

Provincia di

UDINE

Città di

LIGNANO SABBIADORO



Oggetto

PAC PINEDA

Ubicazione

Lignano Sabbiadoro

Fg. 42 mappali:1143-653-657-13-1210-6-7-1207

1208-1209-14-655-15prz-157prz-88-646prz

Titolo

7.3 RELAZIONE PAESAGGISTICA

Committenti

PANNI S.r.l.
Tezze sul Brenta (VI)

Lia Dal Maso
Camisano Vicentino (VI)

Progettista

arch. Marco Sostero

MAGGIO 2020

Indice

1.	Premessa	2
2.	Caratteristiche dell'area prima dell'intervento pianificatorio	2
3.	Descrizione del progetto	10
4	Qualità e criticità paesaggistiche	17
5	Rischio paesaggistico antropico e ambientale	19
6	Impatti e mitigazioni previsti	19
7	Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica	21
8	Conclusioni	23

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. Premessa

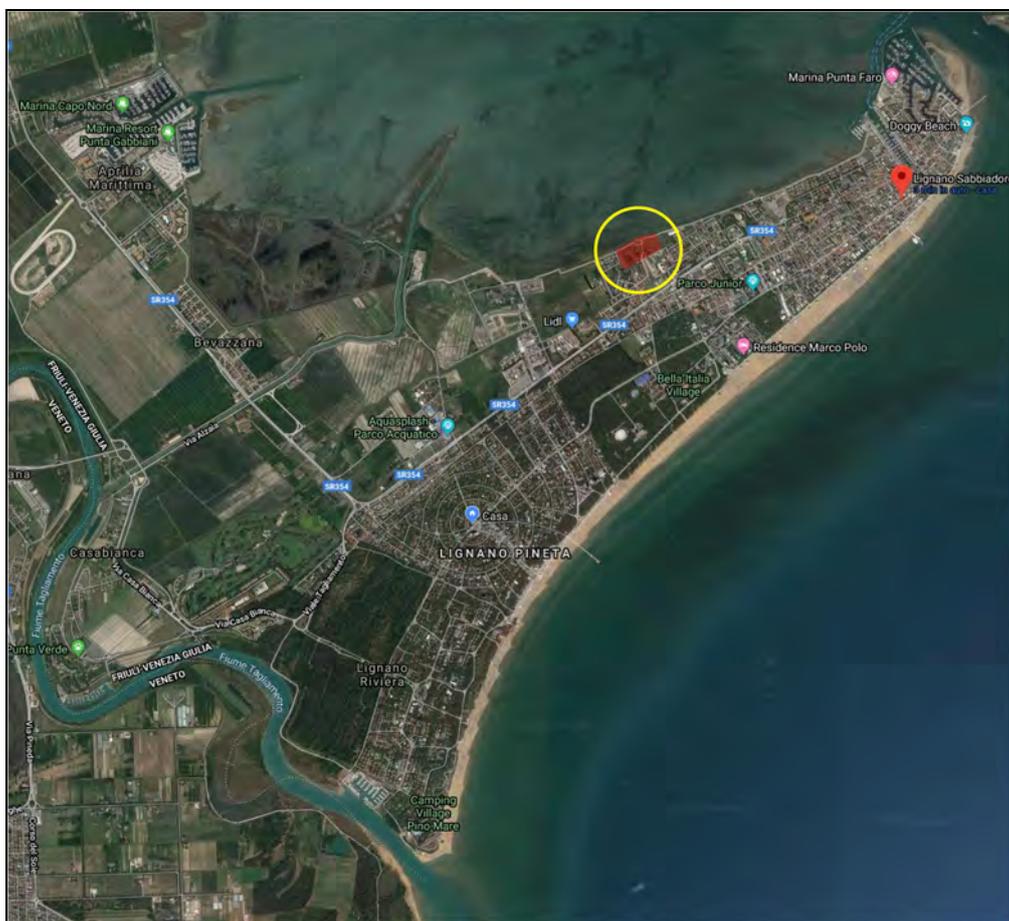
La presente relazione paesaggistica, viene redatta ai sensi delle normative vigenti in materia:

- D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss.mm.ii.
- DPCM 12.05.2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti", ai sensi dell'art.146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004;
- Reg. attuazione di cui al D.P.Reg n 149 del 10.07.2012 "Regolamento recante la disciplina del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 23 febbraio 2007, n.5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio).

2. Caratteristiche dell'area prima dell'intervento pianificatorio

2.1 Individuazione geografica del sito

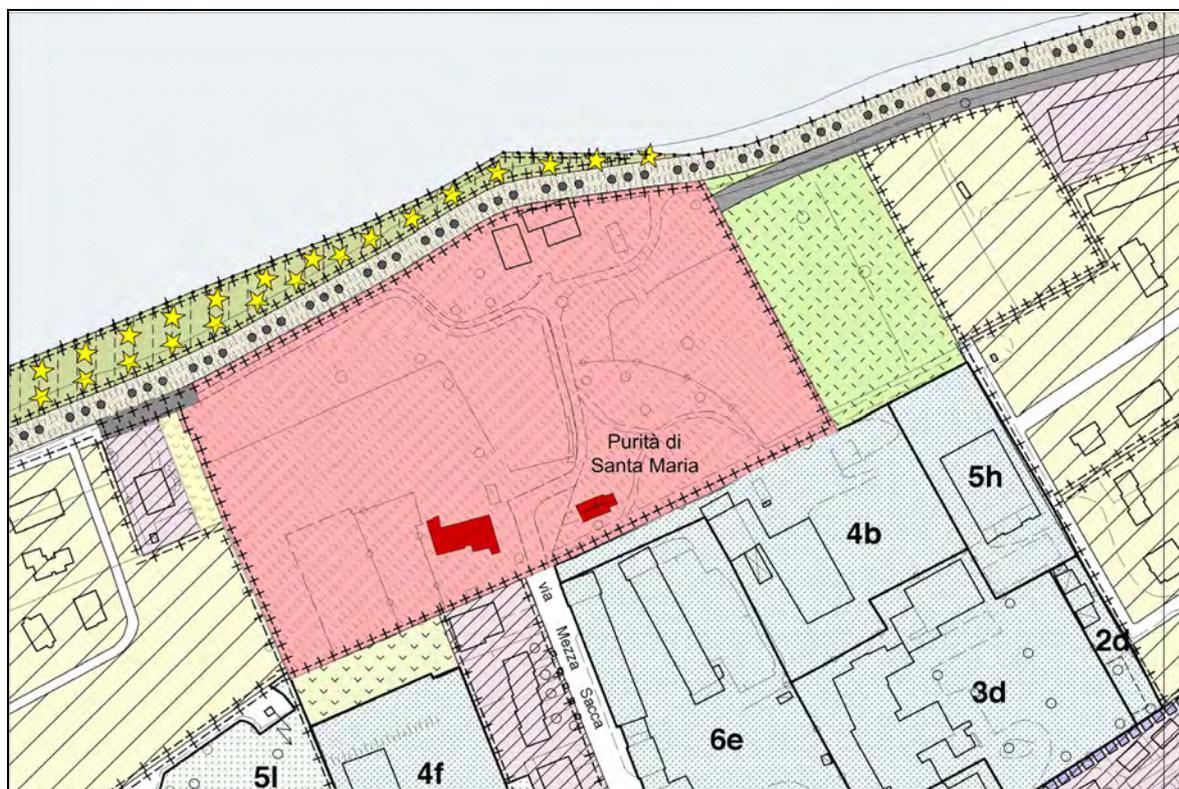
L'area interessata all'intervento pianificatorio in progetto denominato PAC "Pineda" (di seguito PAC), corrisponde alla zona individuata dalla zonizzazione del PRGC vigente del Comune di Lignano Sabbiadoro, come Zona "A" di nucleo storico".



1- Territorio del comune di Lignano Sabbiadoro (area di intervento evidenziata in rosso)

L'area si trova sul lato nord-ovest della penisola, a confine con la Laguna di Marano e Grado. Verso sud è delimitata da Via Mezzasacca, a nord dall'argine lagunare, a ovest da un ambito di lottizzazione ed a est da terreni incolti.

2.2 Descrizione del territorio



2- Estratto zonizzazione PRGC in variante dell'ambito del PAC (area in rosso chiaro)

L'insieme del territorio individuato dall'ambito del PAC, storicamente denominato "Pineda", si trova a ridosso della laguna di Marano e Grado e, sostanzialmente, rappresenta il nucleo contadino originario della cittadina lagunare, con la presenza di due edifici rurali, già individuati su una mappa del 1677, e della "Chiesa della Purità", allora "Oratorio di S. Zaccaria"

All'interno del perimetro del PAC si trovano n. 4 edifici esistenti (che sono meglio descritti nell'elaborato: Analisi del sito e cenni storici All. 9.2 che si allega alla presente):

- La chiesetta di San Zaccaria o Chiesa della Purità di Santa Maria
- Casa Gnata
- Case Dal Maso

Gli edifici, o complesso di edifici, sono circondati da singole aree di pertinenza. In particolare la Chiesa della Purità è delimitata a est e a nord da un piccolo parco ad uso pubblico. All'interno del "parco" della superficie di circa 3.700 mq sono presenti essenze arboree di alto fusto e un percorso pedonale che si raccorda con la pista ciclo pedonale situata a sud della Chiesa. L'ambito viene attraversato verticalmente da una viabilità sterrata che corrisponde alla parte finale della vecchia strada comunale "Pineda", ora via Mezzasacca.

Nella parte nord, ai piedi dell'argine, è presente una viabilità sterrata che si allarga di fronte ai fabbricati Dal Maso fino a congiungersi con la vecchia strada comunale Pineda.

Il lato sud-est dell'ambito è delimitato da una pista ciclo pedonale che dalla Chiesa della Purità, si sviluppa verso est per tutta la lunghezza dell'area ad uso pubblico. La parte rimanente dell'area, posta sul lato ovest, è occupata da terreno precedentemente utilizzato ai fini agricoli e

attualmente non coltivata.

L'intero ambito viene attraversato longitudinalmente nella sua parte mediana da due elettrodotti di media tensione di cui è previsto l'interramento con l'attuazione del PAC

2.3 Edifici esistenti e vincoli

L'ambito del PAC si trova entro i 300 m dalla battigia lagunare e quindi all'interno delle fascia di territorio definita di interesse paesaggistico, di cui al comma 1 lett. a) dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004

Oltre al vincolo di interesse paesaggistico, all'interno del perimetro del PAC, il PRGC ha individuato 2 edifici (in rosso scuro nell'estratto della zonizzazione del PRGC - fig. 2 di pag. 3) di interesse storico-artistico o documentale, inseriti anche nell'archivio ERPAC (Ente Regionale Patrimonio Culturale) con le schede:

- A 273 "Chiesetta di San Zaccaria", toponimo "Purità di Maria";
- A 274 "Casa Gnata";

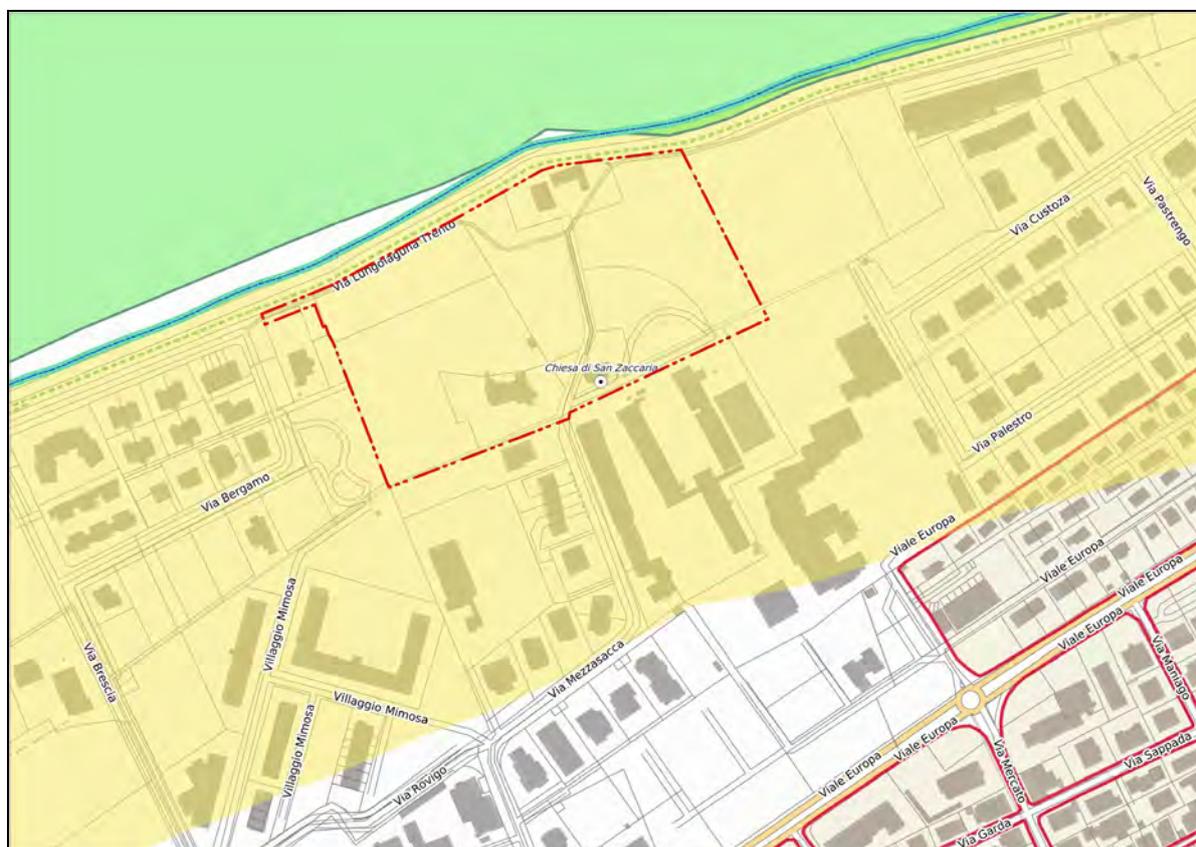
le cui caratteristiche sono meglio evidenziate nell'allegato - 9.3 - "Analisi del sito e cenni storici", redatto ai sensi dell'art. 29 delle NTA PRGC vigente e allegato alla presente.

Al riguardo, si evidenzia che dalla consultazione del PPR (Piano Paesaggistico Regionale), la chiesetta di San Zaccaria risulta individuata come "Bene immobile di valore culturale" di cui al capo I art. 10 comma 1 del d.lgs 42/2004, mentre la "Casa Gnata" non risulta individuata nelle medesima mappa del PPR (fig. 3).

Oltre ai due edifici sopra-citati, sul lato centrale a nord dell'ambito del PAC, a confine con l'argine lagunare, si trovano altri due edifici, non individuati dal PPR come di interesse storico o culturale, ma inseriti anch'essi nell'archivio ERPAC con la scheda:

- A 5904 "Case Dal Maso"

Anche questi due ultimi edifici trovano un'ampia descrizione sempre nell'allegato 9.3



3 - Estratto PPR da Web-Gis con individuazione dell'ambito del PAC (perimetro in rosso)

Lungo la strada sterrata che porta all'argine lagunare e nella zona a nord di casa Gnata vi è la presenza di due fossati della larghezza di circa m 1,50 per la raccolta e lo scolo delle acque piovane e/o di superficie. La parte ad ovest di casa Gnata è caratterizzata da ampi spazi incolti inerbiti e diverse essenze arboree a medio a alto fusto



4 - orto foto con individuazione dell'ambito del PAC

(Nota: orto foto non aggiornata - il pioppeto sul lato sud-ovest è stato tagliato)

2.4 Caratteri geologici e morfologici

Dal punto di vista della morfologia superficiale, l'area si inserisce in corrispondenza dell'ala sinistra del delta sabbioso del Fiume Tagliamento in posizione arretrata rispetto alla costa. Il contesto geologico è un complesso di dune eoliche costiere, attualmente interessato da numerosi interventi edilizi residenziali ed alberghieri, che hanno parzialmente occultato l'originaria morfologia superficiale. L'ambito di studio non presenta elementi morfologici originari, pertanto il sito si presenta pianeggiante a quote molto modeste sul medio mare.

Dal punto di vista litologico, nell'area sono presenti in superficie terreni di natura prevalentemente sabbiosa. Generalmente le sabbie del delta possono riposare su banchi di argille anche organiche, specialmente in posizione arretrata verso la laguna.

2.5 Contesto naturalistico

L'area sulla quale va ad incidere il PAC si trova a confine con la ZSC-ZPS IT330037- Laguna di Marano e Grado, separato però dall'argine lagunare e a circa km 2,3 dalla ZSC IT3320038 - Pineta di Lignano.

Il sito della Laguna di Marano e Grado, già SIC e ZPS è stato designato ZSC (Zona Speciale di Conservazione) dal' 08.11.2013 e rappresenta uno dei maggiori sistemi lagunari d'Italia contenente habitat spesso in pericolo di estinzione e specie endemiche dell'Adriatico settentrionale (quali le ampie popolazione della specie prioritaria *Salicornia veneta*).

La laguna rappresenta un'area avifaunistica di grande estensione che nel suo complesso riveste primario valore internazionale comprendendo al suo interno la zona Ramsar delle Foci dello Stella (1.400 ha).

Il sito della Pineta di Lignano è posto sull'estremo lato sud-ovest di Lignano Riviera, a confine con l'alveo del fiume Tagliamento e rappresenta l'ultimo lembo del vasto sistema di dune e di ambienti umidi che occupava, prima degli anni '50, tutta la penisola costituita dal delta del Tagliamento.

2.6 Caratteri paesaggistici dell'area

L'area interessata dal PAC si trova in una delle ultime zone ancora non edificate ed individuate dal PRG come edificabili, poste a nord della penisola di Lignano.

Dal punto di vista paesaggistico e naturalistico può essere suddivisa in quattro zone distinte:

- la zona sud- ovest di Casa Gnata e i relativi terreni di pertinenza con una superficie di circa mq 17.000 che si protrae fino al confine nord con l'argine lagunare e che, a parte la presenza dell'edificio rurale di interesse storico documentale, non presentano nessuna caratteristica di rilievo dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, presentandosi come aree pianeggianti inerbite e con varia e rarefatta vegetazione spontanea priva di pregio. La Casa Gnata si trova attualmente in stato di abbandono e nel 2018 ha subito anche un incendio accidentale, nella parte di fabbricato a est. La Casa sarà oggetto di un recupero mediante ristrutturazione di tipo filologico e sarà circondata da un parco di circa mq 4.000;
- la zona sud-est della chiesetta di San Zaccaria, anch'essa classificata edificio di interesse storico documentale dal PRG ed edificio di interesse culturale dal PPR, è circondata su tre lati da un parco pubblico con vegetazione consolidata anche di pregio. Al riguardo, anche ai sensi della art. 27 delle NTA, è stata predisposta la Relazione sul "Verde e morfologia del terreno" (allegato 10.2) e la Tav 26.2 "Rilievo del suolo e vegetazione" in cui sono elencate tutte le essenze presenti nel sito e che si allegano alla presente. L'intera zona di circa mq. 4.500 non subirà alcun tipo di intervento. E' prevista solo la realizzazione di una piazzetta di fronte alla chiesa.
- la zona incolta sul lato sud-est con una superficie di circa mq 5.500, confinante con il parco della chiesa, che si presenta pianeggiante, inerbite ma non coltivata e senza alcun tipo di vegetazione ad alto fusto. In questa area il PAC non prevede nessun tipo di intervento;
- la zona delle case Dal Maso, con una superficie di mq 3.300 costituita da due edifici con uso anche abitativo, circondati da un parco privato dove sono presenti anche alcune vegetazioni di tipo consolidato. In questa area il PAC non prevede nessun intervento, tranne che per la rettifica del tracciato della strada sterrata posta sul lato nord-ovest, al fine di allontanarla dalle abitazioni. La strada rimarrà sterrata.

L'insieme dell'area risulta avere un aspetto ancora rurale, confina a nord con un'area residenziale e con i magazzini centrali del Comune di Lignano, a ovest con una zona urbanizzata di tipo residenziale, a sud con la Laguna di Marano e Grado e a est con un'area incolta destinata anch'essa ad edificazione di tipo residenziale ma non ancora urbanizzata.

2.7 Caratteristiche tipologiche presenti nell'area

Come già sopra evidenziato, all'interno dell'ambito sono presenti due edifici classificati di interesse storico documentale dal PRG (Casa Gnata e la Chiesa di San Zaccaria) e altri due edifici (Case Dal Maso) che rappresentano comunque anch'essi, le caratteristiche architettoniche di tipo rurale, distintive dell'epoca della loro costruzione. Per le analisi tipologiche e l'approfondimento sugli edifici esistenti si rimanda alla relazione "Analisi del sito e cenni storici" di cui all'allegato 9.3 e alla Tav. 06.3 "Rilievo edifici esistenti" che si allegano alla presente.

2.8 Rilievo del sito e rappresentazione fotografica dello stato di fatto

Nella Tav 04.3, che si allega alla presente, viene riportato il rilievo quotato dello stato di fatto e la rappresentazione fotografica.

Si allegano, inoltre, di seguito alcune foto dello stato di fatto



Foto 1 - ingresso comparto da Via Mezzasacca



Foto 2 - Ingresso area Casa Gnata con vista verso ovest



Foto 3 - vista dell'area destinata a Zona A6



Foto 4 - vista casa Gnata lato nord-est



Foto 5 - comparto lato est con tralicci linee di Mt



Foto 6 - vista Casa Dal Maso - corpo est



Foto 7 - vista Casa Dal Maso corpo est

3. Descrizione del progetto

3.1 Variante al PRGC

Il PAC in progetto fa anche variante al PRG, all'interno delle norme stabilite dalle leggi regionali di settore.

La variante al PRG prevede:

- la diminuzione del perimetro di ambito originale di mq 34.350 a mq 34.025 con una diminuzione pari allo 0,95 % per le motivazioni indicate nella Relazione di variante;
- lo stralcio della viabilità prevista, che attraversava longitudinalmente a nord tutto il perimetro di ambito, con l'obiettivo di preservare la viabilità sterrata originale, che risulta essere una delle caratteristiche peculiari dell'intero ambito della ZTO A;
- la modifica di due commi delle NTA che non influiscono su nessun indice o parametro urbanistico delle NTA della ZTO A.

3.2 Obiettivi del PAC

Gli obiettivi e le indicazioni principali indicati nelle NTA del PRGC per l'attuazione del PAC sono:

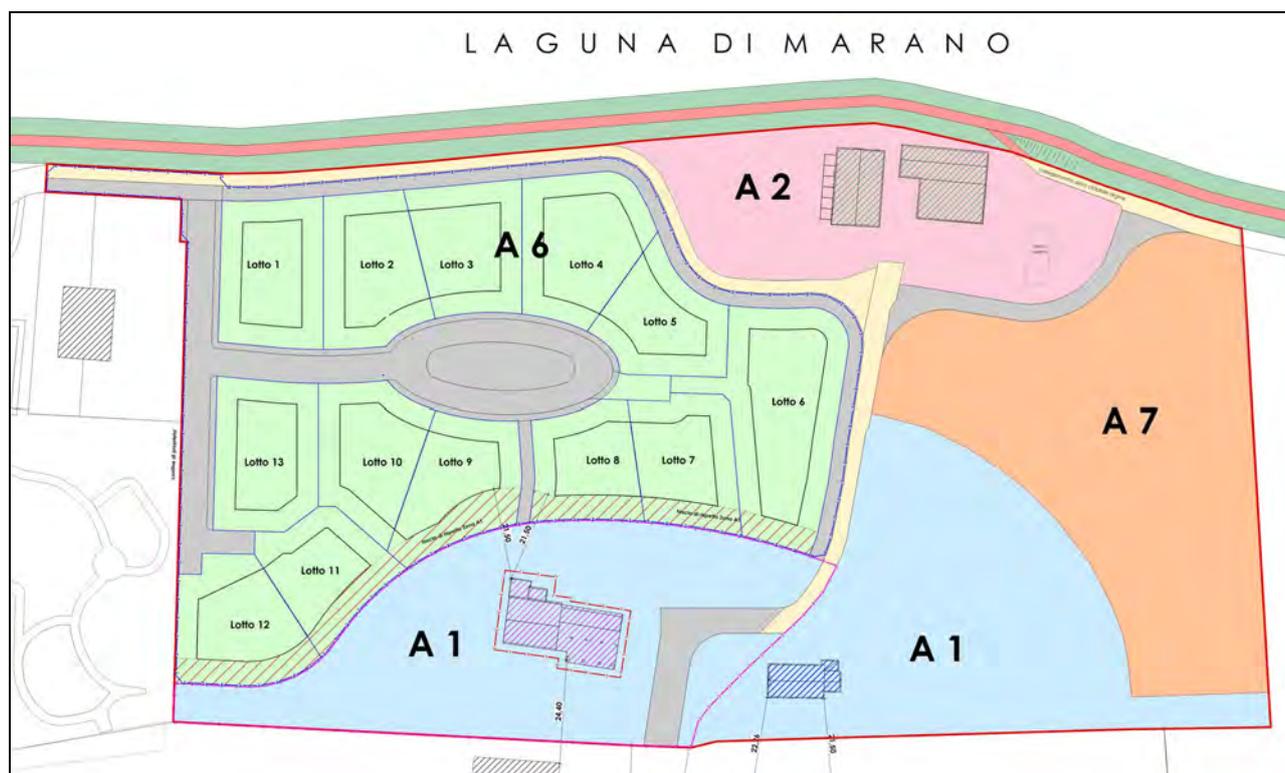
- garantire la salvaguardia delle caratteristiche storico-artistiche e di pregio ambientale degli edifici esistenti;
- prevedere la costituzione di un'area di pertinenza libera da edifici per Casa Gnata di almeno 2.500 m² e la formazione di uno spazio pubblico davanti alla Chiesa della Purità;
- la realizzazione della volumetria prevista per la zona A6 è subordinata alla cessione gratuita di Casa Gnata e della relativa area di pertinenza all'Amministrazione comunale di Lignano Sabbiadoro.

3.3 Sviluppo del progetto di PAC

Il PAC è stato quindi sviluppato, seguendo le seguenti linee progettuali :

- assicurare la salvaguardia degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale esistenti: in particolare Casa Gnata e la Chiesa della Purità inserendoli in zona A1 (zona di restauro);
- prevedere una omogeneità della nuova edificazione attraverso dimensioni, forme e materiali riconducibili agli edifici storici e con essi coerenti con la redazione di norme specifiche e vincolanti per la zona A6 (libera edificabile);
- costituzione di un'area di pertinenza libera da edifici per Casa Gnata;
- formazione di uno spazio pubblico davanti alla Chiesa della Purità;

3.4 Individuazione delle sotto-zone omogenee



4 - Estratto Tav 07.3 Zonizzazione

SUPERFICI ZONIZZAZIONE					
ZONE	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE mq	ZONE	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE mq
	ZONA A1	9.377,50		VIABILITA' ESISTENTE	1.331,00
	ZONA A2	3.287,00		VIABILITA' PREVISTA	3.884,50
	ZONA A6	10.525,00			
	ZONA A7	5.620,00			
TOTALE AMBITO PAC					34.025,00

All'interno del Pac, seguendo le indicazioni delle NTA vengono individuate le seguenti zone omogenee:

- zona A1:** di restauro: edifici o complessi di carattere storico artistico o di particolare pregio

ambientale, dove troviamo Casa Gnata e Chiesa della Purità;

- **zona A2:** di conservazione tipologica: edifici o complessi di interesse documentale particolarmente rappresentativi di tipologie storiche locali, all'interno della quale sono state inserite le Case dal Maso;
- **zona A6:** libera edificabile: aree libere prive di interesse ambientale specifico suscettibile di edificazione coerente con l'edificato tipico storico circostante. Ammessa solo presso Casa Gnata per 4.500 m³ complessivi;
- **zona A7:** libera ineditabile: aree libere di pregio ambientale o necessarie a protezione di edificato di particolare interesse circostante.

3.5 Peculiarità del progetto

Trattandosi di una pianificazione da realizzarsi in zona A di nucleo storico, seguendo le indicazioni contenute nelle NTA, il progetto è stato strutturato ponendo la massima attenzione ai fabbricati esistenti, al fine di rendere il più omogeneo possibile l'impatto visivo delle nuove costruzioni proponendo, sia nell'impianto planimetrico che nei volumi edificabili, ipotesi tipologiche che riprendessero le caratteristiche peculiari estetiche e volumetriche di questi ultimi.

A tal fine pur trattandosi di una pianificazione urbanistica, che normalmente si dovrebbe limitare alla proposta di zonizzazione con semplici indicazioni plani-volumetriche, il progetto si spinge oltre, presentando delle ipotesi tipologiche delle nuove costruzioni, sulla base delle indicazioni vincolanti indicate sotto il profilo volumetrico, tipologico, estetico e dell'uso dei materiali, contenute nelle NTA del Piano.

3.5.1 Rispetto dei punti - a), c), d), evidenziati nell'art 3.3 delle presente relazione

Per il rispetto delle finalità del PAC di cui ai punti a), c), d), evidenziati al comma 3.3 della presente relazione, il progetto prevede le seguenti scelte

1) Casa Gnata

Viene inserita in Zona A1 di restauro e dotata di uno spazio di pertinenza pari a mq 4.238,50 destinato a verde e parcheggio di relazione. Il PAC prevede il suo recupero mediante intervento di ristrutturazione.



Restituzione grafica 1 - Vista del parco di Casa Gnata (rendering)



Restituzione grafica 2 - Vista del parco e del parcheggio di Casa Gnata (rendering)

2) Chiesetta della Purità di Maria:

Viene inserita in Zona A1 di restauro.

Sul fronte entrata della chiesa, viene proposto un spazio pubblico, ad uso esclusivo della stessa ed interdetto al traffico. Nella progettazione di questo spazio, si è voluto mantenere l'impianto originario del parco pubblico esistente, avvicinando la piazzetta al parco stesso senza modificarne il perimetro, al fine di non modificare uno stato di fatto consolidato, di tipo naturale e con valenza storica.



Restituzione grafica 3 - Vista della piazzetta della Chiesa di San Zaccaria (rendering)



Restituzione grafica 4 - vista di insieme area Casa Gnata Chiesa di San Zaccaria (rendering)

3) Casa Dal Maso:

le due abitazioni esistenti poste sul lato nord del comparto, in aderenza con l'argine della Laguna vengono inserite in Zona A2 di conservazione tipologica.

3.5.2 Rispetto del punti - b), evidenziato nelle finalità del PAC

Il punto b delle finalità del PAC prevede l'omogeneità della nuova edificazione attraverso dimensioni, forme e materiali riconducibili agli edifici storici e con essi coerenti;

L'area per la nuova edificazione viene individuata sul lato nord di Casa Gnata come zona A6

3.6 - Sviluppo della Zona A6 edificabile

3.6.1 Indici

Nel rispetto delle prescrizioni previste nelle NTA, al fine di garantire uno sviluppo omogeneo del nuovo edificato, compatibilmente con la presenza dei fabbricati esistenti, si è distribuita la volumetria in modo equo su tutta la superficie disponibile, che depurata delle varie fasce di rispetto, della viabilità interna dei parcheggi, delle aree verdi comuni e dei marciapiedi, risulta essere pari a mq 10.441.

L'area è stata suddivisa in 13 lotti con indice medio massimo pari a 0,50 mc/mq, massima superficie coperta mq/mq 0,40 e con una volumetria massima edificabile pari a mc 4.500

Ad ogni lotto è stata assegnata una volumetria nel rispetto degli indici previsti, ottenendo un indice medio di fabbricabilità pari a mc/mq 0,437.

Con un indice di fabbricabilità così basso, le nuove edificazioni risulteranno immerse in un ampio spazio verde.

L'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà superare l'altezza media dei fabbricati di interesse storico-artistico o di pregio ambientale esistenti.

3.6.2 Distanze

Sul lato sud, i lotti a confine con la zona A1 sono stati gravati di una fascia di rispetto dell'area edificabile, dal proprio confine, di m 6,00.

La distanza minima dell'area edificabile alla Casa Gnata, come previsto dalle NTA, risulta essere

pari alla distanza minima tra l'edificato esistente e gli edifici di interesse storico documentale ed è pari a m 21,50.

Sul lato nord, verso la Laguna di Marano e Grado, in aderenza alla strada sterrata esistente è stata prevista un'ulteriore fascia di rispetto destinata a viabilità prevista pari a m 3.50.

La distanza minima delle superfici edificabili dal limite del SIC della Laguna di Marano e Grado varia tra m 23,00 e m 25,00.

La distanza minima tra la superficie edificabile del lotto più vicino e la chiesa di San Zaccaria è pari a m 34,00.



Restituzione grafica 4 - vista assometrica del comparto con inserimento simulato degli edifici in zona A6 (rendering)

3.6.3 Impianto planimetrico e considerazioni progettuali

Al fine di contenere il maggior spreco di territorio per la realizzazione di strade interne e parcheggi e per riprendere, se pure in chiave moderna, i criteri storici di aggregazione dei fabbricati, il progetto distribuisce il nuovo edificato all'intorno di una corte interna destinata a verde e a parcheggio di standard.

L'accesso ai vari lotti, avverrà esclusivamente da Via Bergamo, ovvero da nord-ovest.

Il collegamento con la Via Mezzasacca, è previsto solo a livello ciclo/pedonale.

La proposta di pianificazione della Zona A6, può essere riassunto nei seguenti punti:

- a) distribuzione equa della volumetria preservando ampi spazi verdi;
- b) ricerca del minor impatto visivo possibile tra il nuovo edificato, e la Laguna di Marano lasciando ampi spazi verdi all'interno dei lotti e limitando l'altezza dei fabbricati pari all'altezza degli edifici storici presenti nell'ambito del PAC;

- c) distanza maggiore di m 20 tra il nuovo edificato e Casa Gnata;
- d) fruizione di un maggior spazio a verde per Casa Gnata, che viene così collegata con il parco pubblico posto su Via Bergamo sull'estremo lato ovest;
- e) nessun aumento di traffico nella zona della chiesa della Purità di Santa Maria e di Casa Gnata, dato che i nuovi edifici avranno accesso carraio solo da Via Bergamo;
- f) assenza di interazione diretta tra il SIC della Laguna di Marano e Grado e il progetto di PAC.

3.6.4 Caratteristiche tipologiche di Zona A6

Fermo restando il fatto che una progettazione precisa e puntuale, potrà essere eseguita solo in una seconda fase, che non è propria della redazione di un PAC, è stata comunque eseguita un'analisi pre-progettuale con la proposta di ipotesi tipologiche di costruzione, che saranno vincolanti nella presentazione dei progetti, in ambito di richiesta di un futuro PDC.

Le ipotesi progettuali sono state sviluppate seguendo le disposizioni dell'art. 5 lett. B) delle NTA del PAC ed in particolare le prescrizioni particolari contenute alla lett. D) che si riportano qui di seguito:

D) Caratteristiche tipologiche e costruttive di zona A6

Le disposizioni particolari contenute nelle NTA, indicano che il PAC deve assicurare l'omogeneità dell'edificato attraverso la previsione di dimensioni, forme e materiali tipici storici, o con esso coerenti.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle nuove costruzioni in zona A6 si dovranno attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

1. coperture e grondaie:

- a. a falda doppia, utilizzando i valori di pendenza presenti negli edifici di carattere storico- artistico esistenti che va da min. 33% a max 41%;
- b. manto di copertura in tipo coppo in cotto, con colori tradizionali, presenti negli edifici di carattere storico esistenti;
- c. struttura in legno e/o laterocemento. Lo sporto di linda, dovrà comunque presentare la struttura esterna in legno, conformemente agli edifici esistenti,
- d. le grondaie devono avere sezione circolare e realizzate in lamiera di rame o in altro materiale con colorazioni compatibili con quelle esistenti;
- e. sporti di linda con dimensioni simili agli edifici di carattere storico esistenti max. cm 50;

2. camini: utilizzo di materiali, forme e dimensioni secondo la tradizione locale in sintonia con l'edificio ed il tipo di copertura;

3. intonaci e rivestimenti esterni:

- a. è consentito l'uso di intonaco civile con pitture ai silicati color pastello o di tipo antico o in grassello di calce. Sono escluse colorazioni accese e non in sintonia con l'ambiente circostante;
- b. E' ammesso l'uso di elementi decorativi in pietra naturale o mattoni faccia-vista. Sono vietati i rivestimenti con piastrelle di ceramica, salvo ornamenti e decorazioni;

4. tinteggiature esterne: il colore per la tinteggiatura esterna degli edifici, dovrà essere valutato in ragione alla gamma dei colori che caratterizzano l'ambiente in cui l'edificio è inserito. Non potranno essere usati colori accesi, sono ammessi colori tra il bianco e il rosso mattone e terre naturali;

5. aperture: dovranno inserirsi nei rapporti compositivi del fronte interessato e dovranno rispettare le dimensioni ed i rapporti presenti sugli edifici classificati in zona A1 e A2 del presente PAC. Nel caso di aperture inserite all'interno di logge o porticati, sono ammessi infissi di dimensione maggiore di due ante classiche, anche senza oscuramento;

- 6. serramenti esterni:** dovranno essere in legno o di altro materiale ma sempre con tinta legno. L'oscuramento sarà ottenuto tramite imposte di tipo tradizionale ad anta o a libro, della stessa tinta dei serramenti. Portoncini di entrata e porte esterne, in legno o tinta legno, con trattamento cromatico e di finitura analogo alle imposte. Le eventuali inferriate, dovranno avere forme semplici e/o ispirate ai tipi della tradizione locale;
- 7. logge e terrazze:**
- sono ammesse logge e terrazze entro la sagoma dell'edificio principale;
 - sono ammessi parapetti in muri intonacati, in ferro di colore scuro con disegno semplice, in legno, in vetro trasparente e non colorato;
- 8. caldaie ed impianti:**
- è vietato installare caldaie murali sui fronti dell'edificio, ancorché schermate da pannellature o setti murari;
 - è vietato applicare tubazioni esterne, ad esclusione dei pluviali, sui fronti dell'edificio;
 - è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici, o altri tipi di impianto di fonti rinnovabili, mediante l'uso di pannelli integrati nell'edificio o nella copertura del tetto;
- 9. recinzioni:** Potranno essere eseguite o rivestite, in muratura di pietrame tradizionale, in mattoni faccia a vista, o in intonaco al grezzo o al fino. E' ammessa la recinzione con muro finito ad intonaco e soprastante ringhiera in ferro battuto con disegno semplice di colore scuro, Non sono ammessi manufatti in ferro con solo trattamento di zincatura. E' comunque ammessa la recinzione con rete plastificata o elettrosaldata tipo orso-grill, con ridotto impatto visivo. Le altezze delle recinzioni non possono superare l'altezza di m 1,20 se in muratura piena o di m 1,50 complessivi se realizzate a giorno o con supporto in muratura di un'altezza massima di cm 80;
- 10. piscine:** è ammessa la realizzazione di piscine interrate, nel rispetto delle distanze dettate dalle norme di codice civile. Una per ogni singolo lotto;
- 11. arredi esterni e pavimentazioni:** per la realizzazione degli accessi carrai, degli accessi pedonali, dei percorsi interni al lotto e dei parcheggi di pertinenza alle abitazioni e per ogni altro tipo di percorso sono ammesse: pavimentazioni in materiale tipo porfido o pietra o cotto o elementi in betonella del tipo in cls autobloccante ma con colorazioni e/o soluzioni comunque legate alla tradizione locale. Sono inoltre ammessi:
- arredi da giardino anche in strutture leggere coperte con teli discontinui classificabili come interventi di edilizia libera come definita dalla L.R. 19/09 e s.m.i.
 - casottini in legno per il ricovero del materiale da giardinaggio, con superficie coperta max m² 5,00;

impianti di illuminazione esterna: saranno a norma anti inquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, ai sensi dell'art. 8 comma 2, della L.R. 15/2007

4 - Qualità e criticità paesaggistiche

4.1 Diversità : riconoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.

L'area risulta caratterizzata da molteplici elementi caratteristici e distintivi:

- dalla presenza degli edifici di interesse storico e/o documentale descritti in precedenza;
- dal parco pubblico boscato, che circonda la chiesa di San Zaccaria e dai suoi percorsi ciclo-pedonali,
- dalla strada sterrata che taglia nella linea mediana il comparto e che si collega con la strada sterrata di Via Lungolaguna Trento
- dalla presenza dell'argine lagunare con il percorso di mobilità lenta posta sull'apice dello stesso

L'assetto idraulico del sito è dominato dal sistema idrogeologico del Fiume Tagliamento che

presenta la sua foce alcuni km più a ovest, mentre il drenaggio delle aree considerate avviene, in parte a mezzo della rete di pubblica fognatura ed in parte per scolo naturale attraverso i due canali presenti al lato della strada sterrata che dalla Chiesa di San Zaccaria va verso l'argine lagunare. La permeabilità superficiale dei terreni sabbiosi è buona e parte delle acque defluiscono per infiltrazione diretta.

L'area non è stata soggetta in passato a fenomeni alluvionali e risulta attualmente difesa verso la laguna, dall'argine di conterminazione lagunare a quote comprese tra m+2,00 e +3,00.

Il progetto di PAC propone la completa integrazione dell'area di nuova edificazione (localizzata esclusivamente nella zona nord-ovest di minor pregio ambientale e attualmente in stato di abbandono) con queste peculiarità e la conservazione con ipotesi migliorative degli elementi caratteristici e distintivi sopra citati. Inoltre integra e aumenta i percorsi ciclo/pedonali e la superficie del parco pubblico che interesserà tutta l'area di Casa Gnata.

4.2 Integrità: permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi).

L'area interessata possiede diversi caratteri distintivi naturali, la laguna di Marano e Grado, gli edifici storici, il parco pubblico, la passeggiata sull'argine lagunare ecc.

Il PAC prevede la salvaguardia di tutti questi elementi distintivi e la limitazione dell'edificato in una sola area con caratteristiche peculiari aderenti al sito esistente.

4.3 Qualità visiva: presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc.

Gli ambienti ed i contesti territoriali presentano e conservano, a tutt'oggi, i caratteri distintivi delle strutture antropiche e naturali storiche del sistema lagunare e marino. Oltre la barriera arginale è possibile rilevare la qualità visiva della zona, dovuta alla presenza della vegetazione tipica in area golenale che verrà salvaguardata.

Per le aree interessate dal PAC, l'attenzione posta a livello paesaggistico consente di migliorare la qualità visiva locale, contrastando la progressiva degenerazione paesaggistica subita in conseguenza del notevole impulso all'espansione dell'edificato che si è sviluppato sul fronte sud e a diretto contatto con l'area stessa. In tal senso, il presente PAC tende a migliorare un'area ormai abbandonata da anni migliorandone positivamente l'impatto sulla qualità visiva del contesto qui considerato.

4.4 Rarità: presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari.

A confine con l'area interessata si trova il SIC Laguna di Marano e Grado e a circa 2,3 km il SIC Pineta di Lignano, con i loro elementi caratterizzanti.

Tali elementi non vengono influenzati dall'attuazione del PAC e l'area interessata dal PAC non comprende tali elementi e non interagisce con questi ultimi in maniera rilevante.

4.5 degrado: perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali.

La Laguna di Marano e Grado, confinante con il PAC, conserva ancora sostanzialmente l'originario status. Le aree più limitrofe e confinanti, come insediamenti misti residenziali, commerciali e turistici sono caratterizzate da tessitura di tipo estensivo/intensivo. Negli ultimi anni il territorio risulta estremamente modificato, con la progressiva sostituzione delle componenti naturali o paranaturali, con elementi antropici.

Il sito in esame, risulta essere una delle poche aree ad aver conservato una valenza naturalistica, conservando gran parte della propria caratteristica connotazione.

L'ambito del PAC risulta essere prossimo alle zone insediative, senza però essere parte integrante del tessuto urbano esistente e ha mantenuto fino ad oggi, elementi di elevata naturalità.

Il progetto di PAC, non insidia tali valenze, ma la sua attuazione rappresenta un fattore di miglioramento rispetto alla condizione attuali, intervenendo positivamente sulle aree di interesse naturalistico e attuando un'edificazione di tipo non impattante in armonia con l'ambiente circostante.

5 - Rischio paesaggistico antropico e ambientale

5.1 sensibilità: capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva.

A livello ambientale il SIC della Laguna di Marano e Grado è tutelato dalle leggi comunitarie e locali, tuttavia, essa risulta anche vulnerabile rispetto all'ambiente circostante che subisce interventi di antropizzazione.

L'intervento di edificazione previsto dal PAC risulta essere di livello "piano" e non intensivo, e viene attuato mediante forme di salvaguardia dell'ambiente circostante, precise e puntuali.

Si ritiene quindi che l'attuazione del PAC non possa portare degrado nella qualità complessiva dell'ambiente circostante, anzi per certi versi sarà in grado anche di migliorarla.

5.2 Vulnerabilità/fragilità: condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi.

Fermo restando quanto già indicato nel comma precedente, le aree interessate dal PAC non comprendono i sopra elencati elementi caratterizzanti.

5.3 capacità di assorbimento visuale: attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità.

In un contesto naturale, le criticità sono connesse al potenziale aumento dell'urbanizzazione mediante l'introduzione di nuovi insediamenti, implicando, quindi, una diminuzione della qualità del paesaggio mediante l'aumento del degrado visivo.

Le aree interessate dal PAC subiscono un intervento di urbanizzazione di tipo estensivo e solo nella parte che non possiede al suo interno elementi di elevata naturalità, preservando tutte le altre aree. Per questo motivo l'impatto visuale finale non subirà, nel suo insieme, modificazioni di tipo rilevante.

5.4 stabilità: capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidati.

Il PAC non incide sull'efficienza dei sistemi ecologici o su situazioni antropiche di tipo consolidato presenti al suo interno. Ne prevede la loro tutela secondo quanto stabilito dalla normative vigenti in materia che ne garantiscono, per quanto possibile, la stabilità ed il mantenimento nel tempo

5.5 instabilità: situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.

L'ambito del PAC possiede al suo interno elementi anche di elevata naturalità. La sua attuazione permetterà di rendere più stabili questi elementi mediante interventi di manutenzione o risistemazione di alcune aree, ora allo stato di abbandono.

Il nuovo assetto antropico del territorio che si verrà a realizzare con l'attuazione del PAC, in merito alle componenti fisiche e biologiche, non sarà di portata tale da modificarne gli equilibri che

saranno comunque preservati e mantenuti anche attraverso l'applicazione sull'intero ambito del sistema di invarianza idraulica.

6 Impatti e mitigazioni previsti

Impatti		Mitigazioni
Il PAC prevede interventi comportanti lavori di scavo, di movimenti terra, di riporto e riempimento con conseguenze dannose sulla morfologia?	SI	Sono previsti solo scavi di tipo superficiale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle strade e dei marciapiedi interni alla zona A6 nonché delle nuove vie ciclo-pedonali. Tali interventi, in quanto superficiali, non si possono ritenere dannosi per la morfologia
Il PAC potrebbe innescare/incrementare processi erosivi, rischi di frane, rischi legati a alluvioni?	NO	
Le caratteristiche geologiche delle aree interessate comportano problemi in rapporto al PAC?	NO	
I caratteri di insieme e la topografia locale possono dare luogo ad interazioni con le attività del PAC?	NO	Le uniche interazioni potranno essere date dai nuovi collegamenti ciclo-pedonali che metteranno in comunicazione le aree a est con le aree a ovest esterne al PAC
Le previsioni del PAC potrebbero comportare altri cambiamenti nelle caratteristiche idrologiche delle aree interessate?	NO	L'attuazione del PAC prevede la realizzazione opere di urbanizzazione in cui sarà applicato il principio di invarianza idraulica
Possono esistere altre incompatibilità tra il PAC e le caratteristiche idrologiche ed idrogeologiche del territorio?	NO	
Sono ipotizzabili effetti sugli ecosistemi legati ai corsi d'acqua?	NO	
Il PAC può provocare modifiche indesiderate al microclima locale?	NO	
Il PAC prevede interventi che potrebbero alterare il livello di rumorosità di fondo?	NO	La rumorosità di fondo potrà essere alterata solo per il breve periodo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.
Il PAC è compatibile con le scelte pianificatorie e programmatiche in atto o previste?	SI	
Quali sono i rapporti con gli utilizzi attuali e previsti nelle aree circostanti a quelle interessate dalle previsioni dal PAC, come, ad esempio, usi agro-forestali, tempo libero, ecc.?		Le aree circostanti a est sono inquadrate come zone edificabili tramite PAC no ancora attuato. Le aree a nord sono già edificate e contengono i magazzini comunali del comune di Lignano ed edifici ad uso residenziale. Le aree a ovest risultano già urbanizzate ed edificate per uso residenziale. L'area a nord è il SIC della Laguna di Marano e Grado Il rapporto tra queste aree e le previsioni del PAC è assolutamente compatibile. Il PAC inoltre, prevede la realizzazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali che metteranno in comunicazione le aree contermini, aumentandone la fruibilità e migliorando, nel complesso, la situazione dello stato di fatto.
Le previsioni del PAC sono tali da modificare/alterare il valore paesaggistico delle	NO	L'attuazione del PAC, anche se prevede un leggero aumento di antropizzazione di tipo estensivo, migliorerà nel suo complesso il

aree?		valore paesaggistico delle aree per tutte le opere di risistemazione delle aree esistenti e per la ristrutturazione dell'edificio di valore storico documentale (Casa Gnata) previste dal progetto.
Le dimensioni degli interventi pianificati con Il PAC sono compatibili con i caratteri paesaggistici della zona?	SI	
Esistono nelle aree oggetto del PAC o nelle aree di influenza visuale opere, beni naturali o culturali che richiedono particolare tutela	SI	Si tratta dell'area ZPS e ZSC della Laguna di Marano e Grado, esterna e confinante con il PAC. Tra le due aree si frappone la barriera naturale dell'argine lagunare con un'altezza variabile tra i m 2,50 e m 3,00 . Tenendo conto che le nuove abitazioni previste saranno di soli due piani e che la loro altezza totale non potrà superare quella degli edifici di tipo storico circostanti (circa m. 6,00), t'argine lagunare oppone una barriera visuale praticamente quasi totale tra le due aree.
Le attività del PAC possono determinare danni a specie di interesse, diminuzione della diversità ecologica, perturbazioni o modifiche nella struttura degli habitat?	NO	Le attività previste non determineranno una diminuzione della diversità ecologica, e nemmeno perturbazioni e modifiche nella struttura degli habitat. Le previsioni del PAC sono volte a tutelare tali caratteristiche e, pur confinando con il SIC della Laguna di Marano e Grado, si trova all'esterno di esso e non interagisce in modo rilevante con esso.
Le previsioni del PAC sono compatibili con gli habitat interessati?	SI	
Quali misure particolari devono essere prese per proteggere gli habitat?		Non si prevedono particolari precauzioni oltre a quelle già elencate, poiché le previsioni del PAC sono già volte alla tutela degli habitat presenti e non arrecheranno alcun danno agli ecosistemi presenti, interni o esterni all'ambito.
Esistono minacce ad habitat di importanza locale, regionale o nazionale?	NO	
Il progetto del PAC aumenterà la criticità negli ecosistemi presenti?	NO	
Il PAC provocherà danni/perdita di valore a beni materiali?	NO	
Quali saranno gli effetti sulla viabilità stradale?		Il PAC non prevede la realizzazione di nessuna nuova strada. L'accesso alla nuova area residenziale di zona A6, avverrà tramite Via Bergamo (strada esistente posta a ovest del comparto interessato) con innesto per un tratto di circa m 40 sulla Via Lungolaguna Trento. L'aumento della viabilità potrà essere di impatto non rilevante, perché limitato ai residenti ed ai visitatori occasionali della nuova zona A6 e quindi di circa 16 unità abitative. E' prevista poi una limitata rettifica della viabilità esistente posta a sud del comparto, che sarà realizzata al fine di collegare il parcheggio destinato agli utenti della Casa Gnata (edificio che diventerà di uso pubblico) e della chiesa di San Zaccaria. Traffico assolutamente occasionale dovuto solo all'uso pubblico e preminentemente saltuario di questi due edifici.

7 - Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica

7.1 premessa

Il piano attuativo comunale "Pineda" si trova ai margini della zona ZPS ZSC "Laguna di Marano e Grado".

L'ambito del PAC si trova entro i 300 m dalla battigia lagunare e quindi all'interno delle fascia di territorio definita di interesse paesaggistico, di cui alla lettera a) comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004

Pur ricadendo, per l'intero della sua superficie, all'interno della fascia si evidenzia che il Pac non ha rapporto diretto con l'ambiente lagunare in quanto l'argine rappresenta un limite sia fisico che visivo nei confronti della laguna.

Il dislivello medio tra la sommità dell'argine ed il piano di campagna è di circa m 2,50 - 3,00

Come già precedentemente descritto, il progetto di PAC è stato pensato e strutturato sulla base delle prescrizioni vincolanti imposte dalle norme del PRG. Il progetto è stato elaborato al fine di poter inserire i volumi edilizi previsti dalla norma, in modo equilibrato e non impattante nel contesto paesaggistico esistente.

I punti salienti del presente progetto di pianificazione ed i possibili effetti sul paesaggio dopo l'attuazione del PAC, si possono riassumere qui di seguito:

ATTIVITA' E OPERE PREVISTE DAL PAC	EFFETTI SUL PAESAGGIO
interramento delle due linee aeree di media tensione che ora attraversano l'intero ambito, da est a ovest	Eliminazione dell'impatto visivo estremamente invasivo
Mantenimento dei tracciati originari delle strade sterrate, tranne che per l'ingresso alla nuova zona parcheggio riservata al pubblico della Casa Gnata e della Chiesa di San Zaccaria e per la prima parte della strada sul lato nord-est, al fine di allontanarla dalle abitazioni esistenti	Miglioramento della qualità delle strade esistenti
Recupero di Casa Gnata (edificio di interesse storico artistico e documentale classificato dal PRG), in attuale stato di abbandono, con intervento di ristrutturazione di tipo filologico e sua trasformazione in edificio di uso pubblico poli-funzionale	Miglioramento della qualità visiva ed estetica dell'edificio
Costituzione di un nuovo parco di circa mq 4.000 intorno a Casa Gnata	Miglioramento dello stato di fatto con salvaguardia di un'area verde esistente attualmente in stato di abbandono
Realizzazione di una piazzetta pedonale di fronte alla Chiesa di San Zaccaria	Miglioramento dello stato di fatto ora costituito da uno spiazzo d strada sterrata in cattivo stato di manutenzione
Realizzazione di un parcheggio di relazione sul lato nord-est di Casa Gnata	Miglioramento dello stato di fatto per riorganizzazione dei parcheggi con spazio dedicato, ora non esistente
Realizzazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali che collegheranno i due parchi pubblici posti sui lati est e ovest esterni al PAC	Nessun impatto visivo sul paesaggio e miglioramento della qualità dell'insieme
Previsione di una fascia di rispetto di m 6,00 di verde inedificabile tra la Zona A1 (di restauro) e Zona A6 (nuova edificazione) con distanza minima delle nuove edificazioni e gli edifici storici pari a quella con i fabbricati esistenti	Mitigazione dell'impatto visivo tra gli edifici storici esistenti e le nuove edificazioni.
Arretramento delle nuove edificazioni sul lato nord di Zona A6 confinante con il SIC Laguna di Marano e Grado, con un minimo di m 33,00 dalla linea di battigia lagunare	Mitigazione dell'impatto visivo delle nuove edificazioni

Realizzazione delle opere di urbanizzazione della Zona A1 e zona A6 prevista con materiali di qualità e con materiali coerenti con le qualità storiche del sito	Riqualificazione delle aree preservando le caratteristiche peculiari del sito con miglioramento della qualità estetica dell'insieme
Previsione di edificazione delle nuove abitazioni con dimensioni, forme e materiali tipici storici o con esso coerenti con inserimento nelle NTA del PAC di prescrizioni particolari vincolanti che seguano tali indicazioni	Riqualificazione dell'area con edilizia di tipo estensivo inserita in ampi spazi verdi. Bassa densità pari a massimo mc/mq 0,50) e altezza massima pari a m 6,00, con conseguente limitazione dell'impatto visivo tra la Laguna di Marano e Grado e il nuovo edificato.
Previsione di ampi spazi verdi tra il nuovo edificato il SIC delle Laguna di Marano e Grado e gli edifici di interesse storico documentale.	Limitazione massima dell'impatto visivo paesaggistico
Previsione di ricostituzione del patrimonio arboreo di tipo autoctono all'interno delle aree verdi di pertinenza dei nuovi fabbricati e per il nuovo parco di Casa Gnata.	Miglioramento delle caratteristiche di naturalità delle aree ora in stato di abbandono e senza vegetazione di rilievo.
Applicazione del principio di invarianza idraulica per l'intera area del comparto	Tutela dello stato idrogeologico attuale dell'area

8 - Conclusioni

- Il progetto di Piano attuativo non determina effetti significativi sull'habitat naturale presente nella Laguna di Marano;
- i volumi, le tipologie e le altezze delle nuove costruzioni saranno compatibili e coerenti con l'edificato esistente ed il valore paesaggistico circostante
- le opere di urbanizzazione previste per l'intero comparto rivaluteranno, dal punto di vista paesaggistico e ambientale, alcune aree che attualmente si trovano in un precario stato di manutenzione o addirittura in stato di abbandono e funzionalmente inadeguate secondo le linee programmatiche inserite nel PRG riguardo alla ZTO A

In sostanza si può affermare che il progetto del PAC Pineda, così come strutturato, possa inserirsi dal punto di vista paesaggistico rispettando quanto indicato nelle norme del PRG e da quanto previsto dalla L.42/2004. ed s.m.i.

9 Allegati

Elaborato	9.3	Analisi del sito e cenni storici
Elaborato	10.3	Relazione sul verde e morfologia del terreno Art. 27 NTA PRGC
Tavola	A 04.3	Rilievo ambito stato di fatto
Tavola	A 06.3	Rilievo stato di fatto edifici esistenti
Tavola	A 12.2	Rendering progetto ambito PAC
Tavola	A 26.3	Rilievo suolo e vegetazione - Art. 27 Nta PRG

Lignano Sabbiadoro li' 25.05.2020

Arch Marco Sosterero
ordine degli architetti
planificatori
e conservatori della
provincia di Udine

sosterero marco
via s. zaccaria 1004
architetto