

COMUNE DI ZOPPOLA

PIANO REGOLATORE GENERALE  
variante n 40

Relazione paesaggistica

progettista giovanni vallar architetto

aprile 2012

## INDICE

1. La premessa	pag. 2
2. La variante	pag. 5
3. L'analisi dello stato attuale dei siti	pag. 11
4. Gli impatti e le mitigazioni	pag. 72
5. Le conclusioni	pag. 75

## 1. La premessa

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale 11.11.2009, n. 19, "Codice regionale dell'edilizia", gli aspetti paesaggistico-ambientali degli strumenti urbanistici e delle loro varianti sono ora gestiti dalle singole amministrazioni locali (art. 61, comma 4), in attesa della stesura della prossima variante generale al P.U.R.G. che avrà anche i contenuti di Piano Paesistico da redigere secondo le indicazioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 156 della norma nazionale sopracitata, sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo per il loro interesse paesaggistico:

- *i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;*
- *i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
- *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
- *le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;*
- *i ghiacciai e i circhi glaciali;*
- *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
- *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
- *le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;*
- *le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;*
- *i vulcani;*
- *le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.*

Per quanto riguarda il territorio del Comune di Zoppola, questo è interessato dai seguenti elementi di vincolo:

- *i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
  - *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
- fiume Meduna

- rio Brentella
- rio Selva
- fiume Fiume
- roggia Zoppoletta
- roggia Fiumetto
- roggia Castellana
- fiume Fontaniva
- fiume Sile
- laghetto Planetarium

La presente relazione viene pertanto redatta in ottemperanza a quanto sopra esposto e, per quanto compatibile, seguendo i dettami operativi stabiliti dal D.P.C.M. 12.12.2005.

## 2. La variante

Il piano in esame è costituito dalla variante al Piano Regolatore Generale Comunale n. 40.

Come già cennato la variante si è posta l'obiettivo di procedere al riconoscimento della sola residenza posta in area agricola secondo i modi ed i metodi qui illustrati:

1 Individuazione di 9 microaree pertinenti all'area urbana edificata

Qui la variante riconosce che gli edifici di fatto sono parte integrate dell'area urbana edificata e ne modifica la destinazione d'uso in B3. Tale modificazione, trattandosi di aree sature non produrranno nuove quote edificatorie aggiuntive, per cui non incidono in alcun modo sulla capacità edificatoria del PRG

2 Individuazione di un nuovo nucleo B4

Anche in questo caso, analogamente a quanto elaborato con la variante 31, il riconoscimento del nuclei ha da essere inteso come registrazione dello stato di fatto la cui area omogenea di pertinenza, mancando d'indice edificatorio, non produce in nessuna caso volumetria limitandosi al *riutilizzo delle volumetrie esistenti eventualmente ampliabili una tantum per miglioramenti igienici e/o ambientali.*

3 Individuazione di 39 edifici puntuali mediante scheda

La schedatura dell'edificio riconosce la residenza non agricola presente sul territorio agricolo e se abitata ne dettate modalità di recupero e/o riuso. Anche in questo caso non sono previste volumetria autonome di nuovo impianto in quanto, analogamente a quanto operato nei nuclei extraurbani, l'obiettivo principale sarà quello volto al *riutilizzo delle volumetrie esistenti eventualmente ampliabili una tantum per miglioramenti igienici funzionali e/o ambientali*

Delle trasformazioni previste dalla variante le sole schede 11, 16, 21, 23, 32, 33, 34 ricadono all'interno delle aree sottoposte a vincolo di cui all'art. 156 del D. Lgs 42/2004.p

### 3. L'analisi dello stato attuale dei siti

#### 3.1 Considerazioni generali

Il Comune di Zoppola è inserito, secondo il Piano Territoriale Regionale adottato, per la quasi totalità del suo territorio, negli Ambiti Paesaggistici 26 "*Bassa pianura delle risorgive e delle strutture agricole tradizionali*" e 27 "*Bassa pianura dell'urbanizzazione diffusa*".

Le componenti strutturali tipiche sono:

*pianura umida industrializzata:*

- *insediamenti diffusi caratterizzati da alternanza di zone industriali, commerciali, artigianali, servizi vari e residenziali;*
- *edificazioni lungo gli assi stradali;*
- *pianura umida segnata da corsi di risorgiva poco incisi nelle argille;*
- *residui di strutture agricole legate al fenomeno della villa e della mezzadria;*

*conurbamento pordenonese e SS 13:*

- *insediamenti storici e rettifili disegnati dall'ingegneria civile austriaca;*
- *maglia degli insediamenti moderni caratterizzata dalla promiscuità tra edilizia residenziale, industriale e commerciale lungo la SS 13;*
- *grande viabilità, reti energetiche e tecnologiche importanti.*

Secondo tale strumento regionale il livello di qualità paesaggistica è basso: *area con prevalenza di elementi di degrado.*

#### 3.2 Elementi di valore paesaggistico presenti

Nel complesso l'aspetto vegetazionale è modesto e privo di colture di pregio ad eccezione di alcune querce poste lungo il tracciato di quella che è conosciuta come "strada romana" nelle vicinanze del S.I.C. "Bosco Marzinis", ma che non interessano gli ambiti oggetto della presente variante.

Nessuno degli immobili in oggetto appartiene a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi), a sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi), a tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica), appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra, o del legno, o del laterizio a vista, ambiti a cromatismo prevalente), appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici, appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie).

### 3.3 Considerazioni puntuali

Di seguito per le schede 11, 16, 21, 23, 32, 33, 34, schede che individuano edifici che sono posti all'interno delle aree soggette a vincolo paesaggistico, si riportano specifiche considerazioni puntuali.

#### **SCHEDA 11**

<i>Ubicazione immobile</i>	<i>Foglio</i>	<i>24</i>	
	<i>Mappale</i>	<i>1</i>	<i>Fabbricato urbano</i>
	<i>via</i>	<i>Peressin, 37</i>	
	<i>Frazione</i>	<i>Zoppola</i>	
<i>Alloggi</i>	<i>uno</i>		
<i>Numero Piani</i>	<i>Terra, primo e soffitta</i>		
<i>Epoca di costruzione</i>	<i>oltre 30 anni</i>		



#### **Descrizione**

L'edificio è interessato dalla presenza del rio Brentella (n. 119 elenco delle acque pubbliche), la cui fascia di rispetto lo include nella parte sud-est. L'immobile è di tipo villino isolato direttamente accessibile da via Pressin e collocato entro i

limiti del centro abitato pur risultando assai a ridosso dell'argine per cui non risulta percettibile dall'area golenale e chiude il paesaggio sull'area agricola opposta. Non vi è presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004).

## SCHEDA 16

Ubicazione immobile	Foglio	11	Fabbricato urbano
	Mappale	440, 441	
	via	Murlis, 28	
	Frazione	Ovoledo	
Alloggi	due		



### Descrizione

Come per quello precedente, anche l'edificio della scheda 16 vi è la presenza del rio Brentella (n. 119 elenco delle acque pubbliche) che si colloca alle spalle dello stesso comunque entro il perimetro del centro abitato. L'immobile principale, di recente costruzione, ospita due famiglie ed è diviso dal rio da annessi rustici non ha recinzione.



Non si segnala presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004).

### SCHEDA 21

Ubicazione immobile	Foglio	33
	Mappale	243
	via	Molino, 3
	Frazione	Orcenico Superiore
Alloggi	uno	



#### Descrizione

L'immobile è interessato dalla fascia di rispetto emanata dal fiume Fiume (n. 121 elenco delle acque pubbliche); posto in fondo via Molino alle spalle del borgo di Poincicco. L'edificio come denuncia la scheda è modesto anche se curato. L'area fondiaria non interessa direttamente il fiume e l'assetto viario di fatto ne impedisce qualsiasi compromissione volumetrica. Non si segnala presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004).

## SCHEDA 23

Ubicazione immobile	Foglio	19	
	Mappale	698	Fabbricato urbano
	via	San Lorenzo, 21	
	Frazione	Orcenico Superiore	
Alloggi	uno		



### Descrizione

L'immobile è interessato dalla fascia di rispetto determinata dal fiume Fiume (n. 121 elenco delle acque pubbliche) che scorre oltre la strada provinciale che porta ad Arzene . L'edificio è dignitoso e ben curato con ampio porticato sul fronte e copertura a falde con manto in coppi. L'area fondiaria non interessa direttamente il fiume e l'assetto viario di fatto ne impedisce qualsiasi compromissione volumetrica.

## SCHEDA 32

<i>Ubicazione immobile</i>	Foglio	25	Fabbricato urbano
	Mappale	286	
	via	Trieste, 36	
<i>Alloggi</i>	Frazione	Zoppola	
	uno		



### Descrizione

L'immobile è interessato dalla fascia di rispetto determinata dalla fascia di rispetto imposta dalla presenza (per la parte più settentrionale), della Roggia Fiumetto (n. 125 elenco delle acque pubbliche). L'edificio costituita da villetta dal design curato si colloca immediatamente a ridosso dell'area sportiva di Zoppola (palasport, campo coperto ecc) accessibile dalla provinciale che porta a Castions. La roggia è posta oltre la strada provinciale e il limite di rispetto non interessa

neppure tutto il lotto fondiario. Non si segnala presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004).

### SCHEDE 33 e 34

<i>Ubicazione immobile</i>	Foglio	31	Fabbricato urbano
	Mappale	197, 199, 462	
	via	Monti, 20/24	
<i>Alloggi</i>	Frazione	Zoppola	
	tre		





### Descrizione

Gli immobile sono interessati dalla fascia di rispetto determinata dalla Roggia Fiumetto (n. 125 elenco delle acque pubbliche). E costituiscono un unicum edificato formato da una vecchia casa colonica in discrete condizioni e una villetta d'impianto più recente e di modesta costruzione. Accessibili da via Monti si collocano immediatamente a ridosso dell'abitato di Zoppola entro il contesto del centro abitato.

Il recupero degli edifici, che rispetto al fiume restano separati dalla via pubblica e specificatamente dettato dalla scheda di censimento.

Non si segnala presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004).

#### 4. Gli Impatti e le mitigazioni

Come riportato nelle singole schede sopra descritte, la variante mostra i suoi effetti come momento d'integrazione di edifici comunque già esistenti. Tali trasformazioni pur risultando minimali sono regolate da una specifica aggiunta alla norma tecnica che ne regola le volumetrie massime, ad ogni alloggio potrà essere associata una volumetria di m<sup>3</sup> 350 fermo restando la massima che sarà di 850 m<sup>3</sup>, e attraverso la specifica scheda si detta una specifica disciplina delle trasformazioni ponendo limiti agli usi, limiti ai volumi ed alle altezze e regole di rispetto del paesaggio e

Sinteticamente si riportano qui gli elementi principali della norma:

##### **Destinazione d'uso**

- |   |    |                                                         |
|---|----|---------------------------------------------------------|
| 1 | A1 | Abitazioni residenziali.                                |
| 2 |    | le esistenti alla data di adozione della presente norma |

##### **66b.4 Interventi ammessi**

*In generale sono ammessi interventi intesi a migliorare le condizioni igieniche e ambientali e a razionalizzare l'uso dei fabbricati e dei suoli.*

*In particolare sono ammessi i seguenti interventi:*

1. *Manutenzione ordinaria e straordinaria.*
2. *Risanamento conservativo*
3. *Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione.*
4. *Ampliamento, "una tantum" della volumetria esistente.*

##### **66b.5 Parametri edificatori**

*IF IF max : pari a quello esistente; in deroga è ammesso un ampliamento "una tantum" fino a un massimo di 350 m<sup>3</sup> per alloggio esistente, finalizzato alla riorganizzazione, ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio.*

*Nel caso di realizzazioni di nuove unità immobiliari residenziali il volume residenziale in ampliamento, sommato al volume residenziale esistente, non dovrà in alcun caso superare gli 850 m<sup>3</sup> complessivi.*

*Ds 6,00 ml.*

*Dc 5,00 ml.  
E' consentito derogare da tale distanza previa presentazione di un atto tra le parti, debitamente registrato, che specifichi tale deroga.*

*De 10,00 ml.*

*H l'altezza massima, se non precisata nella scheda, non può superare quella esistente e comunque sarà contenuta entro i ml 6,00.  
Per l'utilizzo dell'incremento volumetrico, in deroga è consentito aumentare l'altezza di una quantità necessaria e sufficiente a rendere abitabile il sottotetto se esistente.*

##### **66b.6 Norma inerente alla scheda fabbricato**

*La scheda fabbricato costituisce specifico riferimento al presente articolo e, qualora l'analisi in essa contenuta lo richieda, può contenere specificazioni aggiuntive ed integrativa alla presente normativa al fine di:*

- a *garantire il miglioramento delle condizioni paesistiche consolidate, tutelare e valorizzare gli*

*elementi significativi schedati;*

- b dettare l'uso di elementi architettonici, forme, materiali, dimensioni e finiture coerenti con la tradizione costruttiva storica o agricola locale o, in presenza di edificio recente isolato, con gli elementi significativi del medesimo;*
- c garantire, ove necessario, una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico).*
- c Impedire l'introduzione di edifici o corpi o manufatti che modifichino la gerarchia dell'impianto tipologico storico e la sua visione dalla campagna.  
In questo senso, se necessario, gli interventi previsti (siano essi di ristrutturazione che di ampliamento anche attraverso nuova costruzione contigua), potranno talora richiedere il supporto di specifico approfondimento conoscitivo e documentale al fine di evidenziare il rapporto tipo/morfologico che si è instaurato fra le parti.*
- d la ricomposizione del suolo immediatamente dopo la conclusione dei lavori edilizi,*

#### **66b.7 Norme particolari**

....

*Gli ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno garantire il miglioramento delle condizioni paesistiche consolidate: tutelando e valorizzando gli elementi significativi schedati; salvaguardando e migliorando le condizioni significative dei rapporti tipologici consolidati con edifici contigui consolidati.*

*Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.*

Come si può notare non vi saranno elementi volumetrici autonomi tali da comportare apprezzabili interferenze alla componente paesaggistica/visiva come elemento di disturbo alle visuali dei contesti naturali; anzi le nuove norme aggiunte per le trasformazioni ammesse certamente potranno portare miglioramenti a volumi, si vedano ad esempio gli annessi rustici, che risultano spesso casuali e impattanti. In questo senso la norma già prevede caso per caso le misure di mitigazione e compensazione .

#### **5. Le conclusioni**

Da quanto sopra esposto, si ritiene che la variante in oggetto e le opere di mitigazioni che il Piano prevede, operi in compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e con coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica, poiché va rimarcato il fatto che la costruzione dei fabbricati è subordinata ad autorizzazione paesaggistica puntuale, garantendo, così, una disamina completa ed esaustiva degli interventi.

IL PROGETTISTA  
Giovanni Vallar architetto