

f

PROVINCIA DI GORIZIA

COMUNE DI GRADO

VARIANTE N°1 P.A.C.

26 SET. 2013

Prot. Gen. _____

PUNTUALE di iniziativa Privata sulle pp.cc. 1/93, 1/126, 1/127, 1/169, F.M. 41 site nel C.C. di Grado in Via dei Provveditori.

Legge Regionale 23 febbraio 2007, n. 5

Proprietà: Società di Mutuo Soccorso "PIO SOVVEGNO"
GORIZIA
via dei Lantieri n° 13 - 34170
C.F. 00053410312

Progetto: dott. ing. Pietro G. DISSETTE
Via I. Nievo n° 6/A - GRADO -

**ALBERGO STELLA MARIS RELAZIONE
SITI INTERESSE COMUNITARIO e
ZONE PROTEZIONE SPECIALE**

PROGETTO APPROVATO

Comune di Grado
Provincia di Gorizia

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

COMUNALE N. 5 DI DATA 22.06.2014

IL SINDACO
Eduardo Maricchio

IL SEGRETARIO
Santi Terranova



Dott. Ing. Pietro G. DISSETTE



f

Premesse:

Il territorio del Comune di Grado è interessato da 3 zone proposte quali Siti di interesse Comunitario: IT3320037 LAGUNA DI GRADO E MARANO, IT3330005 FOCE DELL'ISONZO – ISOLA DELLA CONA e IT3330006 VALLE CAVANATA E BANCO MULA DI MUGGIA.

L'area comunale è inoltre interessata da 3 zone proposte quale Zone a protezione speciale: IT3321003 LAGUNA DI GRADO E MARANO, IT3331001 FOCE DELL'ISONZO – ISOLA DELLA CONA e IT3331002 VALLE CAVANATA E BANCO MULA DI MUGGIA.

In sede di approvazione del nuovo Piano Regolatore del Comune di Grado, adottato con deliberazione consiliare n° 11 del 20.3.2002, è stato redatto a firma del Dirigente del Settore Urbanistica – Edilizia privata, con la collaborazione dell'arch. Lucia Krasovec e del dott. Umberto Chelvien, lo studio delle Incidenze prodotte dall'adottato nuovo strumento urbanistico comunale generale sui pSIC e le pZPS come sopra individuate.

Lo studio, composto da una Relazione suddivisa in due parti: una parte urbanistica ed una parte naturalistica, da 5 tavole grafiche e dalle Schede di sintesi relativi alle incidenze più significative del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Grado, datata settembre 2003, è stata oggetto di PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni da parte del Direttore centrale dell'ambiente e dei lavori pubblici, giusto Decreto n°ALP.11/688/SIC-171 del 3.05.2004.

Analisi del nuovo P.R.G.C. – Parte Alberghiera:

Il nuovo PRGC, oggetto dello Studio delle incidenze sopracitato, è stato redatto da due professionisti: il prof. arch. Giovanni Barbin di Treviso relativamente alla parte generale ed l'arch. Amerigo Chierici di Udine per la parte esclusivamente riguardante il Comparto Ricettivo.



La parte di PRGC riguardante le strutture ricettive era composta da una Relazione Tecnica Illustrativa, dalle Norme tecniche e dalle Tavole: P.O7 – Strutture Alberghiere esistenti e P.O8 – Zonizzazione alberghiera.

Le direttive per la formazione del nuovo strumento urbanistico, ed in particolare per la parte relativa alle strutture ricettive individuavano, in estrema sintesi, due obiettivi principali:

- la riqualificazione delle attività ricettiva esistenti
- la riapertura e messa in esercizio delle strutture ricettive dismesse.

Il primo obiettivo ha comportato lo sviluppo di un apparato normativo il cui corpo principale ruotava attorno ad una serie di incentivi volumetrici.

Tali incentivi si suddividevano in tre categorie:

- la prima tipologia di incentivi era correlata alla volumetria urbanistica esistente: le volumetrie erano suddivise in tre gruppi volumetrici ed a ciascun gruppo veniva applicata una percentuale di incremento volumetrico, fermo restando il fatto che ogni struttura poteva comunque raggiungere la soglia minima di 3.000 mc.
- La seconda tipologia di incrementi, anch'essi correlati alla volumetria urbanistica esistente, riguardavano la qualità progettuale e gestionale della struttura; si potevano incrementare le volumetrie di percentuali distinte a seconda siano introdotte soluzioni progettuali che incrementi la qualità dell'isolamento acustico, oppure nel caso di incremento di categoria nella classificazione.
- La terza categoria prevede lo scorporo dal computo della volumetria urbanistica di una serie di funzioni di servizio quali piscine, palestre e altri impianti riservati allo sport agonistico, ludico o terapeutico, parcheggi ecc., finalizzati all'incremento della qualità ricettiva offerta .

Lo strumento urbanistico generale, inoltre, prevedeva numerose altre normative che però si ritengono non influenti ai fini di una comprensione e delle finalità della presente relazione.

La normativa, così come succintamente descritta, unitamente all'intero PRGC, ha ottenuto Valutazione di incidenza positiva espressa con il PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni

da parte del Direttore centrale dell'ambiente e dei lavori pubblici, giusto Decreto n° n°ALP.11/688/SIC-171 del 3.05.2004.

Successive Varianti al P.R.G.C.:

La Normativa relativa al comparto ricettivo è stata oggetto di 2 Varianti specifiche: la n°4 e la n°8.

La Variante n°4 è stata approvata con delibera consiliare n°15 del 6/3/2007 mentre la Variante n°8 8 stata adottata con deliberazione consiliare n°20 del 30 maggio 2008 ed attualmente è in fase di approvazione.

Entrambe le varianti prevedevano significative riduzioni delle altezze dei fabbricati per cui hanno comportato incidenze irrilevabili e sostanzialmente riduttive di quelle generate dall'adozione del nuovo P.R.G.C. sopra illustrato e favorevolmente valutato.

Analisi del P.A.C.:

Il P.A.C. di iniziativa privata Albergo STELLA MARIS ricade in ambito esterno alle zone S.I.C. e/o Z.P.S. e riguarda un'area edificata in epoca napoleonica se anteriore.

L'edificio attuale è stato edificato nei primissimi anni del 1900 da parte della Società di mutuo soccorso Pio Sovvegno ed è sempre stato destinato ad ospitare i soggiorni di religiosi anziani.

L'ipotesi progettuale di P.A.C. non prevede un innalzamento della quota edificata esistente e prevede modesti aumenti volumetrici interessanti porzioni di fabbricato con altezze inferiori a quella massima.

Conclusioni:

Ricadendo l'area all'interno di una zona storicamente edificata ed in cui normalmente si opera ad interventi di ristrutturazione, ricostruzione e manutenzione operando per mezzo di permesso ad edificare diretto e considerato altresì che l'area non è interessata da alcun corridoio ecologico che unisca il litorale con la retrostante area lagunare il PAC in esame **non introduce nuove incidenze sulle proposte aree SIC e ZPS esistenti all'interno del**

territorio del Comune di Grado e prevede interventi fortemente riduttivi rispetto a quelli previsti dal P.R.G.C. approvato nel 2004 le cui incidenze erano state ritenute non significative in base al Decreto n°ALP.11/688/SIC-171 del 3.05.2004, emesso dal Direttore centrale dell'ambiente e dei lavori pubblici.

In particolare:

- Non si rilevano impatti diretti ad aree sensibili e le azioni contenute dalla Variante n°8 non producono di fatto effetti negativi sulle aree tutelate dell'ambiente lagunare e marino;
- La variante non prevede alcun tipo di azioni che vadano a coinvolgere, direttamente o indirettamente, la Valle Cavanata e Bosco dell'Avorto, il Bosco di Grado, il Caneo, l'Isola dei Belli e i Banchi d'Orio;
- La variante non prevede azioni che possano provocare rischi di incidenti e non aumenta la produzione di rifiuti;
- L'eventuale aumento veicolare è già previsto dal recente Piano del Traffico del Comune di Grado;
- In generale la variante non provoca nelle sue previsioni programmatiche effetti negativi sul territorio;

Considerata la localizzazione in area ampiamente urbanizzata e della sua destinazione d'uso, considerando che il Comune di Grado deve il proprio assetto economico all'attività turistica, non si ravvisano particolari usi del territorio e delle risorse in modalità irreversibili.

Grado, 17 giugno 2010

Dott. Ing. Pietro G. DISSETTE

