione ambientale di rango comunitario. Gli obiettivi di salvaguardia indicati dall’ art 10 della L.r. n. 7/2008 e successive norme attuative non vengono compromessi dalla presente variante urbanistica. Pertanto non si è tenuto conto della presenza del SIC e della ZPS nella predisposizione del piano.</p>
1.9. possibili effetti significativi sull’ambiente	<p>Non si intravedono conflitti e/o forme di impatto prevedibili con tali siti a seguito dell’attuazione del presente piano. <u>Aspetto architettonico:</u> La variante ridefinisce le categorie funzionali praticabili presso un edificio di tipologia “civile” risalente al 1970, con pianta ad “elle” e sei livelli fuori terra, appartenente ad una numerosa proprietà condominiale, condizione che fa propendere per la possibilità di realizzazione di soli interventi interni o di natura manutentiva sulle facciate e spazi comuni. <u>Risorse energetiche:</u> Gli eventuali interventi di trasformazione interni non costituiranno una “ristrutturazione rilevante” ai fini di cui al D.Lgs. n. 192/05, e quindi sarà necessario rispettare solo alcuni parametri in materia di requisiti passivi dell’ involucro edilizio. <u>Reflui fognari:</u> Conformemente ai vigenti regolamenti comunali, l’edificio è già dotato di linee di scarico collegate alla pubblica fognatura. La tipologia di scarico è e rimane di tipo “residenziale” e quindi sempre ammessa ai sensi del D.Lgs. n. 152/09. <u>Utilizzo dell’edificio:</u> Sarà utilizzato a prevalente residenza turistica di tipo stagionale.</p>
1.10. misure previste per impedire, ridurre, compensare gli eventuali effetti negativi sull’ambiente	<p>Non si prevede l’adozione di alcuna misura.</p>
1.11. misure previste di monitoraggio e controllo degli effetti ambientali	<p>Non si prevede l’adozione di alcuna misura.</p>
<p>Il piano prevede la rimozione del “vincolo di destinazione alberghiera” dal lotto / edificio sito a Lignano Riviera in Calle Mendelssohn (f. 59 map. 301) con conseguente facoltà di attribuzione di tutte le destinazioni funzionali ammesse per la zona “B0b” (art. 6quater delle N.d.a).</p>	

Lignano, 03 maggio 2018.

il tecnico

arch. Oscar RIZZATTI

