REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

CITTA' DI LIGNANO SABBIADORO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(Variante n. 37 al PRGC e ss.mm.ii.)

VARIANTE DI LIVELLO COMUNALE ALLA ZONIZZAZIONE DELLA ZONA OMOGENEA DENOMINATA "Meublé DANY"

("B0/a Città Consolidata con Elementi Ordinatori e Morfologie Complesse" di Lignano Sabbiadoro)

VAS

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

(D. Lgs. n. 152 del 03 aprile 2006 e ss.mm.ii.)

RELAZIONE PRELIMINARE (art. 12)

Mauro Rossetto architetto

Lignano Sabbiadoro, lì martedì 20 aprile 2021

A.1. Definizione

Variante a livello comunale di cui all'Art. 2 della L.R. Friuli Venezia Giulia n. 21/2015 e ss.mm.ii. al P.R.G.C. della Città di Lignano Sabbiadoro (Variante n. 37 e 48 e ss.mm.ii.) inerente la modifica della zona omogenea "B0/a" del comprensorio di Lignano Pineta.

A.2. Relazione

La Variante propone di rimuovere dalla zonizzazione di piano vigente la previsione del "Vincolo di Destinazione Alberghiera" indicato con apposito simbolo al lotto di terreno sito in via dei Pini a Lignano Pineta e catastalmente distinto al foglio 56 particella n. 397 dalla superficie catastale di mq. 1.342,00. L'edificio esistente, oggi, ha destinazione d'uso alberghiero ed è composto da n. 19 camere ed altri locali di servizio ad esso complementari. L'attività alberghiera risulta dismessa dal 1997.

L'assetto ed effetto della presente Variante è consentire che l'edificio esistente possa essere trasformato in applicazione tutte le categorie d' uso previste dalle N.T.A per la zona omogenea "B0/a" ovvero :

1) Alberghiera;
2) Artigianale di servizio alla residenza;
3) Commerciale al minuto, solo presso fronte commerciale, con Sv >250 mq ;
4) Residenziale.

A.3. Rapporto con i Piani Vigenti di valenza Comunale e Regionale

Sono le Varianti n. 37 e 48 al P.R.G.C. della Città di Lignano Sabbiadoro.

La Variante n. 48 al PRGC ha introdotto la tipologia dell' "elemento urbanistico" per individuare con apposito simbolo cartografico il lotto o "l'edificio soggetto a vincolo di destinazione alberghiera", ubicato all' interno della zona omogenea – in questo caso B0/a" (Tav. 7/1 Elaborato 13 Comprensorio Pineta) – di appartenenza e per il quale trovano applicazione quasi tutti i medesimi parametrici urbanistici della restante zona, salvo quelli specifici per la funzione alberghiera.

Il PAIR della Laguna di Grado e Marano, ha incluso l'ambito di Lignano Pineta nella zona 1 "A Bassa Pericolosità Idraulica", per la quale le Norme di Attuazione prevedono le limitazioni indicate all' art. 8, tra le quali ed in particolare il divieto di realizzazione locali interrati.

A.4. Assetto Ambientale Esistente

Il lotto in questione è collocato sul fronte di Via dei Pini a Lignano Sabbiadoro, in zona già densamente abitata.

Il lotto stesso è pianeggiante ed alberato con esclusione del sedime occupato dalla superficie coperta dell' esistente edificio denominato "Meublé Dany".

A.5. Cambiamenti senza attuazione del Variante

Si conserverebbe la attuale condizione di ambito soggetto a vincolo di destinazione alberghiera, con applicazione obbligatoria delle norme edificatorie ad essa riservate.

In particolare si potrebbero applicare i benefici degli incrementi volumetrici ammessi dalla vigente normativa, ovvero ampliamenti/incrementi del + 15% per spazi comuni e del + 25% per usi ricettivi, oltre ad altri benefici parametrici.

A.6. Caratteristiche Ambientali dell' Area

Per le caratteristiche ambientali si richiamano i contenuti esplicitati al succitato paragrafo A.4..

A.7. Aree di protezione ambientale

La penisola di Lignano Sabbiadoro è interessata da due distinte aree di elevato valore ambientale quali:

1) Il SIC " Pineta di Lignano Sabbiadoro": Trattasi di area ad andamento dunoso e sabbioso di circa 123 ettari ubicata in zona limitrofa al fiume Tagliamento, che ricade interamente nel territorio del comune di Lignano Sabbiadoro che è 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.
2) ZPS "Laguna di Marano" : E' un area occupata da acque interne 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 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".

A.8. Protezione Ambientale (Obiettivi)

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti prevedono parametri particolari per la zona "B0" di Pineta e Riviera e sono correlati dalla presenza delle due succitate aree di protezione ambientale di valenza comunitaria.

Gli obiettivi di salvaguardia indicati dall' art 10 della L.R. n. 7/2008 e ss.mm.ii. 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.

A.9. Conseguenze Significative sull'Ambiente

Non sussistono limiti, conflitti e/o forme di impatto prevedibili con tali siti a seguito dell'attuazione della presente variante.

Aspetto Architettonico:

La variante ridefinisce le categorie funzionali praticabili presso un edificio di tipologia "civile" risalente all' anno 1960/70, con pianta ad "rettangolare" e tre livelli fuori terra.

Aspetti Energetici:

I futuri interventi di trasformazione rientrerebbero nella classificazione tecnico giuridica della c.d. "Ristrutturazione Edilizia rilevante" e quindi verranno rispettate le vigenti normative di settore, ivi compresi i requisiti dell' involucro edilizio del fabbricato.

Scarico dei reflui fognari del tipo civile:

Conformemente ai vigenti regolamenti comunali, l'edificio è già dotato di linee di scarico collegate alla pubblica fognatura. La tipologia di scarico rimarrà del tipo "residenziale" conformemente alle disposizioni legislative di cui al D.Lgs. n. 152/09.

Utilizzo dell'edificio:

L'edificio verrà destinato/utilizzato prevalentemente come residenza turistica di tipo stagionale.

A.10. Criteri previsti per impedire o ridurre eventuali effetti negativi sull'ambiente

Non sussiste la condizione.

A.11. Criteri previsti per il controllo degli effetti Ambientali

Non sussiste la condizione.

CONCLUSIONI

La presente Variante al Vigente PRGC della Città di Lignano Sabbiadoro prevede la rimozione del "Vincolo di Destinazione Alberghiera" dal lotto e dall'edificio sito a Lignano Pineta sito in Via dei Pini catastalmente distinto al foglio 56 particella n. 397, con conseguente facoltà di attribuzione di tutte le destinazioni funzionali ammesse per la zona "B0/a" disciplinate dall'Art.6/ter delle vigenti N.T.A.

Mauro Rossetto architetto

Lignano Sabbiadoro, lì martedì 20 aprile 2021