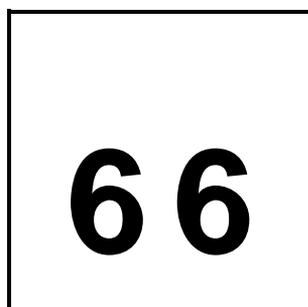


Comune di Lignano Sabbiadoro

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



(VARIANTE CARTOGRAFICA)

RELAZIONE

INDICE

A) PREMESSA.	3
B) STATO DI FATTO.	4
B 1) CENNI STORICI.	4
B 2) IL TERRITORIO.	6
B 3) IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.	8
B) LA VARIANTE.	12

A) PREMESSA.

Il piano regolatore generale comunale (PRGC) del comune Lignano Sabbiadoro è adeguato:

- a)** al decreto regionale **826/1978** (piano urbanistico regionale generale);
- b)** alla legge regionale **52/1991** (seconda legge urbanistica regionale);
- c)** al decreto regionale **126/1995** (revisione degli standards urbanistici regionali);
- d)** alla legge regionale **19/2009** (codice regionale dell'edilizia).

Oggetto della variante qui presentata è la la trasposizione del PRGC su cartografia catastale.

B) STATO DI FATTO.

B 1) CENNI STORICI.

La prima presenza umana documentata a Lignano è di epoca romana. A questa riconduce il ritrovamento di materiale, verso la laguna, in due zone, di cui una probabile sede di una villa.

Tra il **'500** e il **'600** Lignano è territorio ricoperto da boscaglia di pino nero, leccio e pungitopo, con poche case, una chiesetta ed alcuni casoni, rifugio di pescatori, sulla punta nord est della penisola.

Per lungo tempo Lignano è divisa politicamente ed amministrativamente dall'entroterra. Da epoca medievale il luogo appartiene infatti al così detto Dogado, fascia costiera dell'Alto Adriatico direttamente sottoposta al Doge di Venezia, non dipendente da luogotenenti di terraferma.

Lignano è da quel periodo feudo di diverse famiglie nobiliari, tra cui si distingue la famiglia Vendramin, che fa costruire, nella seconda metà del **'500**, la chiesetta di San Zaccaria, ancora esistente.

Attorno al **'700** viene costruito un fortino, sulla punta della penisola, per vigilanza del varco di accesso alla laguna.

Un altro fortino è costruito nel primo **'800**, presso la foce del fiume Tagliamento, luogo di transito di merci da e per l'entroterra.

Nel primo **'800** nella penisola di Lignano vivono circa **70** persone, compresi i militari ed un controllore sanitario.

L'ambiente è primitivo, e isolato dall'entroterra a causa di una larga fascia paludosa.

Il collegamento con il territorio ha luogo in quel periodo per vie d'acqua.

Diretta espressione di questo stato è la denominazione Porto di Lignano: porto erano tutte le entrate / uscite dal mare aperto alla laguna. Per secoli documenti storici citano principalmente il Portus e il Litus.

Lo sviluppo turistico, costruzione di opere e afflusso di persone, iniziato nei primi anni del **'900**, segue temporalmente la ragione storica del luogo, partendo dalla zona dell'attuale darsena demaniale, ed estendendosi poi verso la zona di accesso da terra.

Nel **1903** viene costruito il primo stabilimento balneare, la così detta terrazza a mare.

Nel **1905** viene costruito il primo albergo.

Successivamente, non ancora scoppiata la prima guerra mondiale, vengono costruiti sette alberghi e alcuni villini, ancora in corrispondenza dell'attuale darsena demaniale.

I collegamenti con l'entroterra hanno luogo mediante vaporetti, partenti da Marano e Precenico.

Il trasporto pubblico dall'attracco del vaporetto alla spiaggia e all'abitato avviene mediante tram a cavalli.

Nel **1924** viene realizzata una seconda terrazza a mare, sostitutiva della precedente, distrutta durante l'occupazione austriaca, e a sua volta destinata ad essere sostituita nei primi anni **'70** del **'900**.

Acqua potabile ed energia elettrica arrivano alla fine degli anni **'20**.

Fondamentali per il decollo turistico sono le opere di bonifica dell'entroterra, avviate nel **1925**, a seguito delle quali è possibile tracciare la prima strada di collegamento tra Lignano e Latisana.

Seguono poi la costruzione della strada lungomare, ufficialmente pista d'atterraggio di aerei, e un idroscalo militare, utilizzato in realtà come darsena civile.

Nel **1935** Lignano, chiamata per felice intuizione Sabbiadoro, è dichiarata stazione di cura e soggiorno, ed ha l'istituzione di un'Azienda autonoma.

Negli anni **'50** inizia la costruzione di Pineta, cui segue immediatamente Riviera.

Nel **1959**, Lignano Sabbiadoro diviene Comune autonomo.

Lo sviluppo rilevante della funzione turistica ricettiva è degli anni **'60** e **'70**, epoca in cui la località raggiunge e supera i **6** milioni di presenze turistiche.

Risalgono a quest'epoca anche le prime consistenti opere per la nautica e attrazioni di massa, come il parco zoo.

Gli anni **'80** e **'90** sono stati gli anni di massimo sviluppo di nautica e grandi servizi turistici, tra cui parco per divertimenti acquatici, arena estiva e golf.

Gli anni **2000** sono caratterizzati da una rilevante opera di rinnovo del tessuto urbanistico edilizio, specialmente a Sabbiadoro, soprattutto mediante demolizione e ricostruzione.

L'opera di rinnovo riguarda preminentemente edifici residenziali.

I **2000** sono anche gli anni della costruzione di due impianti sportivi nell'area EFA: un impianto natatorio coperto e un palazzetto dello sport.

B 2) IL TERRITORIO.

Il territorio comunale di Lignano Sabbiadoro è a est del tratto terminale del fiume Tagliamento, delimitante a sud-ovest la laguna di Marano.

Lo spazio fisico è costituito da una penisola lunga circa **8** chilometri, vasta al netto dello spazio acqueo circa **1.430** ettari, originatasi per il deposito di materiale trasportato dal fiume Tagliamento e disperso dal mare.

Il sistema deltizio del fiume Tagliamento si è formato nell'arco di circa **2000** anni, dopo che l'ultima di una serie di diversioni fluviali post glaciali aveva fatto gravitare l'asta del fiume più a oriente, andando ad occupare parte della preesistente Laguna di Marano. La forma deltizia cuspidata è legata alla prevalenza dell'energia del moto ondoso su quella del fiume, e più precisamente alla capacità delle onde di ridistribuire lungo costa il materiale trasportato dalla foce, anche perché il delta tilavenzio è direttamente esposto ai marosi di Scirocco, vento responsabile della più violenta mareggiata del Nord Adriatico.

La penisola ha un andamento da sud ovest a nord est.

L'andamento subrettilineo delle dune, che segue grossomodo quello dell'attuale linea di costa, è la diretta testimonianza di una progressiva crescita del delta, tecnicamente detta progredazione.

In particolare la parte apicale, cioè quella più protesa verso il mare e più vicina alla foce fluviale, dove si conserva la successione pressoché completa delle fasi di progredazione, ha avuto un tasso di avanzamento medio verso mare negli ultimi 2 - 3 secoli di oltre 3 metri all'anno.

L'accrescimento non è tuttavia avvenuto in modo continuo, ma piuttosto ad intermittenza, cioè secondo un succedersi di momenti di crescita e di stasi deposizionale, se non addirittura di arretramento, legati sia a cicli climatici che a fattori antropici per la trasformazione dell'uso del territorio.

Dopo il fiume Tagliamento, costituente il confine occidentale di Lignano, salvo un'isola, nel territorio comunale sono presenti altri corsi d'acqua: il canale di Bevazzana, a nord-ovest, e il canale Lovato, al centro-ovest, parallelo al canale di Bevazzana.

Dal mare verso l'interno il territorio era e in parte è ancora costituito da una serie di fasce parallele alla linea di costa:

- a)** spiaggia sommersa;
- b)** spiaggia emersa con vegetazione pioniera;
- c)** dune, consolidate e ricoperte da bosco litoraneo con prevalenza di pini, lame (depressioni umide), quasi totalmente prosciugate dalla bonifica;
- d)** versante lagunare, con argini, e piccola parte della laguna di Marano, costituita a Lignano da barene e velme.

Il sistema è collegato al retroterra principalmente da una strada regionale, la **354** (di Lignano), e secondariamente da una strada locale corrente parallela prossima al fiume Tagliamento (via Casabianca - località Casa Bianca).

La strada regionale **354** (di Lignano) collega Lignano all'autostrada, mediante il casello di Ronchis, e alla strada regionale **14** (Triestina), parallela alla costa. Queste a loro volta sono collegate alla più vasta rete regionale, nazionale e internazionale.

La strada regionale **354** (di Lignano) collega tra l'altro Lignano a Latisana, dove è presente una stazione ferroviaria della linea Trieste - Venezia.

Il retroterra più vasto è costituito da una rete di centri piccoli e medi, di formazione remota, sorti principalmente in ragione dello sfruttamento agrario del suolo, e alcuni in ragione di funzioni specifiche.

In passato Latisana aveva una funzione di porto fluviale commerciale, e Marano di presidio militare della costa.

Più recentemente presso la laguna di Marano è sorta Aprilia Marittima, porto turistico.

Il retroterra più vicino è di aree agricole.

Negli ultimi decenni l'economia dell'entroterra si è evoluta con sviluppo di attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, inizialmente sparse, e ora in via di razionalizzazione e attività di servizio e ricettive varie.

Il retroterra mantiene alcuni elementi naturali di grande interesse: fiumi di risorgiva, boschi, centri e nuclei di interesse storico-artistico o ambientale.

La fascia verso mare è quasi totalmente urbanizzata, cioè edificata e infrastrutturata, da Punta Faro (a est) al fiume Tagliamento (a ovest).

L'urbanizzazione è in buona parte il risultato di interventi autonomi, succedutisi nel tempo, in particolare nel secondo **'900**.

Nella penisola possono distinguersi, partendo da est:

- a) l'area di Sabbiadoro: altamente urbanizzata.
All'interno di Sabbiadoro vi è l'area particolare di City, di blocchi edilizi di dimensioni rilevanti.
Altri edifici rilevanti soprattutto per l'altezza sono stati realizzati a partire dall'anno **2005**;
- b) l'area EFA, boscata, parzialmente costruita, e il campeggio Camping Sabbiadoro, alberato e dotato di servizi;
- c) l'area di Pineta, urbanizzata, di geometria a spirale, con presenza consistente di verde arboreo;
- d) l'area di Riviera Sud, verso il mare, urbanizzata seguendo dune e lame fossili, con presenza consistente di verde arboreo;
- e) l'area di Riviera Nord, verso l'entroterra, boscata, sostanzialmente allo stato naturale, con strato arbustivo ed erbaceo.

L'area EFA e di campeggio Camping Sabbiadoro costituiscono di fatto verso il mare spazi interrompenti l'urbanizzazione tra Sabbiadoro e Pineta.

Le aree arretrate sono in parte occupate da grandi parchi tematici o per divertimento, e in parte coltivate.

In aree arretrate hanno luogo anche i principali servizi tecnici e tecnologici.

Le darsene da diporto sono presso la punta nord est della penisola **(3)** e presso il fiume Tagliamento **(2)**.

Lignano è spazio di grande interesse ambientale.

La presenza del mare, della laguna, del fiume Tagliamento, dell'arenile e di pinete ancora vaste caratterizza la località e le attribuisce una qualità che è motivo stesso del suo sviluppo turistico.

Le pinete principali libere o poco investite da insediamenti sono la Riviera Nord, la EFA e la fascia demaniale di Pineta e Riviera.

La costa è bassa, sabbiosa.

L'arenile presenta un problema di erosione, specie nella parte occidentale.

Vasta parte del territorio comunale sarebbe naturalmente inondabile da fiume, mare e laguna.

Verso queste entità sono state realizzate opere di difesa: argini e muro.

Per l'evacuazione dell'acqua piovana sono state realizzate negli anni '30 e seguenti del '900 idrovore, presso il fiume Tagliamento e presso la laguna.

Nel comune sono attivi due campeggi, localizzati uno presso la foce del fiume Tagliamento e uno presso l'area EFA.

Un terzo campeggio, in area centro-settentrionale, presso la rotatoria di ingresso a Lignano, è dismesso.

Due sono i villaggi turistici: uno a nord est dell'area EFA, con dotazioni per soggiorno balneare tale da renderlo autonomo rispetto alla spiaggia, e uno presso l'argine del fiume Tagliamento, all'altezza del medio corso nel comune di Lignano Sabbiadoro.

Attività industriali-artigianali sono presenti principalmente in un comprensorio specializzato all'altezza di via Lovato, o sparse, alcune presso i porti turistici, connesse con la nautica, e poche altre all'interno di zone residenziali.

I servizi per la popolazione stabile sono per lo più concentrati a Sabbiadoro e City.

Il panorama urbano varia sensibilmente da località a località, in dipendenza dell'altezza delle costruzioni.

Le più alte di queste sono concentrate a Sabbiadoro e City, verso l'area EFA, e a Pineta, sempre verso l'area EFA.

B 3) IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.

Il PRGC di Lignano Sabbiadoro è come indicato al capitolo **A** (premessa).

Gli elementi principali del piano regolatore generale comunale vigente sono:

a) classificazione con zona **A** di complessi edilizi singoli.

In particolare sono zona **A** l'area della chiesa di San Zaccaria e Casa Gnata, sul versante lagunare, un blocco di casoni, presso la Darsena vecchia, e due case Liberty, a Sabbiadoro, presso il lungomare di Sabbiadoro;

- b) classificazione con zona **B** di gran parte dell'edificato prevalentemente residenziale esistente.
La zona **B** è articolata in sottozone:
- 1) **B0/a**, città consolidata con prevalenza di elementi ordinatori a Pineta, e città a media densità con prevalenza di morfologie complesse a Riviera;
 - 2) **B0/b**, città giardino a Pineta e città a bassa densità con prevalenza di corridoi verdi a Riviera;
 - 3) **B1**, di completamento, intensiva, a Sabbiadoro;
 - 4) **B2**, di completamento, estensiva, aree di Pineta e Riviera diverse da quelle di cui al punto 1);
- c) individuazione di alcune zone **C**, di espansione a Sabbiadoro, nord di via Latisana, e a ovest, in via Casabianca;
- d) individuazione di una zona **D2H2**, produttiva, prevista, al centro nord, a nord del canale Lovato.
Una zona **D2H2** minore è a sud est della prima, lungo viale Europa;
- e) riconoscimento con zona **D3** di insediamenti produttivi esistenti, concentrati presso via Lovato, nei pressi delle zone **D2H2**;
- f) classificazione con zona **F4**, di tutela ambientale, aree lagunari;
- g) classificazione con zona **G** di aree di ricettività turistica:
- 1) zona **G1 RA**, residenziale e alberghiera, un'area all'inizio di viale Europa, a nord, dove sorgeva un campeggio dismesso e un'area di via Casabianca;
 - 2) zona **G1 RC**, ricettivo-complementare, corrispondente ai campeggi di viale Europa a Sabbiadoro, al campeggio di viale Adriatico a Riviera e ai villaggi turistici di via Lignano a Sabbiadoro e di via Casabianca in località Casa Bianca;
- h) individuazione di zona **I2**, direzionale di accoglienza, ai lati della strada regionale **354** di accesso alle località;
- i) riconoscimento con zona **L** di darsene esistenti lungo il fiume Tagliamento e darsene esistenti presso la punta della città;
La zona è articolata in 2 tipologie:
- 1) **L1**, zone di interesse regionale, due lungo il fiume Tagliamento e tre presso la punta della città;
 - 2) **L2**, zone di interesse comprensoriale, una darsena lungo il fiume Tagliamento;
- l) riconoscimento di aree **S** per servizi e attrezzature collettive, articolate nelle diverse categorie:
- 1) **S1**) per viabilità e trasporti.
Qui rileva particolarmente il così detto Parkint, un grande parcheggio multipiano e un terminal autocorriere a Sabbiadoro, zona City, un parcheggio bipiano a Sabbiadoro, via dello Stadio.
Il PRGC prevede anche grandi parcheggi arretrati a nord di viale Europa;
 - 2) **S2**) per culto, vita associativa e cultura.
Rileva particolarmente il municipio, in viale Europa, il cinema City e il centro convegni Kursaal, in lungomare Riva;
 - 3) **S3**) per istruzione.
Rileva particolarmente l'istituto tecnico per il turismo, in via Mezza Sacca;
 - 4) **S4**) per assistenza, sanità e benessere.
Rilevano particolarmente il centro ricettivo EFA, il pronto soccorso in via Tarvisio, e le terme, in lungomare Riva.

Il PRGC prevede poi nuove terme in via Casa Bianca;

5) S5) per verde, sport, spettacoli e ricreazione.

Qui rilevano la spiaggia, compresa terrazza a mare a Sabbiadoro e pagoda a Pineta, lo stadio e i grandi parchi di divertimento esistenti o previsti a nord di viale Europa, il parco Junior presso City, il parco Hemingway a Pineta, il parco Unicef a Riviera, l'area estiva, la piscina coperta e il palazzetto dello sport di area EFA, il golf a nord di Riviera, un bosco indicato come servizi e attrezzature collettive, a Sabbiadoro tra lungomare Trieste e viale Centrale.

Un grande parco urbano è previsto nell'area EFA a nord di viale Centrale.

Il PRGC prevede anche allargamento della spiaggia, in corrispondenza di Pineta e Riviera.

Rilevante è qui la previsione di imboscamento per servizi e attrezzature collettive a sud del canale di Bevazzana all'altezza di Pineta e Riviera;

6) S6) per varie, tra cui rilevano impianti tecnologici, e in particolare il depuratore in via Lovato, idrovore, mercato di viale Europa, centro di raccolta di rifiuti in area Pantanel;

m) individuazione di piccole zone di parcheggio privato;

n) individuazione di zone di verde privato, di servizio e di protezione, nel contesto degli insediamenti.

Quanto a viabilità il PRGC prevede completamento del raddoppio di via Casabianca e di corso dei Continenti, e una nuova viabilità tra il canale di Bevazzana (Litoranea Veneta) e il canale Lovato, da via Lovato a via Casabianca.

Il PRGC riconosce o prevede anche percorsi ciclabili lungo o attraverso tutta la penisola. Il PRGC conferma poi lo spazio di mare, salvo allargamento della spiaggia tra Pineta e Riviera, e i corsi d'acqua fiume Tagliamento, canale di Bevazzana (Litoranea Veneta) e canale Lovato.

Per zona **B** interessano perimetrazioni di Area di riqualificazione urbana, a Sabbiadoro, versante mare, e di Area di incentivazione della residenza stabile, sempre a Sabbiadoro, versante laguna.

Pineta e Riviera, invece, sono in gran parte distinte come Area di rispetto del verde urbano.

Gli alberghi sono in gran parte vincolati alla destinazione d'uso esistente.

Il PRGC individua anche gli immobili soggetti a vincolo culturale e numerosi edifici, soprattutto moderni, di interesse storico-artistico o documentale, tra cui la così detta Colonia grande, in area EFA.

E ancora il PRGC individua come sito di importanza comunitaria (**SIC**), oggi zona speciale di conservazione (**ZSC**) il bosco di Riviera Nord e le aree lagunari.

Queste ultime, le aree lagunari, sono anche zona di protezione speciale (**ZPS**), di protezione dell'avifauna.

La zonizzazione è composta da otto tavole, due di intero territorio comunale in scala **1:5000** e le altre sei di parti in scala **1:2000**.

Alla zonizzazione sono associate norme di attuazione, che regolano in termini generali e di zona destinazioni d'uso, indici e particolarità varie gli interventi.

Il PRGC è dotato tra l'altro di:

- a) strategia di piano;
- b) obiettivi, strategie e limiti di flessibilità.

B) LA VARIANTE.

La variante in oggetto riguarda esclusivamente la **trasposizione dello strumento urbanistico** su nuovo supporto cartografico catastale. La **variante vigente** è basata su **carta tecnica numerica regionale** che di fatto è ferma al 2003 e anche se risulta un supporto molto preciso, dal punto di vista **metrico**, non lo è più dal punto di vista dei contenuti. La **cartografia catastale** d'altro canto è molto **aggiornata** in quanto le trasformazioni catastali sono quasi immediate (grazie alle nuove procedure PREGEO) ma metricamente non sono precise.

Il lavoro di georiferimento effettuato dalla Regione FVG ha prodotto comunque un elaborato **catastale sovrapponibile alla CTRN** con differenze molto contenute e tali da poterlo sovrapporre senza grandi problematiche. Questo supporto ora georiferito nel nuovo sistema **ETRF2000** (adottato con DM 10/11/2011 10 novembre 2011) e obbligatorio per la Pubblica Amministrazione permette oltre che ad avere un aggiornamento costante delle mappe anche un controllo dello stato delle proprietà che a livello amministrativo/urbanistico è fondamentale per la determinazione delle destinazione d'uso del territorio.

Il fatto che tale strumento sia sovrapponibile alla base CTRN, alle informazioni Regionali e nazionali, costituisce una **banca dati estremamente compatibile** con le altre banche dati regionali e nazionali.

La **variante** si rende necessaria in quanto il nuovo strumento urbanistico ha dovuto **modificare la zonizzazione per adattarla** alla nuova base catastale. Gli adattamenti sono contenuti e portano lo stato della zonizzazione ad essere **coincidente** (dove la differenza tra le due basi è minima) con la base catastale in modo da non aver **piccoli sfridi** che dal punto di vista urbanistico non sono significativi mentre lo sono per la gestione amministrativa.

La variante inoltre ha **recuperato** tutte le **modifiche** introdotte dalle varianti **successive** alla **variante 37** (Variante Generale per l'adeguamento alla legge regionale 52/1991 e al decreto regionale 126/1995 entrata in vigore nell'anno 2005) che ha come elaborato approvato la copertura totale del territorio cartografata.

La variante **ha verificato lo stato di attuazione** dei Piani Particolareggiati Comunali/**Piani Attuativi Comunali** e, nel caso fossero presenti, ha introdotto le eventuali modifiche urbanistiche prodotte dagli stessi.

Sono state inoltre **recepite tutte le modifiche** introdotte dalle varianti relative **all'approvazione di opere pubbliche** intervenute nel frattempo.

La variante **recepisce** inoltre l'area di **tutela paesaggistica** introdotta dal **Piano Paesaggistico Regionale**.