

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

ditta: “LBC – Lignano Beach Construction” s.r.l.  
via Latisana n. 16 – Lignano Sabbiadoro (Ud)

LBC LIGNANO BEACH  
CONSTRUCTION SRL  
Via Latisana, 52  
33054 - LIGNANO SABBIAORO (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)**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA del Piano Attuativo**

il tecnico  
arch. Oscar Rizzatti  
Oscar Rizzatti  
albo sez. A/a - numero 841  
architetto

Lignano, 30 novembre 2020.

## **1. INQUADRAMENTO GENERALE E STATO DI FATTO:**

Presso un lotto di 856 mq (fg. 47 mapp. 213,214,215) affacciato sulla testata della darsena di Lignano Sabbiadoro, insiste sin dagli anni Cinquanta un complesso di corpi edilizi, ad uso residenziale e magazzino.

A partire dal 2005 (entrata in vigore della Variante n. 37 al PRGC) l'isolato stradale di appartenenza è stato interessato da alcuni interventi di riconversione completa del costruito, con innalzamento di due edifici a torre di 8 livelli f.t. (+ accessori) grazie ad incentivi comunali (+ 20%) previsti per l' "area di riqualificazione urbana" della zona omogenea "B1 di completamento, intensiva" ove si ricade .

Il fondo urbano in questione si estende su due fronti (su via Latisana e verso via della Darsena), con una lunghezza massima di 43 metri circa, per una larghezza di 25 metri circa verso laguna e m 15 circa verso il mare.

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).

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.

L' insieme risulta formato da n. 03 edifici, di cui n. 02 (mapp.li 213 e 214) a due livelli fuori terra ed isolati rispetto ai confini, e n. 01 (map. 215) ad un livello f.t. con andamento "a L" situato a confine con i mapp.li 216 e 223. Il fondo è affiancato da lotti edificati da tempo, con facciate finestrate e non, a distanze variabili da confine, in un caso con parziale fronte cieco in aderenza.

Sono presenti complessivamente:

- n. 13 unità immobiliari ad uso residenziale, di cui:
  - n. 04 presso la casa map. 213 (su via Latisana);
  - n. 09 (n. 03 al p.t., n. 06 al p.1°) presso la casa map. 214 (lato darsena).
- n. 01 ad uso "magazzino" presso il corpo intermedio "a L" map. 215;

Risultano rilasciati:

- edificio map. 214: Nulla Osta prot. 2295 del 14.04.1955;  
Variante prot. n. 8433 del 14.04.1956;  
C.Ed. in sanatoria n. C/161 del 07.08.1998;
- edificio map. 213: L/111;
- edificio map. 215: Nulla Osta n. 4307 del 19.01.1977.

## **2. COMPATIBILITA' URBANISTICA DELL' INTERVENTO :**

### **2.1. Normativa regionale e comunale vigenti :**

Dando atto che il piano attuativo in argomento si estende su un unico fondo urbano già edificato, senza estensioni presso la proprietà pubblica salvo che per gli allacciamenti alle utenze, si elencano di seguito i riferimenti normativi applicabili alla fattispecie:

- Piano Urbanistico Regionale Generale (PURG), che all' art. 35 delle N.d.A. recita:  
*“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.  
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.”*
- Legge regionale 23 febbraio 2007, n. 05 , che all' art. 25 dispone in materia di piani attuativi comunali, tra cui la facoltà di assegnazione al piano di titolo edilizio (c. 5);
- DPR. 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;
- Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, recante “Codice regionale dell' edilizia”, con particolare riferimento ai vigenti artt. 39bis e quater ;
- Circolare interpretativa della pianificazione territoriale dd. 22.06.2020 prot. n. 36047 ;
- Piano Regolatore Generale Comunale (Variante n. 37 e ss.), ed in particolare:
  - 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.
- Regolamento edilizio .

**2.2. Criteri urbanistici applicati :**

- a) osservanza del “vincolo procedurale” di cui all’ art. 35 N.d.A. del PURG in caso di superamento dell’ altezza massima preesistente all’ interno dell’ isolato stradale, trasposto nel piano regolatore comunale per la zona “B1” all’ art. 5) par. B) INDICI , comma 1. let. a) p. b) ;
- b) applicazione della deroga ad altezze, superfici, distanze e volumi, prevista all’art. 39bis comma 1 della L.r. n. 19/09 in caso di rinnovo del patrimonio edilizio esistente che consegua almeno uno dei requisiti indicati al comma 2. Nella fattispecie, il progetto edilizio ne deve prevedere la completa applicazione;
- c) applicazione della Circolare regionale dd. 22.06.2020, che - in materia di ubicazione delle superfici accessorie – dispone: "Nell’ambito degli interventi di cui al comma 1 le superfici accessorie non vengono computate nei limiti di superfici o di volumi realizzabili in deroga ai sensi dello stesso comma, ferma restando la loro ammissibilità in deroga rispetto a distanze, altezze, superfici o volumi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali, qualora non eccedano il 50 per cento delle superfici utili da realizzarsi o, nel caso del bonus volumetrico, gli 80 metri quadrati.>>.

Rimane salva l’ applicazione del diritto di reimpiego di sedimi, sagome ed altezze preesistenti in regime di demolizione e ricostruzione, ai sensi dell’ art. 38 della L.r. n. 19/09.

Rimane valutabile, quantomeno a fini civilistici in quanto emanata dallo Stato e fatta salva l’ applicabilità urbanistica in regione FVG, l’ eventuale ampliamento fuori sagoma ed in sopraelevazione nella posizione preesistente, ai sensi dell’ art. 2bis comma 1ter del TUE, introdotto con art. 10 D.L. n. 76/2020 (conv. in L. 120/20).

### **3. PARAMETRI PROGETTUALI GENERALI :**

Nel permesso edilizio saranno osservati i seguenti criteri:

1. Rinnovo completo del patrimonio edilizio esistente, mediante ristrutturazione (con demolizione) ed ampliamento, assicurando il commassamento in un unico corpo di fabbrica (eventuali accessori al p.t. esclusi) ;
2. Adozione di tipologia edilizia a sviluppo verticale (“torre”) come unico metodo praticabile per l’ adeguamento funzionale / dimensionale delle unità immobiliari esistenti, da caratterizzare per un uso potenzialmente continuato su base annuale ;
3. Divieto di superamento della Superficie coperta (Sc) esistente ;
4. Applicazione congiunta di tutti i parametri indicati all’ art. 39 bis comma 2 della L.r. n. 19/09 e s.m.i. , come sostituito dalla L.r. n. 06/19, quali:
  - a) adozione di misure antisismiche, tra cui interventi di adeguamento o miglioramento sismico strutturale ovvero interventi locali che perseguano lo stesso scopo secondo la disciplina di settore;
  - b) riqualificazione energetica;
  - c) miglioramento igienico-funzionale o abbattimento barriere architettoniche;
  - d) installazione di dispositivi di protezione permanente di cui alla legge regionale 16 ottobre 2015, n. 24 (Norme per la sicurezza dei lavori in quota e per la prevenzione di infortuni conseguenti al rischio di cadute dall’alto);
5. per la demolizione / ricostruzione della unica unità immobiliare non ad uso residenziale (magazzino), applicazione del bonus di incremento del volume utile del + 10% (demolizione e ricostruzione) e + 5% (produzione di a.c.s. con fonti rinnovabili in misura > 30% dei parametri minimi di legge e di energia da fotovoltaico con potenza di picco non < 300 Wp);
6. Impiego di pavimentazione drenante per l’ assorbimento delle acque piovane, presso le aree scoperte di parcheggio e manovra.

In dettaglio, il piano prevede la realizzazione di un edificio su n. 12 livelli f.t., composto da:

- un piano terra porticato (di manovra e pedonale) con :
  - vano scale / ascensori;
  - cantine e vano impianti;
  - posti auto stanziali (e di relazione se a servizio di unità direzionali) in misura non inferiore a 1 / unità immobiliare ed 1 mq / 10 mc di Volume lordo;
  - tettoia coperta per il ricovero - cicli ed eventuale cabina di trasformazione MT/BT in caso di necessità imposta dall’ ente regolatore (ENEL spa).
- n. 10 piani ad uso residenziale, con vano scale / ascensori e formati da:
  - n. 01 unità bilocale al p.1°, con accessori;
  - n. 01 unità bicamere al p.2°, con accessori;
  - n. 02 unità bicamere per ciascuno dei livelli 2°, 3° e 4°, con accessori;
  - n. 01 unità tricamere per ciascuno dei successivi sei livelli (da 5° a 10°), con accessori.

E' ammesso l' uso direzionale, previa dimostrazione del reperimento dello standard di parcheggio di relazione con superficie non < 30% della Su;

- un livello copertura , collegato solo tramite scala, formato da grande terrazza destinata al posizionamento di pannelli fotovoltaici e solari, con vano impianti.

#### **4. NORME IN MATERIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.**

##### **4.1. Tutela paesaggistica.**

Il lotto interessato ricade parzialmente (con coinvolgimento della casa esistente sub. 213 su via Latisana) entro la fascia di 300 metri dalla linea di battigia (art. 142 c. 1 let. a) del D.Lgs. n. 42/04).

Dalla mappa interattiva dal WEB-GIS ricognitivo del PPR risulta che il lotto interessato ricadeva in zona omogenea "B" in data anteriore al 06 settembre 1985, da cui discende la esclusione dal vincolo (art. 142 c. 2 let. a).

##### **4.2. Non incidenza con i SIC /ZPS:**

Il lotto in questione ricade nell' area urbana densamente edificata di Sabbiadoro (zona "B1") ad una distanza di:

m 560 circa dal limite del SIC/ZPS denominato "Laguna di Marano e Grado" – IT3320037;

Km 4,8 circa dal limite del SIC denominato "Pineta di Lignano" - IT3320038.

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.

##### **4.3. Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Impatto Ambientale (VIA):**

L' art. 5 del D.Lgs. n. 152/06 prevede :

1. *Ai fini del presente decreto si intende per:*

- a) valutazione ambientale di piani e programmi, nel seguito valutazione ambientale strategica, di seguito VAS: il processo che comprende, secondo le disposizioni di cui al titolo II della seconda parte del presente decreto, lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio;*
- b) valutazione d'impatto ambientale, di seguito VIA: il processo che comprende, secondo le disposizioni di cui al Titolo III della parte seconda del presente decreto, l'elaborazione e la presentazione dello studio d'impatto ambientale da parte del proponente, lo svolgimento delle consultazioni, la valutazione dello studio d'impatto ambientale, delle eventuali informazioni supplementari fornite dal proponente e degli esiti delle consultazioni, l'adozione del provvedimento di VIA in merito agli impatti ambientali del progetto, l'integrazione del provvedimento di VIA nel provvedimento di approvazione o autorizzazione del progetto;” .*

**4.3.1. VAS :**

L' art. 6 del Decreto legislativo dispone:

1. *La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.*
2. *Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:*
  - a) *che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV del presente decreto;*
  - b) *per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del d.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.*
3. *Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.*

L' art. 12. (Verifica di assoggettabilità) dispone che:

- “1. *Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull' ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.*
2. *L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.*
3. *Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.*

4. *L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.*
5. *Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente.”.*

L' Allegato IV della Parte Seconda prevede siano soggetti alla verifica di assoggettabilità - di competenza delle regioni e province autonome - i progetti ivi indicati, tra cui:

- “7. *Progetti di infrastrutture.*
  - b) *progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all' interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari;”.*

Nella fattispecie, il PAC di cui trattasi si estende su un fondo edificato di 856 mq, posizionato all' interno di un isolato urbano già occupato da edifici in tutti i suoi lotti e circondato da viabilità pubblica adeguatamente urbanizzata, e si colloca al di sotto della soglia suindicata.

Si rimanda al “Rapporto preliminare” indicato all' art. 12 comma 1 del Decreto.

#### **4.3.2. VIA :**

L' art. 6 del Decreto dispone:

- “5. *La valutazione d'impatto ambientale si applica ai progetti che possono avere impatti ambientali significativi e negativi, come definiti all' articolo 5, comma 1, lettera c).*
  
7. *La VIA è effettuata per:*
  - a) *i progetti di cui agli [allegati II e III](#) alla parte seconda del presente decreto;*
  - b) *i progetti di cui agli allegati II-bis e IV alla parte seconda del presente decreto, relativi ad opere o interventi di nuova realizzazione, che ricadono, anche parzialmente, all'interno di aree naturali protette come definite dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero all'interno di siti della rete Natura 2000;*  
(....)
  - f) *i progetti di cui agli allegati II-bis e IV alla parte seconda del presente decreto, qualora all' esito dello svolgimento della verifica di assoggettabilità a VIA, in applicazione dei criteri e delle soglie definiti dal decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 30 marzo 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 dell'11 aprile 2015, l' autorità competente valuti che possano produrre impatti ambientali significativi e negativi.”.*



**architetto Oscar RIZZATTI**

Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento ad uso di civile abitazione per n. 14 unità immobiliari non ricade all' interno delle aree tutelate dalla "Convenzione di Ramsar", né entro i siti della Rete "Natura 2000", né tra le opere indicate agli allegati II-bis e III alla Parte seconda del decreto.

Lignano, 30 novembre 2020.

ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e urbanisti  
Udine  
Oscar Rizzatti  
Oscar Rizzatti  
via Sez. A/a - Lignano 841  
architetto

