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

9.3 ANALISI DEL SITO E CENNI STORICI

Committenti

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

Lia Dal Maso
Camisano Vicentino (Vi)

Progettista

arch. Marco Sostero

appc udine
ordine degli architetti pianificatori e conservatori della provincia di udine
sostero marco
albo sez. A n. 1364
architetto

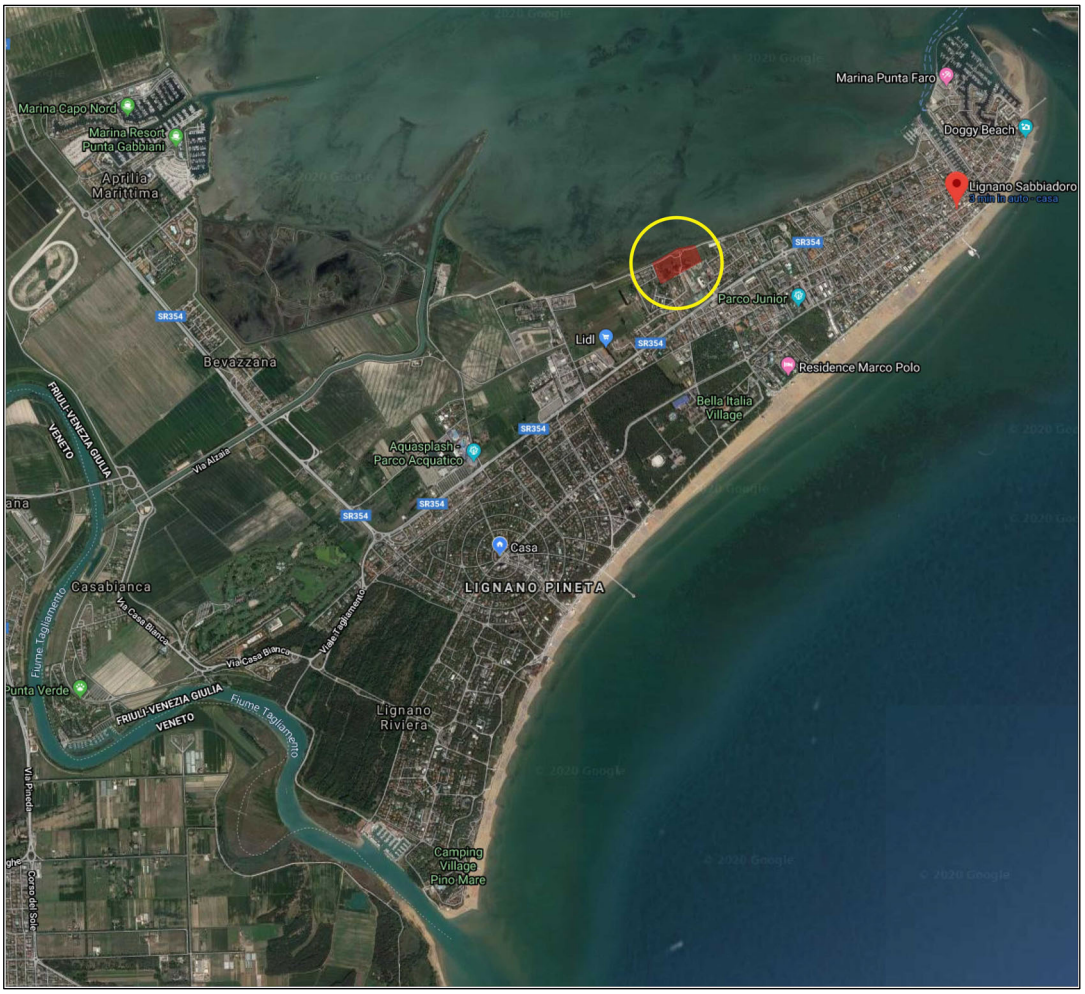
ARCHITETTURA&DESIGN

GENNAIO 2020

ANALISI DEL SITO E CENNI STORICI

1. Caratteristiche dell'area prima dell'intervento pianificatorio

1.1 Territorio



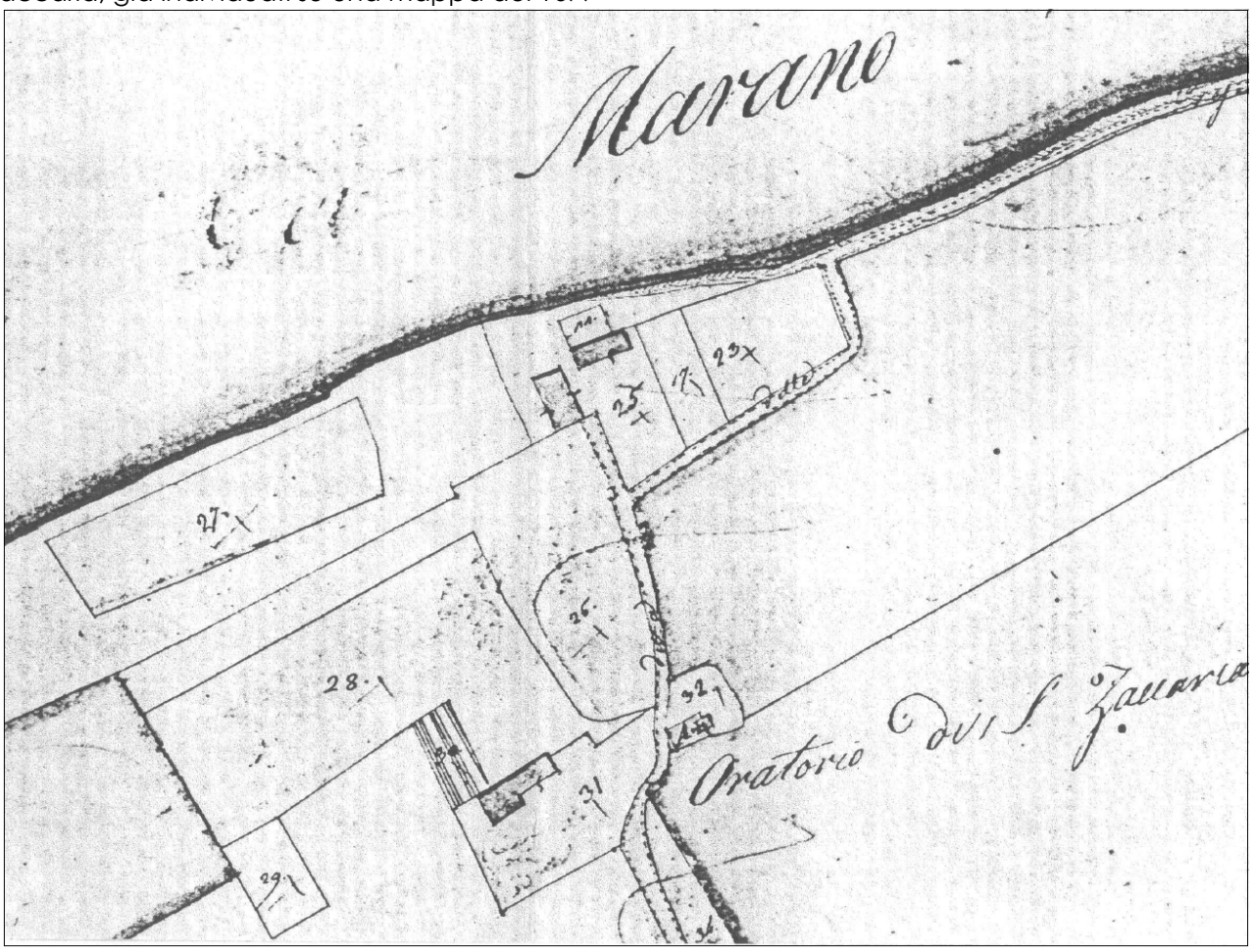
Territorio del comune di Lignano Sabbiadoro con evidenziato l'ambito del PAC

Il territorio comunale di Lignano Sabbiadoro si trova nell'area sud ovest della Regione Friuli Venezia Giulia, al confine con la Regione Veneto, da cui è separato dal fiume Tagliamento. Confina a nord con il Comune di Latisana ad est con il Comune di Marana, mentre a sud è delimitato dalla linea di costa del Mare Adriatico. Esso ha una superficie di 16.200 km2 che si presenta pianeggiante, ma con la presenza di relitti di dune fossili sabbiose. La parte settentrionale del territorio comunale corrisponde al margine lagunare ed è composta da una zona litoranea della lunghezza di 1.500 m e della larghezza di circa 1O m, da una piccola penisola di circa un ettaro che "entra" nella laguna all'imbocco del canale Litoranea veneta e da un'area di circa 18 ettari nella zona del Pantanel che è separata dalla parte restante del territorio comunale dall'argine della laguna e delimitata ad occidente sempre dal canale della *Litoranea veneta*.
La laguna di Marano e Grado rappresenta uno dei maggiori sistemi lagunari d'Italia al cui interno è presente un habitat spesso in pericolo di estinzione con specie endemiche dell'Adriatico settentrionale. La laguna di Marana e Grado è in Sito di Importanza Comunitaria e Zona di Protezione Speciale [ZPS] identificato al n. IT3320037. La parte del territorio comunale di Lignano Sabbiadoro, interessa complessivamente una superficie di 20 ettari rispetto all'intero ambito perimetrato del sito di importanza comunitaria.

L'area interessata all'intervento pianificatorio in progetto è identificata dal PRGC come zona A di "nucleo storico".

1.2 Cenni storici

Il sito si trova a ridosso della laguna, denominato "Pineda", rappresenta il nucleo contadino originario, della cittadina lagunare, con la presenza di tre edifici rurali e della Chiesa di San Zaccaria, già individuati su una mappa del 1677



estratto del catasto napoleonico

Allo stato attuale, gli edifici risultano ancora tutti presenti con il loro impianto architettonico originale.
e circondati da singole aree di pertinenza.
La pertinenza di Casa Gnata utilizzata ai fini agricoli, il complesso di Casa Dal Maso con giardino privato e la Chiesa di San Zaccaria denominata poi Chiesa della Purità delimitata a est 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, infrastrutturata ed asfaltata fino alla Chiesa della Purità. Nella parte nord, ai piedi dell'argine, è presente un'altra viabilità sterrata che si allarga di fronte ai fabbricati Dal Maso per 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 La parte rimanente dell'area, posta sul lato ovest interessata all'ambito di zona A, è occupata da terreno

precedentemente utilizzato ai fini agricoli e attualmente non coltivato.
Tutti gli edifici, presenti nell'ambito pianificatorio, sono catalogati nel Sistema Informativo Regionale del Patrimonio Culturali tra i Beni Architettonici.

2 Edifici esistenti

2.1 Chiesa di San Zaccaria

La Chiesetta di San Zaccaria è individuata nell'archivio ERPAC (Ente Regionale Patrimonio Culturale della Regione Friuli Venezia Giulia) con la scheda A 273
Secondo l'analisi storica la Chiesetta risultava l'unico punto di riferimento religioso per i poveri e i pescatori del litorale e della laguna fino al XIX secolo.
La sua struttura architettonica presenta gli elementi architettonici tipici degli edifici votivi friulani: facciata a capanna con campaniletto a vela, aula rettangolare con travatura a vista e presbiterio più piccolo.
La chiesetta si caratterizza all'interno per la semplicità quasi disadorna degli arredi. Un altare in legno dipinto conserva La Madonna con Bambino, ai lati dell'arco del presbiterio, due mensole il legno scuro sostengono le statue di Sant'Antonio a sinistra e Santa Rita a destra.
L'oratorio venne fatto costruire da Zaccaria Vendarmin, procuratore di San Marco a Venezia e giurisdicente della "Terra della Tisana", attorno alla metà del 1500, con la dedicazione all'omonimo santo protettore.
A fine '800 la Chiesa Veneta intitolò solennemente la Chiesetta alla "Purità della Beata Maria Vergine", ma tale cambiamento non fu recepito dalla popolazione, che ancora ad oggi, continua ad indicare l'oratorio come San Zaccaria.
Nel 1984 l'edificio è stato completamente restaurato e si è inoltre provveduto a sistemare lo spazio verde che circonda la Chiesetta.

Archivio ERPAC Scheda A 273

2.2 Casa Gnata

La cosiddetta Casa Gnata è individuata nell'archivio ERPAC con la Scheda A 274

Archivio ERPAC Scheda A 274

Si tratta di un fabbricato rurale senza particolari pregi architettonici. La struttura dell'edificio è divisa sostanzialmente in due nuclei, una parte abitativa composta da un piano terra adibito a zona giorno ed un piano primo mansardato adibito a zona notte. Il nucleo secondario si compone di un piano terra probabimente, in origine, adibito al ricovero degli animali ed un primo piano aperto per il deposito del fieno. I solai intermedi sono in legno. La struttura portante è in laterizio misto con muratura semplice.

Casa Gnata lato ovest - sud-ovest * stato attuale

Il tetto a due falde con ridotto sporto di linda è composto da travi in legno e copertura in coppi. Sul fronte principale di ingresso all'abitazione ai due angoli estremi la muratura risulta strombata con rastrematura verso l'alto a guisa di piccolo contrafforte. Il caseggiato è stato anche oggetto di un incendio accidentale che ne ha distrutto il tetto del corpo est.

2.3 Case Dal Maso

Sul lato nord del comparto, si trovano le case Dal Maso, individuate nell'archivio ERPAC con la Scheda A 5904.

Anche queste abitazioni risultano essere di tipo rurale senza particolari pregi architettonici. Si tratta di due edifici distinti. Il primo sul lato ovest risulta attualmente adibito ad uso abitativo mentre nel secondo si trovano alcuni magazzini e un fienile.

Archivio ERPAC Scheda A 5904

Case Dal Maso - corpo ovest - stato attuale

Case Dal Maso - corpo est - stato attuale

La struttura è in laterizio di tipo misto, in buono stato di manutenzione, i solai intermedi sono in legno con tetto a due falde anch'esso in travi di legno e copertura in coppi
Le linee prospettiche risultano semplici e regolari tipiche delle architetture rurali del tempo con pianta rettangolare, finestrature regolari e tetto a due falde.

3 Considerazioni finali e analisi della nuova progettazione nel rispetto dell'art 29 c. 5 del PRGC

Ferma restando la valenza storica degli edifici facenti parte della ZTO A , di fatto essi non configurano un vero e proprio centro storico ma, più che altro, portano memoria di un nucleo abitativo originario presumibilmente, di alcuni, dei primi abitanti di Lignano Sabbiadoro.
Nella stesura del Piano attuativo la zona di Casa Gnata con le sue pertinenze e quella della Chiesetta di San Zaccaria con l'annesso parco sono state inquadrate nella ZTO A come zona "A1 di restauro", mentre i due edifici denominati Case Dal Maso sono stati inseriti nella ZTO A come zona "A2 di conservazione tipologica" .
Nelle NTA sono stati definiti gli interventi puntuali e precisi ai quali possono o potranno essere sottoposti i vari edifici in caso di opere di restauro, manutenzione o conservazione degli edifici stessi.

La Zona A6 destinata alla nuova edificazione non potendo, di fatto, rifarsi ad uno schema urbanistico di un nucleo originario, in quanto non esistente, è stata studiata con un impianto planimetrico estensivo lasciando ampi spazi tra le varie aree edificabili. La tipologia insediativa, anche per contenere il consumo di territorio, è stata prevista con corpi di fabbrica di tipo binato o singolo. La distribuzione delle aree edificabili è stata fatta partendo da un nucleo centrale con due ramificazioni, una a est ed una a ovest, al fine di riproporre in chiave moderna, per quanto possibile, gli impianti urbanistici consueti nell'ambito di un centro storico classico.
In questo modo, praticamente tutte le abitazioni (compatibilmente con gli spazi esistenti) risultano orientate in modo ottimale rispetto all'esposizione solare e usufruiscono di un'ampia visione prospettica sia degli edifici storici esistenti che della vista della Laguna di Marano.
I requisiti e la qualità delle opere per le nuove edificazioni, sono elencante in modo preciso e

puntuale nelle NTA del PAC. con uno specifico capitolo dedicato da *hoc* (NTA PAC Art. 5 lett. D)
All'interno delle NTA per la zona A6 sono state elencate tutte le caratteristiche tipologiche e costruttive e la tipologia dei materiali che possono essere usate al fine di ottenere una progettazione omogenea e compatibile con i fabbricati storici esistenti per un inserimento degli stessi nel medesimo contesto territoriale.
Al fine di comprendere quanto disposto dalle NTA è stato sviluppato un progetto di massima delle tipologia abitativa possibile con l'applicazione delle norme suddette, riprendendo gli impianti planimetrici e le tipologie costruttive delle abitazioni esistenti.
La simulazione grafica di rendering, rende chiara la precisa volontà del progetto di PAC d proporre delle nuove edificazioni che si inseriscano in modo omogeneo all'interno del tessuto abitativo originario.

Lignano Sabbiadoro li' 10.01.2020

Arch Marco Sostero

appc udine
ordine degli architetti
pianificatori
e conservatori della
provincia di udine
sostero marco
albo sez. A/a numero 1304
architetto