

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA COMUNE DI LATISANA



GOLF CLUB & MARINA del TAGLIAMENTO

Piano Attuativo Comunale (PAC)

Relazione illustrativa

PROGETTAZIONE:

SERTECO Spa
Via Tricesimo, 103/A
33100 UDINE

Udine, 23.03.2011

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI - Questo documento e' di proprietà esclusiva della Serteco Servizi Tecnici Coordinati Spa sul quale si riserva ogni diritto. Pertanto questo documento non può essere copiato, riprodotto, comunicato o divulgato ad altri o usato in qualsiasi maniera, nemmeno per fini sperimentali, senza autorizzazione scritta dalla Serteco Servizi Tecnici Coordinati Spa e su richiesta dovrà essere prontamente reinviato alla Serteco Servizi Tecnici Coordinati Spa Udine, Italia.

ALL RIGHTS RESERVED - This document is the exclusive property of Serteco Servizi Tecnici Coordinati Spa which reserves all rights thereto. Therefore this document may not be copied, reproduced, communicated or disclosed to others or used in any way, not even for experimental purposes, without written permission of Serteco Servizi Tecnici Coordinati Spa, and upon request it shall be promptly returned to Serteco Servizi Tecnici Coordinati Spa, Udine, Italy.

PR - Relazione descrittiva	Pag. 1/23	Redatto da: ing. Enrico Beltrame
Doc.: 078_139 - PR-RLD 01 - 04	Data: 23.03.11	

REV.	DATA	MOTIVO EMISSIONE	RED.	VER.	APP.
8					
7					
6					
5					
4	23.03.2011	Adeguamento al POC	ML	EB	AT
3	13.07.2010	Aggiornamento Il Borgo	ML	EB	AT
2	07.06.10	Adeguamento NdA PRGC vigente	ML	EB	AT
1	18.01.10	Adeguamento altezza edifici	ML	EB	AT
0	12.11.09	Prima emissione	ML	EB	AT

contiene:

1. -	Premessa	4
2. -	Ubicazione dell'area.....	5
3. -	Individuazione catastale.....	5
4. -	Dati dimensionali.....	6
4. -	Stato delle aree e delle edificazioni	6
5. -	Norme urbanistiche.....	7
5.1 -	Il PRGC del Comune di Latisana	7
5.1.1 -	Indici e parametri edilizi:	7
5.1.2 -	Disposizioni particolari	11
5.1.3 -	Vincoli e fasce di rispetto	11
5.2 -	Le Norme di Attuazione del PAC	12
5.2.1 -	Zona "VP" – Zona Viabilità e Parcheggi	13
5.2.2 -	Zona "TL" attrezzature ricreative e per il tempo libero	14
5.2.3 -	Zona RT residenza turistica – Sottozona "Laguna"	15
5.2.4 -	Zona RT residenza turistica – Sottozona "Il Tagliamento"	15
5.2.6 -	Zona RT residenza turistica – Sottozona "Darsena"	15
5.2.5 -	Zona IR insediamenti ricettivi – Sottozona "Il Borgo"	16
5.2.7 -	Zona "ALB" Alberghi"	17
5.2.8 -	Dati urbanistici e verifica degli standard	18
6. -	Le opere di urbanizzazione primaria e le piattaforme edificabili.....	19
6.1 -	Le piattaforme edificabili	19
6.2 -	La viabilità	19
6.3 -	Rete fognatura	21
6.3.1 -	Le acque nere e grigie	21
6.3.2 -	Le acque meteoriche	21
6.3.3 -	Rete acquedotto.....	22
6.3.4 -	Rete gas.....	22
6.3.5 -	Rete TELECOM.....	22
6.3.6 -	Rete ENEL	22
6.3.7 -	Rete illuminazione pubblica	22

1. - Premessa

Su incarico delle proprietà è stato redatto il presente Piano Attuativo Comunale (PAC) del comparto in “**Zona G1E - Zona turistica di espansione**” del POC (*adottato con delibera di consiglio comunale n° 108 del 21.12.2010*) del Comune di Latisana.

L’ambito soggetto al PAC di iniziativa privata denominato “Golf Club & Marina del Tagliamento” comprende beni, terreni e cose immobili parzialmente vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e rispecchia le indicazioni del POC adottato del Comune di Latisana.

Sono stati interpellati direttamente gli Enti preposti alla fornitura di pubblici servizi e reti (TERNA, ENEL, TELECOM, CAFC, ItalGas), nonché Enti gestori delle aree (Consorzio di Bonifica della Bassa Friulana, Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Direzione centrale mobilità, energia e infrastrutture di trasporto - Servizio infrastrutture e vie di comunicazione), che hanno fornito specifiche tecniche ed indicazioni preliminari.

Il presente strumento urbanistico attuativo ha lo scopo di favorire un’organica attuazione delle previsioni del PRGC per le zone omogenee cui si riferisce, definendo le tipologie edilizie, le modalità costruttive ed il programma delle fasi e dei tempi di attuazione degli interventi.

PR - Relazione descrittiva	Pag. 4/23	Redatto da: ing. Enrico Beltrame
Doc.: 078_139 - PR-RLD 01 - 04	Data: 23.03.11	

2. - Ubicazione dell'area

L'ambito di intervento è situato nella zona Sud del Comune di Latisana.

In particolare l'area confina:

- a Sud con l'Idrovia Veneta
- a Est con la S.R. 354
- a Ovest con il fiume Tagliamento su via Volton (viabilità comunale).



L'area è attualmente collegata alla viabilità pubblica comunale ad Ovest (Via Volton) ed alla strada arginale sul confine meridionale.

3. - Individuazione catastale

I terreni oggetto del PAC sono catastalmente individuati nella tavola 078_139 – DE-URB 02 – 00 Planimetria generale proprietà e limiti intervento.

Tutti i mappali ricadono nei fogli 48 e 49 del Comune di Latisana.

La proprietà è così suddivisa:

• Agriver Srl	mq	649.014,00
• Sig.ra Francesca Coin	mq	17.007,00
• Demanio Pubblico dello Stato	mq	6.501,00
• Altri non censiti	mq	7.125,00
Superficie catastale totale	mq	679.647,00

PR - Relazione descrittiva	Pag. 5/23	Redatto da: ing. Enrico Beltrame
Doc.: 078_139 - PR-RLD 01 - 04	Data: 23.03.11	

4. - Dati dimensionali

Sulla base di un rilievo celerimetrico effettuato in sede preliminare alla progettazione urbanistica, l'area si estende su una superficie di circa 680.156,00 mq e si sviluppa, con forma trapezoidale, con base minore (confine sud) di circa m 800, base maggiore di circa 950 (confine nord) ed altezza media di circa m 730.

Dal punto di vista altimetrico il terreno è pianeggiante con pendenza media pari a circa il 0,2% degradante da Nord verso Sud.

- **Superficie rilevata** **680.156,00 mq**

4. - Stato delle aree e delle edificazioni

Su gran parte dei terreni oggetto di intervento non insistono edificazioni. Lungo la litoranea veneta (confine Sud) è presente un blocco edificato di nessun pregio storico od architettonico del quale è prevista la demolizione.



PR - Relazione descrittiva	Pag. 6/23	Redatto da: ing. Enrico Beltrame
Doc.: 078_139 - PR-RLD 01 - 04	Data: 23.03.11	

5. - Norme urbanistiche

5.1 – Il PRGC del Comune di Latisana

L'area oggetto del presente PAC di iniziativa privata è soggetta alle norme di cui all'art. 48 "**Zona G1E – Zona turistica di espansione**" delle Norme Tecniche di Attuazione del POC approvato con delibera consiliare n° 108 del 21.12.2010 e all'art. 17 "**Zona turistica**", paragrafo 4 "**Zona turistica di nuovo impianto**" delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC var. 30.

Il perimetro di PRGC (var. 30) individua una Zona omogenea della superficie complessiva di 688.555,00 mq.

La zona turistica di espansione è caratterizzata, nello stato di fatto, dal configurarsi come aree agricole o incolte, prive o con scarsa edificazione ad uso residenziale e prive di opere di urbanizzazione. *Tale zona comprende le aree nelle quali sono oggettivamente riscontrabili connotazioni tali da conferire una generale vocazione all'insediamento di strutture ed infrastrutture connesse al settore turistico.*

All'interno della zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza turistica,
- b) alberghi,
- c) insediamenti ricettivi,
- d) attrezzature ricreative e per il tempo libero
- e) strutture per il commercio al minuto di generi di seconda necessità con superficie di vendita per ogni esercizio commerciale massima di 400 mq e globalmente inferiori a 1500 mq (in assenza di un piano di settore del commercio).

Inoltre, al fine di rispettare quanto previsto dal vigente POC è previsto:

- il potenziamento e la ricalibrazione della viabilità esistente (Via Volton) dalla diramazione dalla S.R. 354 in località Picchi allo svincolo del ponte sul fiume Tagliamento. La sezione trasversale prevista sarà tipo derivata dalla "**Strada Extraurbana secondaria tipo C1**" di cui al **D.M. 05.11.2001**, con 2 corsie di marcia della larghezza di $3,75 + 1,50 = 5,25 \text{ m.} \times 2 = 10,50 \text{ m}$
- un contributo per la realizzazione di un percorso ciclabile di interesse turistico sovra comunale;
- contributo per il sistema di smaltimento delle acque reflue del comprensorio di Aprilia Marittima – Bevazzana.

5.1.1 - Indici e parametri edilizi:

Nell'ambito del PAC valgono i seguenti indici territoriali riferito all'intera area.

Gli indici che seguono dovranno essere verificati globalmente sul territorio interessato dallo strumento attuativo e non singolarmente sulle specifiche sottozone.

Generalità

Nella progettazione definitiva ed esecutiva della ricalibratura e potenziamento della

PR - Relazione descrittiva	Pag. 7/23	Redatto da: ing. Enrico Beltrame
Doc.: 078_139 - PR-RLD 01 - 04	Data: 23.03.11	

viabilità esistente dovrà essere garantita l'intangibilità dell'argine del Tagliamento.

Indici:

- **distanza da argine** del fiume Tagliamento: m 150;
- **distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante:** m 10;
- **distanza da confine:** entro perimetri di zonizzazione
- **distanza da strada ds:** m 40 dalla strada regionale e m 10 dalle strade altre;
- **indice di fabbricabilità territoriale:** mc/ha 4.000
di cui:
 - per destinazione d'uso alberghiera: da 15% al 30%
 - per destinazione d'uso di servizi, commerciale al dettaglio, direzionale: max 20%
 - per destinazione d'uso residenziale turistica: max 70%
 - per destinazione d'uso ricettivo complementare: min 15%
- **rapporto di copertura Q:** 30%

Procedure

1. Tutti i sottocomparti sono soggetti a progetti unitari
2. Dovranno essere rispettati i vincoli relativi a impedimenti e sottoservizi di cui all'elaborato grafico: 078_139 – PR URB09 – 00
3. La progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere approvata dell'amministrazione comunale.

Servizi ed attrezzature collettive

- **destinazione a servizi ed attrezzature collettive di una superficie minima per ogni abitante di:**
 - per vita associativa : 2,5 mq per ogni abitante
 - per assistenza e sanità: 2,0 mq per ogni abitante
 - per verde, sport e spettacoli: 12,0 mq per ogni abitante

Gli standard relativi a vita associativa e assistenza e sanità saranno verificati nell'ambito della Club House e Albergo (Sottozona ALB).

Gli standard relativi a verde, sport e spettacoli saranno verificati all'interno di ogni singola sottozona (RT ed IR) su base di progetto unitario della stessa ed in base agli abitanti teorici insediabili in ciascuna.

Si prevede che le aree ove è prevista la presenza di bambini rilevante o senza accompagnamento siano realizzate tali da favorirne l'accesso, la sosta e la sicurezza: di tale oggetto dovrà essere data adeguata argomentazione in sede di progettazione unitaria di ogni singola sottozona.

Nelle specifiche sottozone prevalgono poi parametri di seguito riportati:

PR - Relazione descrittiva	Pag. 8/23	Redatto da: ing. Enrico Beltrame
Doc.: 078_139 - PR-RLD 01 - 04	Data: 23.03.11	

Zona RT residenza turistica – Sottozona “Laguna”

Tipologia	edifici multipiano, ville singole, bifamiliari o a schiera
Altezza massima degli edifici	10 m dal piano base (QMPC)
Quota media aree edificabili	1,20 m
Distanza minima dai confini	(variabile)
Distanza minima dalle strade	10 m
Volume max	84.911 m ³
Parcheggi stanziali	1 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni unità immobiliare
Parcheggi di relazione	non inferiore a 3,5 mq/ab

Zona RT residenza turistica – Sottozona “Il Tagliamento”

Tipologia	edifici multipiano
Quota media aree edificabili	1,50 m
Altezza massima degli edifici	10 m dal piano base (QMPC)
Distanza minima dai confini	(variabile)
Distanza minima dalle strade	10 m
Volume max	45.206 m ³
Parcheggi stanziali	1 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni unità immobiliare
Parcheggi di relazione	non inferiore a 3,5 mq/ab

Zona RT residenza turistica – Sottozona “Darsena”

Tipologia	edifici multipiano
Altezza massima degli edifici	10 m dal piano base (QMPC)
Quota media aree edificabili	2,00 m
Distanza minima dai confini	-
Distanza minima dalle strade	10 m

Volume max	28.680 m ³
Parcheggi stanziali	1 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni unità immobiliare
Parcheggi di relazione	non inferiore a 3,5 mq/ab ovvero una superficie non inferiore al 100 % della superficie di vendita degli esercizi commerciali

Zona IR Insediamenti ricettivi – Sottozona “Il Borgo”

Tipologia	edifici multipiano, ville singole, bifamiliari o a schiera
Altezza massima degli edifici	10 m dal piano base (QMPC)
Quota media aree edificabili	1,20 m
Distanza minima dai confini	variabile
Distanza minima dalle strade	10 m
Volume max	40.050 m ³
Parcheggi stanziali	1 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni unità abitativa
Parcheggi di relazione	non inferiore a 3,5 mq/ab

Zona ”ALB” Alberghi

Tipologia	Edifici multipiano autonomi o blocco multiservizi
Altezza massima degli edifici	10 m dal piano base (QMPC)
Quota media aree edificabili	1,20 m
Distanza minima dai confini	variabile
Distanza minima dalle strade	10 m
Volume max Club House	5.000 m ³
Volume max Hotel	40.000 m ³
Parcheggi stanziali	1 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni camera
Parcheggi di relazione	minima: - di superficie utile di servizi: 80% - di superficie di vendita commerciale al dettaglio: 100% - di superficie utile direzionale: 80% e comunque non meno di 3,5 mq per ab

5.1.2 - Disposizioni particolari

La fascia di rispetto ai sensi del D. Lgs 42/04 dovrà essere prevalentemente destinata a verde alberato utilizzando essenze autoctone di alto e medio fusto in quantità idonea per creare una barriera vegetale fra l'arginatura del fiume Tagliamento e l'insediamento turistico retrostante.

Non sono consentiti accessi all'area se non dall'unico carrabile posto su Via Volton; al fine di permettere la continuità della strada comunale parallela alla Litoranea Veneta, verranno posti degli accessi controllati verso l'area interna al PAC, in corrispondenza della "Sottozona" denominata "Borgo" e "Darsena".

Nella zona IR, RT, TL e ALB la progettazione edilizia dovrà seguire criteri:

- di risparmio energetico,
- di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e riutilizzo di acque piovane,
Per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, in sede di progettazione e presentazione permessi ad edificare, dovrà essere data adeguata giustificazione alle scelte di opportunità di utilizzo di sistemi di produzione di energia fotovoltaico, solare termico e sistemi di riscaldamento mediante risorse geotermiche,
- le opere di nuova costruzione sono dotate di impianto di riscaldamento,
- il progetto degli edifici sarà corredato con il progetto di sistemazione delle aree esterne.

Nella zona TL la progettazione dovrà seguire criteri:

- adozione di misure per la protezione da rumore e gas di scarico provenienti dalla S.R. 354,
- obbligo di progettazione delle eventuali recinzioni con varchi per il passaggio della piccola fauna selvatica,
- interrimento delle linee aeree.

5.1.3 – Vincoli e fasce di rispetto

L'area è gravata dal vincolo di fascia di rispetto dalla strada regionale SR 354 (40 m) e da vincolo D.Lgs. 42/2004 "150 m dai corsi d'acqua" sul lato ovest verso l'argine del fiume Tagliamento.

PR - Relazione descrittiva	Pag. 11/23	Redatto da: ing. Enrico Beltrame
Doc.: 078_139 - PR-RLD 01 - 04	Data: 23.03.11	

5.2 – Le Norme di Attuazione del PAC

Allo scopo di conseguire gli obiettivi e le previsioni del POC il piano attuativo propone i seguenti interventi:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e delle aree destinate a viabilità e parcheggio

- **Zona “VP” – Zona Viabilità e Parcheggi**

- individuazione mediante zoning dell’area golf (TL);

- **Zona “TL” attrezzature ricreative e per il tempo libero**

- individuazione mediante zoning delle singole sottozone adatte allo sviluppo dell’edificazione,

- **Zona RT Residenza turistica Sottozona “Laguna”**
- **Zona RT Residenza turistica Sottozona “Il Tagliamento”**
- **Zona RT Residenza turistica Sottozona “Darsena”**

- **Zona IR insediamenti ricettivi Sottozona “Il Borgo”**

- individuazione mediante zoning delle singole sottozone adatte allo sviluppo per ricettività alberghiera e commercio

- **Zona “ALB” Alberghi**

5.2.1 - Zona "VP" – Zona Viabilità e Parcheggi

Negli elaborati grafici di zoning e di progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria vengono individuate le aree di parcheggio e gli assi di penetrazione con unico accesso all'area turistica da ovest (Via Volton).

Indicazioni specifiche sulla tipologie dei rilevati stradali e della sovrastruttura, nonché le sezioni tipo, potranno essere desunte da elaborati grafici e da specifico paragrafo che segue.

La superficie complessiva di viabilità e parcheggi è pari a :

• Viabilità	mq	20.998,02
• Parcheggio via Volton	mq	<u>8.708,41</u>
• Complessivamente	mq	29.706,43

5.2.2 - Zona "TL" attrezzature ricreative e per il tempo libero

E' l'area che occupa la maggior superficie nell'ambito del PAC, complessivamente 481.879,66 mq.

Le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici nell'ambito della zona "TL" del PAC sono quelle relative al campo di golf ed alla realizzazione di:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Tettoie per campo pratica e deposito attrezzi;2. Rimesse per autoveicoli (<i>golf car</i>) |
|--|

Il campo di golf a 18 buche sarà un percorso di grandissima qualità in linea con gli standards internazionali previsti per questo sport.

Vista la natura del terreno che si presenta praticamente pianeggiante, l'ostacolo d'acqua (laghetti realizzati nella falda superficiale) farà da padrone e sarà il vero protagonista del campo.

Del resto sotto il profilo paesaggistico, la creazione di questi chiari tenderà a ricreare quell'ambiente lagunare e vallivo che sarà senz'altro esistito prima della bonifica.

Naturalmente anche nella scelta delle essenze sia erbacee che arboree, saranno predilette specie già presenti in loco, in particolare per alberi ed arbusti saranno messi a dimora salici tamerici, pini marittimi, ma anche essenze caratteristiche degli antichi boschi planiziari, quali frassini, roverelle ed ontani.

Particolare cura sarà posta nel prevedere gli sgrondi per l'eliminazione delle acque meteoriche in eccesso per evitare ristagni e permettere una buona agibilità del percorso con qualunque tempo.

Relativamente alle qualità tecniche del campo, esso sarà nella prima fase a 18 buche par 72; successivamente con la realizzazione della seconda fase, nell'area a Nord di quella oggetto del piano attuativo sempre della medesima proprietà, saranno aggiunte ulteriori 9 buche con le stesse caratteristiche di qualità di quanto in realizzazione con il presente PAC.

Vista la quantità dei tees di partenza ed il disegno molto articolato dei greens, che permette di avere posizioni di bandiera che variano sostanzialmente la difficoltà della buca, il percorso potrà essere adattato al gioco del giocatore più bravo come a quello del principiante.

Questo è un aspetto essenziale, dato l'uso prevalentemente turistico della struttura, che potrà così soddisfare le esigenze di una clientela estremamente varia.

Il campo sarà dotato di un impianto di irrigazione completamente automatizzato con irrigatori a scomparsa a comando singolo che permetteranno di avere manti erbosi perfetti lungo tutto l'arco dell'anno.

5.2.3 - Zona RT residenza turistica – Sottozona “Laguna”

Le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici nell'ambito del PAC sono quelle relative alla realizzazione di:

Residenza turistica.

L'area occupa una superficie complessiva di 73.191,57 mq e in essa verranno realizzati edifici destinati a residenza turistica per una cubatura complessiva di 84.911,00 mc e servizi generali per i fruitori quali piscine, campi da tennis, ecc. secondo progetto unitario che verrà redatto in sede di richiesta di titolo all'edificazione.

In tale sede verranno anche progettati/realizzati i percorsi ciclopedonali ed i parcheggi di sottozona secondo gli standard e metodologie di PAC.

5.2.4- Zona RT residenza turistica – Sottozona “Il Tagliamento”

Le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici nell'ambito del PAC sono quelle relative alla realizzazione di:

Residenza turistica.

L'area occupa una superficie complessiva di 30.543,38 mq e in essa verranno realizzati edifici destinati a residenza turistica per una cubatura complessiva di 45.206,00 mc e servizi generali per i fruitori quali piscine, campi da tennis, ecc. secondo progetto unitario che verrà redatto in sede di richiesta di titolo all'edificazione.

In tale sede verranno anche progettati/realizzati i percorsi ciclopedonali ed i parcheggi di sottozona secondo gli standard e metodologie di PAC.

5.2.6- Zona RT residenza turistica – Sottozona “Darsena”

Le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici nell'ambito del PAC sono quelle relative alla realizzazione di:

Residenza turistica, edifici per il rimessaggio, riparazione, deposito dei natanti, nonché edifici per la manutenzione degli stessi, vendita al dettaglio di beni di seconda necessità, darsena per natanti con relative infrastrutture, con superficie di vendita per ogni esercizio commerciale inferiore a 400 mq
--

L'area occupa una superficie complessiva di 43.976,39 mq e in essa verranno realizzati edifici destinati a residenza turistica per una cubatura complessiva di 28.680,00 mc e servizi generali per i fruitori e servizi generali legati all'attività estiva ed invernale specifici della darsena. secondo progetto unitario che verrà redatto in sede di richiesta di titolo all'edificazione.

In tale sede verranno anche progettati/realizzati i percorsi ciclopeditoni ed i parcheggi di sottozona secondo gli standard e metodologie di PAC.

Per la realizzazione della darsena, dovranno essere previste le seguenti caratteristiche:

- numero di posti barca nella darsena per nautica da diporto, massimo: 200, per barche della lunghezza massima di m 10;
- riserva di uno spazio a mezzi di trasporto pubblico, attrezzato anche per disabili;
- realizzazione di pontili con piano di calpestio preminentemente di legno;
- realizzazione di pali eventuali di legno, liscati e verniciati;
- realizzazione di banchine o opere perimetrali alte fino alla quota di sicurezza rispetto al livello massimo del canale, e rivestite di pietra, di calcestruzzo colorato e lavorato o di legno;
- dotazione di parcheggi, almeno un posto auto per ogni posto barca (la cui realizzazione dovrà avvenire prima o contestualmente ai posti barca);
- costituzione di uno spazio per carrelli;
- costituzione di uno spazio per canoe, kajak.

Si prescrive che presso i ponti sul canale di Bevazzana siano realizzati terrapieni e/o disposta vegetazione in modo da escludere o limitare la vista dei piloni da strade.

Presso il canale di Bevazzana sarà inoltre costituita una fascia a verde della larghezza minima di m 20, salvo realizzazione di opere per viabilità o darsena.

5.2.5- Zona IR insediamenti ricettivi – Sottozona “Il Borgo”

Le destinazioni d’uso ammissibili per gli edifici nell’ambito del PAC sono quelle relative al campo di golf ovvero alla realizzazione di:

insediamenti ricettivi villaggio turistico.

L’area occupa una superficie complessiva di 29.778,00 mq e in essa verranno realizzati edifici per insediamenti ricettivi per una cubatura complessiva di 40.050,00 mc e servizi generali per i fruitori quali piscine, campi da tennis, ecc. secondo progetto unitario che verrà redatto in sede di richiesta di titolo all’edificazione.

In tale sede verranno anche progettati/realizzati i percorsi ciclopeditoni ed i parcheggi di sottozona secondo gli standard e metodologie di PAC.

5.2.7- Zona "ALB" Alberghi"

Le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici nell'ambito del PAC sono quelle relative alla realizzazione di:

1. Club house comprendente uffici, ristorante, bar e sala riunioni, spazi di vendita, spogliatoi, servizi igienici, locali per deposito sacche, locali accessori, alloggio per custode,
2. Spazi per ricettività alberghiera con un max di 150 camere;
3. Assistenza e sanità

Strutture per il commercio al minuto di generi di seconda necessità con superficie di vendita per ogni esercizio commerciale inferiore a 400 mq e globalmente inferiori a 1500 mq.

Nell'ambito della zona ALB verranno realizzati un Hotel con dotazione massima di 150 camere e servizi vari alla clientela, nonché una Club House a servizio dell'attività ricreativa e per il tempo libero; verranno altresì ricavati gli spazi relativi a vita associativa, assistenza e sanità. L'area occupa una superficie complessiva di 9.760 mq per l'albergo e di 11.027 mq per la Club House e in esse verranno realizzati edifici per una cubatura rispettivamente di 40.000,00 mc e di 5.000,00 mc

5.2.8 - Dati urbanistici e verifica degli standard

Dal rilievo della zona interessata dal piano di lottizzazione è risultata una superficie complessiva di **680.156,00** mq.

Come si evince dalla lettura della Nda del PAC i volumi e le superfici edificabili, sono i seguenti:

- Superficie totale rilevata per l'ambito di PAC **680.156,00** mq
- Volume edificabile: **243.847,00** mc

Riassumendo:

	da PRGC	da PAC
Superficie totale comparto	688.555 mq	680.156,00mq
Volume edificabile	275.422,00 mc	243.847,00 mc
It	0,4 mc/mq	0,358 mc/mq
Sc	206.566,50 mq	204.046,80 mq max
Rapporto di copertura	30 % mq/mq	30%
Dc	5 m	variabile
Df	10 m	10 m
Ds	10 m	10 m
D SR354	40 m	40 m
H max	10 m	10 m
Parcheggi stanziali	Si veda rif. NTA art. 48	Si veda rif. art. 6 NTA
Parcheggi di relazione	Si veda rif. NTA art. 48	Si veda rif. art. 6 NTA
Sistemazione a verde	Si veda rif. NTA art. 48	Si veda rif. art. 10 NTA

Passando ai singoli lotti l'edificazione sugli stessi sarà possibile nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

lotto n.	Sup. lotto [mq]	Volume edif. [mc]
TL –attrezzature ricreative e per il tempo libero	481.879,66	-
ALB – alberghi	20.787,00	45.000,00
RT – Sottozona Laguna	73.191,57	84.911,00
RT – Sottozona Il Tagliamento	30.543,38	45.206,00
RT – Sottozona Darsena	43.976,39	28.680,00
IR – Sottozona Il Borgo	29.778,00	40.050,00
Totale	680.156,00	243.847,00

6. - Le opere di urbanizzazione primaria e le piattaforme edificabili

6.1 – Le piattaforme edificabili

La conformazione altimetrica dell'area e le caratteristiche del sottosuolo pongono seri limiti alla progettazione, infatti:

- la zona è pressoché pianeggiante e posta a quota media inferiore allo 0.00,
- la falda si posiziona a circa a quota – 1.40 (mediamente a – 1.00 m dal piano campagna),
- tutta l'area è identificata dal PRGC (Carta delle pericolosità naturali) come zona potenzialmente allagabile dal Tagliamento con quota livello di ristagno d'acqua pari a + 0,10 m.

Queste condizioni al contorno impongono, al fine di garantire idonei margini di sicurezza alle persone ed alle infrastrutture (edificazioni comprese), la realizzazione di piattaforme edificabili a quota superiore al piano campagna e con quota media superiore ad 1.00 m. Tali piattaforme saranno realizzate con riporti di misto naturale di cava posato su layer in TNT (400 g/mq) o soluzioni che garantiscano comunque la stabilità dei rilevati, previa asportazione dello strato vegetale superficiale di 50 cm.

Le piattaforme coincidono con le sottozone edificabili indicate nelle Norme di Attuazione (NdA) di PAC.

In particolare:

• Zona ALB per la quotaparte riservata ad Hotel	mq	9.760,00
• Zona ALB per la quotaparte riservata a Club House	mq	11.027,00
• Zona RT Sottozona "Laguna"	mq	73.191,57
• Zona RT Sottozona "Il Tagliamento"	mq	30.543,38
• Zona RT Sottozona "Darsena" (*)	mq	43.976,39
• Zona IR Sottozona "Il Borgo"	mq	29.778,00
•		
Complessivamente(*)	mq	198.276,34

(*) comprensivi della superficie di specchio d'acqua destinata a darsena.

La sezione tipo di tali zone è schematizzata negli allegati grafici relativi alle opere di urbanizzazione.

6.2 – La viabilità

La viabilità si sviluppa secondo 3 assi principali ed assi secondari che collegano e definiscono le aree edificabili.

Le sezioni stradali (carreggiate per il transito veicolare) sono progettate secondo indicazioni di Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

In questa fase si procederà con la realizzazione, sulle piattaforme realizzate, della nuova viabilità veicolare ed i tratti "comuni" di marciapiedi e percorsi ciclopedonali.

Viene omessa in questa fase la realizzazione delle piste ciclabili, percorsi pedonali e ciclopedonali all'interno delle sottozone, che verranno progettati e realizzati unitamente alla parte edilizia per meglio armonizzare gli interventi in linea con le NdA di PAC.

Le sezioni tipo correnti avranno in comune la stratigrafia:

PR - Relazione descrittiva	Pag. 19/23	Redatto da: ing. Enrico Beltrame
Doc.: 078_139 - PR-RLD 01 - 04	Data: 23.03.11	

- tappeto di usura (sp. 3 cm),
- binder (sp. 4 cm),
- conglomerato bituminoso (sp. 8 cm),
- misto stabilizzato (sp. 10 cm),
- *tout-venant* di cava (sp. variabile).

Verranno realizzati percorsi riservati e separati dalle strade per utenza debole ed in particolare:

- marciapiedi,
- piste ciclabili,
- percorsi ciclopedonali

che collegano le edificazioni e le aree turistiche del PAC tra loro e con la viabilità esterna ed in particolare con:

- via Volton,
- viabilità arginale sulla Litoranea Veneta,
- percorsi ciclopedonali sovra comunali esistenti (Comune di Lignano Sabbiadoro dopo ponte su Litoranea Veneta) ed in realizzazione (a fianco SR 354 in direzione Nord – Sud).

Tali collegamenti saranno realizzati solo per le parti “comuni”, mentre la loro progettazione e realizzazione sarà demandata alla fase di costruzione dei blocchi edilizi delle sottozone in modo da poterli armonizzare con il programma edificatorio ottimizzando spazi e distribuzione delle funzioni (edifici, servizi, viabilità pedonale e ciclabile, parcheggi, aree verdi).

Questi collegamenti avranno larghezza pari a :

ciclopedonali	marciapiede
2,50 m	1,50 m

In particolare la pista ciclabile ed i percorsi ciclopedonali saranno costituiti da:

- cordonate in cemento sez. 8x20 cm con fondazione in cls di sez. minima 30x20 cm,
- tappeto di usura pigmentato (sp. 3 cm),
- binder (sp. 4 cm),
- misto stabilizzato (sp. 30 cm),

ovvero

- cordonate in cemento sez. 8x20 cm con fondazione in cls di sez. minima 30x20 cm,
- massetto in c.a. dello spessore minimo di 15 cm pigmentato
- misto stabilizzato (sp. 30 cm),

mentre i marciapiedi saranno costituiti da:

- cordonata in cemento sez. 15x25 cm con fondazione in cls di sez. minima 35x20 cm;
- massetto in cemento armato con rete elettrosaldata (sp. 15 cm);
- misto stabilizzato (sp. 22 cm).

I particolari costruttivi relativi alla viabilità sono riportati sulle tavole di progetto.

All'ingresso della struttura turistico alberghiera verrà realizzato un parcheggio progettato in modo da essere il meno impattante possibile sia dal punto di vista dell'incidenza sull'ambiente che dal punto di vista dell'impatto visivo con pavimentazione in materiale drenante, dotato di pubblica illuminazione e piantumato secondo indicazioni di PAC.

PR - Relazione descrittiva	Pag. 20/23	Redatto da: ing. Enrico Beltrame
Doc.: 078_139 - PR-RLD 01 - 04	Data: 23.03.11	

6.3 – Rete fognatura

Per motivi legati :

- all'altimetria dell'area,
- alla quota di falda,
- ad indicazioni del CAFC

verrà realizzato un sistema fognario separato per:

1. Acque nere e grigie provenienti da edifici,
2. Acque meteoriche provenienti dalle superfici viabili e dalle coperture.

6.3.1 - Le acque nere e grigie

Per lo scarico delle acque nere e grigie relative alle residenze, sarà predisposto un allacciamento in pozzetto "Universal" all'interno di ciascun lotto.

La rete di drenaggio e smaltimento della acque nere e grigie provenienti dalle edificazioni sarà realizzata sotto la viabilità interna al PAC con tubazioni in HDPE o PVC e convoglierà a gravità le acque reflue a stazioni di pompaggio ubicate in ogni sottozona.

Da queste, a cascata, una rete in pressione convoglierà i reflui all'esistente impianto di depurazione in gestione al CAFC ubicato in Comune di Lignano Sabbiadoro.

CAFC, interpellato quale gestore del sistema acqua del comune di Latisana, ha espresso gradimento per questa soluzione che prevede tra l'altro la predisposizione per il futuro spostamento verso tale impianto anche di quato attualmente gestito dal depuratore di Aprilia Marittima secondo modi e tecnologie che verranno successivamente fornite da CAFC stessa.

In tal modo si potranno ottimizzare i costi di controllo e manutenzione e rendimento, certamente più efficaci per un unico impianto piuttosto che diviso in 2 sistemi distinti.

6.3.2 - Le acque meteoriche

La rete fognaria sarà realizzata in tubazioni di PVC (per migliorare il deflusso delle acque in presenza di limitate pendenze longitudinali, con diametro pari a 250/400 mm secondo lo schema allegato al PAC.

La viabilità sarà dotata di caditoie fornite di primo sistema di grigliatura e di pozzetti di ispezione posizionati ai cambi di direzioni, delle confluenze e comunque ad intesasse non superiore a 50 metri.

Come riportato sull'elaborato grafico specifico, per la raccolta delle acque meteoriche sono stati previsti pozzetti in cls con chiusino in ghisa sferoidale carrabile (classe C250) posti al limite di ogni zona edificabile.

Ogni blocco di edifici potrà scaricare le sole acque meteoriche delle coperture, qualora non riutilizzate per scopi irrigui e sanitari (scarico WC) nella rete.

La rete di drenaggio e smaltimento della acque bianche provenienti dalle edificazioni e dalla viabilità convoglierà a gravità le acque meteoriche a vasche di sedimentazione e disoleazione ubicate in ogni sottozona.

La vasche saranno dimensionate per stoccare le acque di prima pioggia (5 mm), permetterne la sedimentazione e procedere con la disoleazione, mentre le acque in eccesso troveranno recapito nei bacini idrici superficiali tramite by pass.

PR - Relazione descrittiva	Pag. 21/23	Redatto da: ing. Enrico Beltrame
Doc.: 078_139 - PR-RLD 01 - 04	Data: 23.03.11	

6.3.3 - Rete acquedotto

La rete di acquedotto sarà realizzata in conformità alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale e del CAFC.

Il collegamento alla rete esistente sarà realizzato in corrispondenza della SR 354 sullo spigolo Nord Est del PAC tramite giunto dielettrico con isolante in resina sintetica.

Per il collegamento dei singoli lotti è previsto, all'interno degli stessi, un pozzetto in cls (dim. di 60x60 cm con chiusino in ghisa) in cui sarà installata una saracinesca per l'intercettazione della linea in ingresso.

6.3.4 - Rete gas

La rete del gas è stata indicata in base alle indicazioni ricevute dalla Società Italgas S.p.A. che gestisce il servizio nel Comune di Latisana.

L'intercettazione della rete esistente è prevista in corrispondenza della SR 354 sullo spigolo Nord Est del PAC; dal punto di derivazione si diramerà la rete che porterà il gas ai singoli lotti.

All'interno di ciascun lotto è previsto un pozzetto con chiusino in cls delle dimensioni di 40x40 cm all'interno del quale sarà attestata la fornitura.

6.3.5 - Rete TELECOM

Come da indicazioni della Telecom Italia S.p.A., la rete telefonica verrà realizzata con tubo in PEAD corrugato $\phi 125$ mm interrato e pozzetti in cls (dim. 90x70 cm e da 125x80 cm) con chiusino in ghisa carrabile (classe C250).

E' prevista, inoltre, la posa di colonnine D90 collegate, ciascuna, al pozzetto TELECOM con tre tubi in PEAD corrugato $\phi 63$ mm.

All'interno dei lotti l'allacciamento delle utenze private avverrà in uno o più pozzetti in cls (dim. 40x40 cm) con chiusino in ghisa o in cls.

L'intercettazione della rete esistente è prevista in corrispondenza della SR 354 sullo spigolo Nord Est del PAC.

Prevista anche la predisposizione per la rete a banda larga

6.3.6 - Rete ENEL

La rete di fornitura dell'energia elettrica avrà l'andamento concordato con la Società ENEL S.p.A. e riportato sulle tavole di progetto.

Il punto di allacciamento è previsto in corrispondenza della SR 354 sullo spigolo Nord Est del PAC e definito precisamente dall'ENEL prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

Dal punto di fornitura la dorsale principale si svilupperà all'interno di un cavidotto in PEAD $\phi 125$ mm.

Dalla dorsale principale, all'interno dell'area da urbanizzare, si dirameranno le forniture ai singoli lotti in cavidotti in PEAD $\phi 63$ mm attestati in pozzetti di cls (dim. 150x50 cm) con chiusino in ghisa o in cls.

Vista la dimensione dell'area e la caratteristica delle utenze da alimentare, sono state previste all'interno del PAC una o più stazioni di trasformazione MT/BT per ogni sottozona.

6.3.7 - Rete illuminazione pubblica

L'impianto di illuminazione pubblica interesserà le aree di viabilità, parcheggi e percorsi pedonali e ciclopedonali.

PR - Relazione descrittiva	Pag. 22/23	Redatto da: ing. Enrico Beltrame
Doc.: 078_139 - PR-RLD 01 - 04	Data: 23.03.11	

L'andamento planimetrico della rete di illuminazione pubblica sarà quello indicato sulle tavole di progetto specifiche in cui è riportato anche il posizionamento indicativo dei pali di illuminazione.

Le armature singole saranno installate su pali conici, ricavati da lamiera zincata a caldo e verniciati, con altezza fuori terra pari a circa 8,00 m disposti unilateralmente con interdistanza pari circa 20/25 m.

Tutti i pali saranno dotati di fondazione prefabbricata in c.a.

Le giunzioni saranno isolate con resina colata.

Le canalizzazioni, interrate a circa 50 dal piano finito del marciapiede, saranno realizzate in PEAD $\phi 63$ mm; in corrispondenza di ciascun palo sarà posizionato un pozzetto in cls (dim. 30x30 cm) con chiusino in ghisa (classe B125) necessario per il collegamento elettrico e contenente la puntazza in acciaio per la messa a terra.

Il modello di corpo illuminante ed il tipo di lampada saranno definiti nell'ambito del progetto esecutivo tenendo conto delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Il sistema sarà predisposto per il monitoraggio e controllo in remoto e comunque garantirà il rispetto della vigente normativa regionale in materia di inquinamento luminoso.

Il sistema di illuminazione delle aree comuni e percorsi pedonali e ciclopedonali all'interno delle diverse sottozone edificabili viene demandato alla fase di ottenimento permessi di ogni sottozona: viene omessa in questa fase la realizzazione dell'illuminazione delle piste ciclabili, percorsi pedonali e ciclopedonali all'interno delle sottozone, che verranno progettati e realizzati unitamente alla parte edilizia per meglio armonizzare gli interventi in linea con le Nda di PAC.

PR - Relazione descrittiva	Pag. 23/23	Redatto da: ing. Enrico Beltrame
Doc.: 078_139 - PR-RLD 01 - 04	Data: 23.03.11	