

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

# COMUNE DI LIGNANO SABBIAADORO

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO  
"OASI"

# 15

RELAZIONE PAESAGGISTICA

UBICAZIONE

Foglio 50  
Mappali 285 / 286 / 287 / 354

RIFERIMENTI

zlo - "g1 na"  
turistica, residenziale- alberghiera

data 24-02-2018

aggiornamenti

Viale Europa

PROGETTISTA

Mauro Rossetto architetto



Mauro Rossetto - architetto

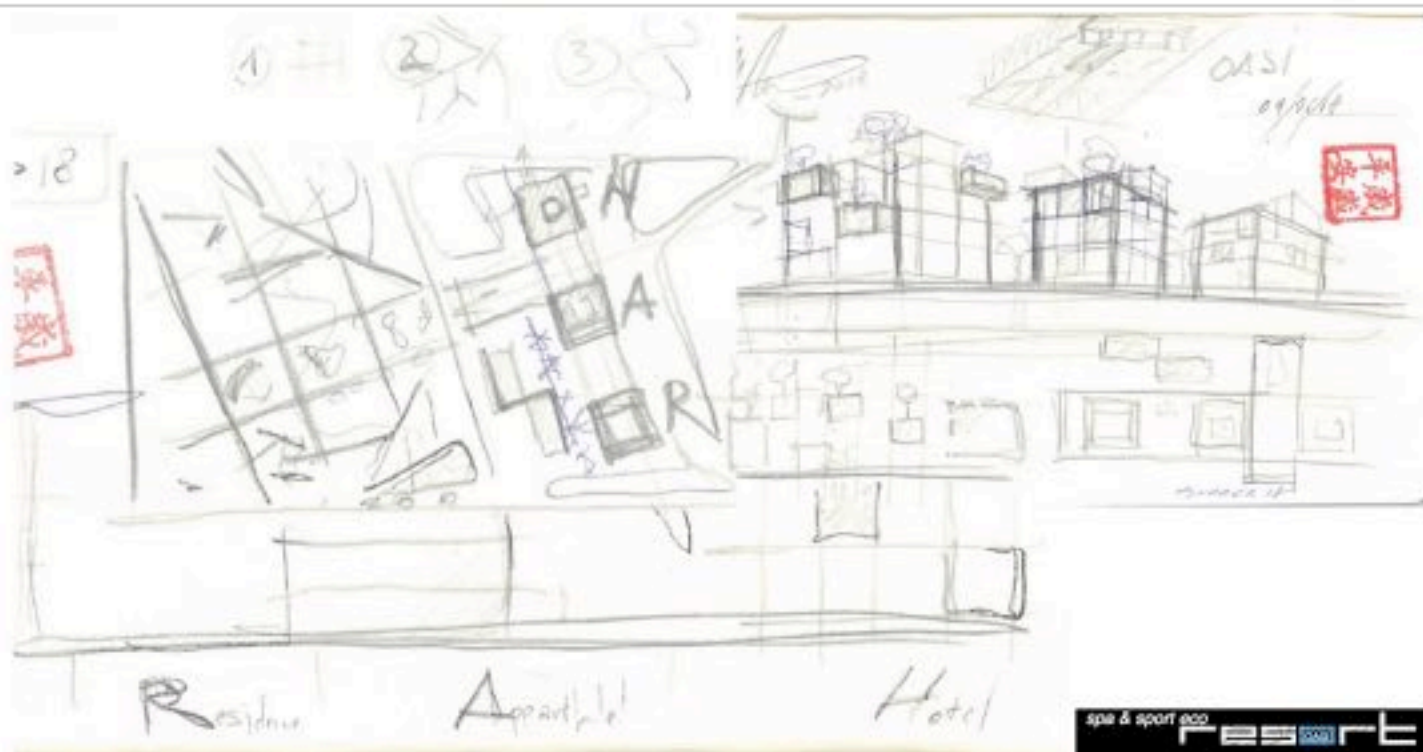
piazza Savorgnan, 3  
33050 Marano Lagunare - Udine -  
info@maurorossetto.com  
t. 0431 - 640415 - f. 0431 - 640782  
ph. 339 - 1915712  
c.f. RSS MRA 66H09 L483W  
p. iva 01869370302

COMMITTENTE

OASI LIGNANO S.R.L.  
società a responsabilità limitata con sede  
viale Rocca, 13 cap. 33053 Latisana ( Udine )  
p.iva 03446190286

Legale Rappresentante Vacondio Sergio  
nato a Padova ( PD ) il 29. 11. 1941  
residente a Lignano Sabbiadoro  
in via san Giuliano, 13 cap. 33054  
C. F. VCN SRG 41S29 G224B

Il progettista si riserva a termine di legge (art. 2575 CC) la proprietà del seguente disegno con divieto di riprodurlo o di renderlo noto a terzi senza la sua approvazione



Relazione Paesaggistica

(D.P.C.M. 12.12.2005)

(Ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n.42 del 22.01.04 e DPR Fvg 149/Pres.2012)

**OGGETTO :** PAC Oasi per l'edificabilità del Comparto Turistico denominato "OASI"

ZTO – G1/RA – Turistica, residenziale-alberghiera,

in applicazione alle disposizioni urbanistiche di cui alla Variante Generale al PRGC, della Città di Lignano Sabbiadoro.

Proprietà : Società "OASI Lignano SRL" a/m Sig. Vacondio Sergio.

Riferimenti Catastali : F. 50 mappali nn. 285-286-287-354.

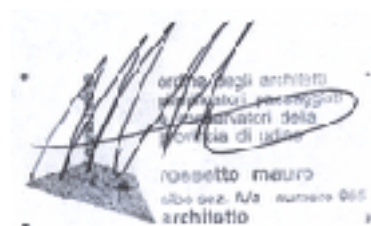
**COMMITTENTE :** "OASI Lignano SRL"

viale Rocca n. 13

Latisana (UD)

P.I. 03446190286

**DATA :** Marano Lagunare, 4 luglio 2018



## 1. Premesse

La presente relazione paesaggistica, viene redatta dallo scrivente avente specifica competenze in materia, ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n.42 - art. 146, comma 2° - D.P.C.M. 12.12.2005 ai fini della richiesta per (ai sensi della L.R. 23/04/2007, n°9, art.45 e s.m.i.) in Lignano Sabbiadoro di proprietà della società Oasi Lignano s.r.l.

## 2. L'ambito edificabile esistente

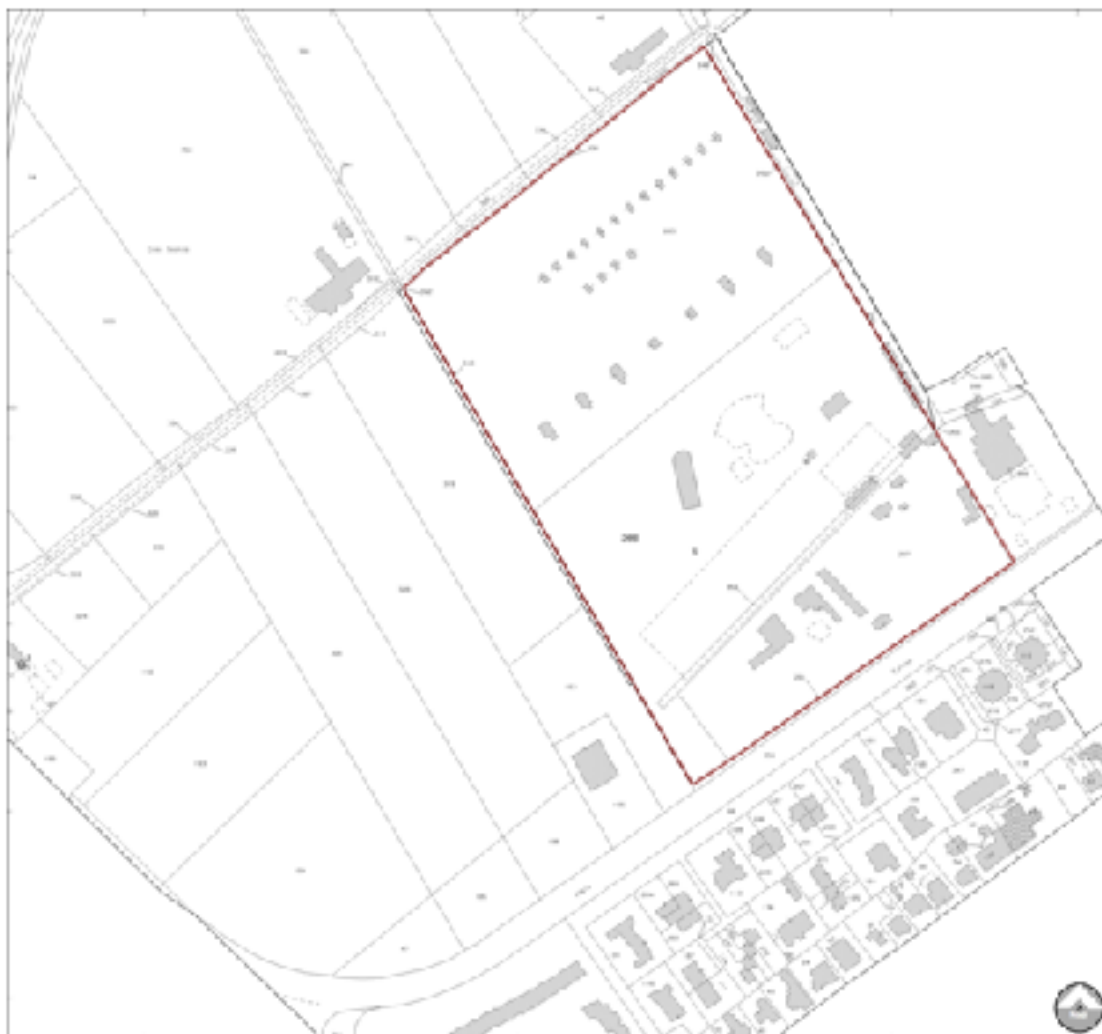
### 2.1. Descrizione del sito di intervento

#### 2.1.1. Inquadramento geografico

L'area in oggetto è situata a Lignano Sabbiadoro tra viale Europa e via della Vigna, essa è sita a nord del nucleo abitato e a ridosso di aree coltivate (si veda Tav.1). Oltre che con le arterie stradali sopracitate essa confina ad ovest con un coltivo alberato e ad est con due aree commerciali. Il terreno risulta pianeggiante e sabbioso.

#### 2.1.2. Assetto della proprietà

L'area oggetto della presente è individuabile catastalmente ai mappali 285, 286, 287, 354 Foglio 50 del comune di Lignano Sabbiadoro



Il sito è stato interessato fin dagli anni '80 da un'attività ricettiva all'aperto, tipo campeggio, con varie strutture a sostegno della suddetta attività. Si rinvencono ancora sull'area le strutture in stato di degrado quali campi da tennis e da pallacanestro, piscine, edifici adibiti a ristoro bar e reception. Nella porzione a nord si rinvencono le piazzole attrezzate per la sosta dei camper e delle tende con le strade di accesso

dotate di illuminazione, impianto antincendio e linee tecnologiche funzionali all'attività che vi si svolgeva. Attività che si è protratta fino alla seconda metà degli anni '90 periodo in cui vi è stata un totale abbandono del complesso. Gli alberi piantati con un sesto eccessivamente fitto e mai diradati si sono sviluppati negli anni in una condizione di densità eccessiva crescendo in modo sproporzionato in altezza e seccando le branche inferiori. In tavola 2 allegata alla presente è possibile notare, in riprese aeree, lo sviluppo e l'espansione della componente arborea di impianto negli anni 1988, 1994, 2000, 2003, 2012

## 2.2. Stato di fatto

### 2.2.1. Sistema dei vincoli

L'area in esame non è sottoposta ad ulteriori vincoli oltre a quello paesaggistico per le aree boscate come previsto dal Dlgs. 42/2004. Come è possibile osservare nella, "Carta dei vincoli - da PRG" e "Caratteri paesaggistici", l'area di analisi è esterna a tutte le superfici vincolate dal punto di vista idrogeologico e paesaggistico, inoltre al suo interno non sono presenti elementi puntuali vincolati.

### 2.2.2. Piano Regolatore Generale

Per il Piano Regolatore Generale di Lignano Sabbiadoro l'area in esame è zonizzata come G1 RA, ovvero "Turistico residenziale-alberghiera", non vi sono ulteriori vincoli presenti nell'area.

### 2.2.3. Configurazione e caratteri geomorfologici

L'area è inserita in un contesto di bassa pianura alluvionale fortemente caratterizzata dal delta del fiume Tagliamento con le tipiche caratteristiche e dinamiche di foce che hanno determinato la formazione di lagune interne e cordoni dunali e paleodunali trasformati nella bonifica. Dapprima le aree umide interdunali sono state prosciugate e colmate e contestualmente si è proceduto all'impianto di conifere che ancor oggi caratterizzano le aree boscate o alberate delle località turistiche litoranee. Lo sviluppo insediativo turistico ha in seguito trasformato il paesaggio con uno sviluppo urbanistico speculativo e generalmente di scarsa qualità.

### 2.2.4. Caratteri naturalistici

Rilevanti e numerosi sono i caratteri naturalistici della località in particolare si segnalano i siti della rete Natura 2000: ZSC/ZPS IT3320037 Laguna di Grado e Marano e la ZSCIT3320038 Pineta di Lignano presenti nel comune di Lignano Sabbiadoro. Le aree litoranee contermini alla foce del Tagliamento presentano una varietà rilevante di specie sia afferenti al clima mediterraneo sia quelle della regione biogeografica alpina quali i relitti glaciali.

### 2.2.5. Tessitura insediativa del contesto

L'area oggetto della presente si trova al margine settentrionale dell'abitato di Lignano Sabbiadoro in un contesto che è caratterizzato dalla viabilità principale costituita da Corso Europa che è l'arteria più importante dell'abitato. A sud del corso inizia un edificato intensivo residenziale, a nord dello stesso si rinvengono coltivi e aree commerciali o sportivo ricreative in cui l'indice edificatorio è basso (si veda tav.1 "foto satellitare").

### 2.2.6. Caratteristiche tipologiche

Non si rinvengono in zona delle tipologie costruttive tipiche o caratteristiche tipologiche direttamente legate al sito in oggetto.

### 2.2.7. Caratteri paesaggistici dell'area

L'area si presenta al confine tra un centro densamente abitato costituito da edilizia residenziale, un'area commerciale e un paesaggio agrario ancora ben conservato e che si distingue per la presenza diffusa di sistemi agro-ambientali.

## 2.2.8. Rappresentazione fotografica dello stato attuale

In tavola n° 1 “Stato di fatto - Rilievo fotografico” è possibile osservare lo stato attuale dell’area di intervento dai principali punti di osservazione accessibili.

## 3. DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

### 3.1. Inquadramento dell’area e dell’intervento

L’oggetto della presente è la richiesta di autorizzazione al Piano Attuativo di iniziativa privata che interessa l’ambito dell’originario Villaggio “Oasi”, per la realizzazione di un comparto urbanistico destinato ad un complesso turistico residenziale alberghiero, per l’ottenimento di un’albergo un’aparthotel ed un complesso residenziale

Il sito è totalmente pianeggiante e sistemato a verde alberato sul fronte del viale Europa, che sulla parte interna utilizzata, a suo tempo, a piazzole di sosta per i camperisti. Il presente P.A.C. interessa una superficie di **65.761,00 m<sup>2</sup>** e per la realizzazione di un complesso si considera quindi lo svincolo dell’intera superficie boscata di origine artificiale e l’ipotesi maggiormente negativa del possibile taglio raso di tutta la superficie alberata. Si ritiene, comunque, che tale ipotesi difficilmente sia realizzabile e che, ove possibile, gli alberi in condizioni fitosanitarie positive vengano conservati.

### 3.2. Area di intervento

Sull’area sono presenti due macchie boscate con caratteristiche e origine diverse, la prima posta a Nord e di maggiore estensione ha una genesi artificiale e più recente (verosimilmente l’impianto avvenne nella prima metà degli anni ’80) ed è caratterizzata dalla presenza di varie specie: Pinus pinea, Pinus nigra, Abies alba, Acer negundo, Acer pseudoplatanus, Ulmus spp., Cedrus deodara, Populus alba, Populus nigra var. italica, Juglans regia, Salix alba ecc.

L’impianto motivato dalla necessità di utilizzare l’area come soggiorno all’aperto (campeggio) fu molto fitto e il successivo abbandono determinò la fine di ogni cura colturale e dei diradamenti necessari al corretto sviluppo delle piante. La copertura risulta dunque colma e quasi completamente monoplana con assenza di vegetazione sottochioma su ampi tratti. Il terreno risulta infatti coperto da aghi o foglie che impediscono su alcuni tratti la crescita della vegetazione erbacea. Il rinnovamento è scarso e affidato all’ingresso di Ligustrum spp. e di Acer spp.

La seconda area boscata ha un’origine più vecchia e presenta una minore varietà di specie al suo interno con un sesto di impianto irregolare. Essa era più estesa due anni or sono, prima dell’intervento di taglio che la società ha dovuto effettuare al fine di ottemperare ad una ordinanza sindacale in seguito allo schianto di una conifera su viale Europa. Per entrambe le macchie boscate si può affermare che le condizioni vegetative delle piante risultano diversificate. In generale si è rilevata una “filatura” delle chiome alla ricerca della radiazione luminosa. Ciò ha comportato una conformazione sproporzionata sul piano verticale con disseccamenti dei rami inferiori specialmente nelle aghifoglie. Le latifoglie presentano in molti esemplari fragilità e rotture delle branche principali a causa dello spinto fototropismo.

### Progetto

Le previsioni urbanistiche del presente P.A.C. riguardano la realizzazione di un complesso alberghiero residenziale costituito da un’albergo un’aparthotel ed alcune residenze, nell’osservanza del parere preventivo, giusta municipale prot. n. 17312 del 23/05/2014, e di tutte le restanti disposizioni urbanistiche della Variante Generale al Prgc. La tipologia prevista sarà quella di un complesso turistico alberghiero e residenziale, composto da un albergo, un aparthotel con un gruppo servizi generali centralizzati e da servizi accessori, ed un complesso residenziale con delle unità abitative. Tale numero di unità abitative potrà essere variato nel rispetto della volumetria massima, tuttavia le soluzioni architettoniche sono indicative e potranno subire delle modifiche, pur rimando rispettose delle vigenti normative di settore. Con ciò per consentire di sviluppare completamente la cubatura e le potenzialità volumetriche dell’area, lasciando più spazio possibile all’area verde. I fabbricati avranno finiture di elevata qualità sarà realizzata una facciata ventilata con materiale di pregio. Al fine di ottimizzare le reali esigenze della clientela e della richiesta turistica, la proprietà è venuta alla determinazione di realizzare un complesso turistico alberghiero e residenziale, composto indicativamente da unità abitative ed un corpo principale servizi di accoglienza ristoro con area commerciale al minuto, area direzionale di servizio turistico residenziale, area di interesse

collettivo turistico residenziale. Tutte le unità abitative e gli spazi di relazione del costruendo intervento, sono dimensionati nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative in materia e di quelle di cui alla L.R. 44/85. La scelta progettuale adottata è quella di realizzare le volumetrie in modo tale da armonizzare i nuovi volumi nel contesto edilizio ed architettonico esistente. I posti auto esterni saranno mantenuti nelle zone perimetrali e verranno realizzati a raso, come meglio indicato nelle allegate tavole progettuali. Gli accessi carrai troveranno collocazione in Viale Europa. Detti accessi saranno opportunamente dimensionati e progettati nel rispetto delle vigenti normative del nuovo Codice della Strada. Il profilo altimetrico del terreno non subirà modifiche sostanziali, l'area scoperta, ove possibile, verrà sistemata a verde. Le finiture saranno di notevole pregio, sia per la parte alberghiera che abitativa.

La scelta principale di questo progetto è stata quella di garantire un'ampia superficie vetrata sullo spazio del lotto prospiciente il lato lagunare così da poter apprezzare lo splendido scenario naturale sia cella pineta che, dai piani superiori, della laguna di Marano. Il complesso si articola all'interno della area identificata con gli attuali campi da tennis, ed evidenziati nel pair regionale come zona p1. Il comparto turistico alberghiero e residenziale sviluppato su di un basamento con tre elementi che spiccano sullo skyline il tutto reso ancora più mobile nella sua impostazione compositiva da un calibrato gioco di aggetti e rientranze. Alle varie unità, Albergo Apparthotel e residenze, si accede dal percorso pedonale carrai che attraversa lo spazio filtro di tutela posto sul fronte di viale Europa, e funge da filtro tra la strada di lottizzazione ed il fabbricato. L'attenzione progettuale è stata rivolta sia alla disposizione interna degli alloggi attualmente richiesti dal mercato, che nella cura della scelta dei materiali. Gli elementi compositivi del progetto poggiano sulla grammatica tipologica tratta dall'esperienza dell'architettura del luogo. Il tipo architettonico di riferimento è il complesso turistico che caratterizza il paesaggio. Il riferimento al luogo, caratterizzato da preesistenze, non avviene seguendo criteri di "integrazione", quanto piuttosto attraverso riproposizioni simboliche ed analogiche di temi e caratteri. Il basamento dei tre corpi di fabbrica, oltre che portare il piano abitabile ad una quota sicura viste le nuove disposizioni regionali, viene riproposto come elemento ordinatore della facciata; così pure il portico, diventato loggia aperta sul giardino antistante, teso a creare un "micro-clima intermedio tra ambiente interno ed esterno".

I setti murari esterni della facciata, lasciano spazio a superfici intonacate quasi ad esprimere un contenitore che si apre a scrutare l'esterno, la parte alta dell'edificio, verranno ricreate delle zone distinte cromaticamente con materiali integrati con i volumi sporgenti opportunamente schermati e mitigati con il verde mentre il fondo dei volumi principali verrà realizzato con un colore grigio traslucido e riflettente, così da creare una percezione meno compatta dei volumi.

Dalla descrizione del capitolo precedente si evince che vi sia nell'area una elevata biodiversità in particolare di specie arboree, anche se spesso poco attinenti con una località litoranea dell'alto Adriatico. Paesaggisticamente il valore è intrinseco nell'agglomerato arboreo ma la tipologia forestale, identificabile, per larga parte in un impianto del tutto artificiale e non autoctono ne riduce il pregio. Si ritiene rilevante l'azione frangivento del popolamento arboreo in oggetto. Non si ritengono pertinenti o rilevanti le funzioni di regimazione delle acque, di difesa dalla caduta dei massi e di igiene ambientale locale. La trasformazione della macchia boscata con la possibilità di impianto di specie arboree ed arbustive autoctone è considerata migliorativa della situazione attuale.

## **RELAZIONE SULL'IMPATTO DELLE OPERE E SUI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE PREVISTI IN FASE PROGETTUALE.**

### **ANALISI DELLE CARATTERISTICHE GEO/VEGETAZIONALI DELL'AREA IN ESAME**

Le caratteristiche vegetazionali dell'area sono riconducibili ad una fascia di territorio peri lagunare posto tra ambiti paesaggistici contigui, quello lagunare e quello delle pianure delle bonifiche a scolo meccanico, tipici della zona.

### **CONSEGUENZE SUL "VERDE" ESISTENTE A SEGUITO DELL'INTERVENTO IN PROGETTO.**

La realizzazione dei lavori edili non comporterà sostanzialmente la modifica all'andamento altimetrico esistente. Si opererà, a lavori ultimati, alla piantumazione, ove possibile, di essenze arboree autoctone.

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni urbanistiche di cui all'art. 27 – Morfologia Naturale del Terreno – della Variante Generale n. 40 al Prgc della Città di Lignano Sabbiadoro, la superficie a verde, verrà sistemata a verde, secondo le previsioni progettuali specialistiche.

## **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL VERDE**

Il progetto di sistemazione dell'area esterna scoperta e pertinenziale, tiene conto dei criteri dettati dal Prgc. Come detto in precedenza, nel rispetto massimo dell'esistente altimetria del terreno scoperto, si adotterà una strategia di riqualificazione del verde tale da migliorare l'attuale sistemazione, tenendo conto dei seguenti parametri: Diversificazione della copertura arborea su piani diversi e con essenze arboree differenziate tra loro;

- a. messa a dimora di piante di pronto effetto a foglia caduca che possano garantirsi la luce competendo con il pino nero; messa a dimora di specie arbustive sciafile che possano prosperare anche in condizioni di luce non piena;
- b. Messa a dimora di essenze adatte alle caratteristiche del terreno e del clima dell'area. Si esprimono ora, in via di massima, le linee progettuali da seguire, tenendo conto che l'arredo del giardino è scelta strettamente individuale, pertanto non è possibile indicare con precisione le aree di impianto delle singole essenze o la singola essenza da mettere a dimora; si indicheranno quindi tipologie di piante fra le quali orientarsi per la realizzazione del giardino. Le siepature per la protezione dalla strada e da altri confini, e per le esigenze di privacy, saranno costituite da *Laurus cerasus* var *Otto Luiken*, o similari. Per le Coperture erbacee del terreno, si ritiene opportuno orientarsi verso miscugli di graminacee e leguminose, e non solo verso il foglietto (prato inglese), molto delicato. Pertanto meglio sarebbe orientarsi verso coperture più rustiche ed articolate: *poa festuca* *loglio* *foglietto trifoglio repens*. Un tal assetto del verde permetterebbe di valorizzare la copertura, di articolarla meglio sotto il profilo vegetazionale ed ornamentale, rispettando però gli interventi realizzati in passato, che contestualizzano molte aree dell'abitato di Lignano Sabbiadoro. Di seguito verranno indicate le piante da utilizzare per: SIEPI (setti verso la viabilità e altrui confini); PIANTE ARBUSTIVE SCIAFILE PIANTE ARBOREE DI MEDIA GRANDEZZA Per tutte le piante indicate andranno comunque predisposti tutti gli accorgimenti necessari a garantire un giusto ed adeguato attecchimento. Per quanto riguarda le piante di piccolo sviluppo potranno essere predisposte delle sacche di telo poliuretano con terriccio corretto, per ritardare gli effetti negativi della salinità fino a che la pianta non avrà superato la crisi da trapianto. Tutte le piante che lo necessitassero dovranno essere poste a dimora con appositi sostegni in legno.

### **SIEPI**

- a. LAUROCERASO OTTO LUYKEN (*Prunus laurocerasus* var *Otto Luiken*)

### **PIANTE ARBUSTIVE SCIAFILE E NON**

Piante da individuare fra gli aceri palmati aceri negando eucalipti da arredo arbusti da fiore e colore;

- a) ACER NEGUNDO AUREOVARIEGATUM
- b) ACER PALMATUM
- c) EUCALIPTUS GUNNI
- d) PINUS PINEA.

Per quanto non meglio specificato nella presente relazione, si rimanda all'allegata documentazione grafica di progetto e documentazione a corredo.

### **4.3. Opere di mitigazione**

Si ritiene auspicabile, quali misura mitigativa della trasformazione la conservazione degli esemplari arborei di maggior pregio e in condizioni fitopatologie accettabile ove presenti. Si ritiene inoltre possibile il reimpianto di alberi ed arbusti autoctoni in seno a qualsiasi sviluppo progettuale l'area assumerà in futuro. Tali interventi di conservazione e di reimpianto si considerano più che sufficienti a minimizzare gli effetti della trasformazione in quanto l'area è inserita in un contesto agricolo ed alberato soprattutto dal punto di osservazione principale che risulta essere viale Europa.