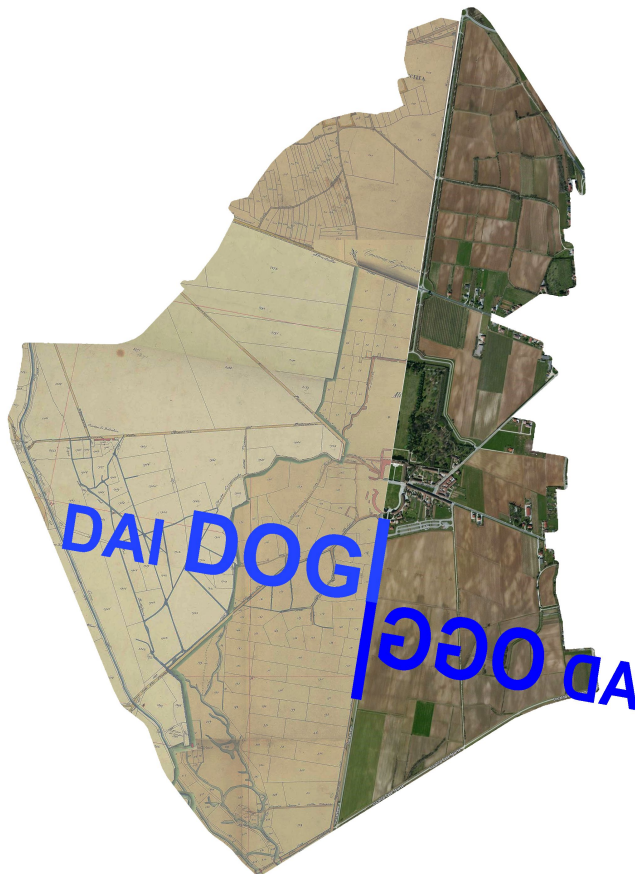


---

# COMUNE DI CODROIPO

## Piano Attuativo Comunale del Centro Storico Primario di Passariano e del complesso monumentale di Villa Manin



---

### Progetto Relazione illustrativa

---

Studio Associato di Architettura

Anna Maria Baldo  
Anna Emilia Polano

33100 Udine, Via Mantica, 26

Tel. e Fax. 0432 - 504378

c.f. p.iva 01519290306

annaemanae@virgilio.it

data:

Anna Emilia Polano

Collaborazioni  
architetto Mariasilvia Bruno  
dottor Luigi Pravisani  
dottoressa Francesca Tomai

## PIANO ATTUATIVO COMUNALE DEL CENTRO STORICO PRIMARIO DI PASSARIANO E DEL COMPLESSO MONUMENTALE DI VILLA MANIN

### Relazione illustrativa

---

#### **Una speranza**

...

*“La mappa della metropolitana di Londra”*

*Quella mappa, disegnata nel 1932, ha avuto talmente successo che ancora oggi non è cambiata.*

*Sono state aggiunte delle fermate, altri dettagli sono stati modificati, ma la mossa che sta alla sua base – che è di una genialità notevole – ha resistito a tutti questi anni.*

*E’ una mappa fatta con alcuni principi piuttosto acuti.*

*Per dirne uno: il percorso tra una stazione della metropolitana e un’altra è sempre uguale.*

*Nella realtà non è così: alcune fermate sono più vicine, altre più lontane.*

*Dunque, il tratto più sorprendente della mappa è che è molto meno vera delle piantine che c’erano prima.*

*Le mappe precedenti riportavano esattamente le distanze, erano più vicine alla realtà.*

*Eppure, non funzionavano: non riuscivano ad orientare le persone.*

*Quando noi riusciamo ad allontanarci dalla realtà, riassumendola con genialità e bellezza, disegniamo una mappa che possiamo usare.*

*...Facciamo quattro passi indietro e da lì riusciamo a vedere come vanno le cose.*

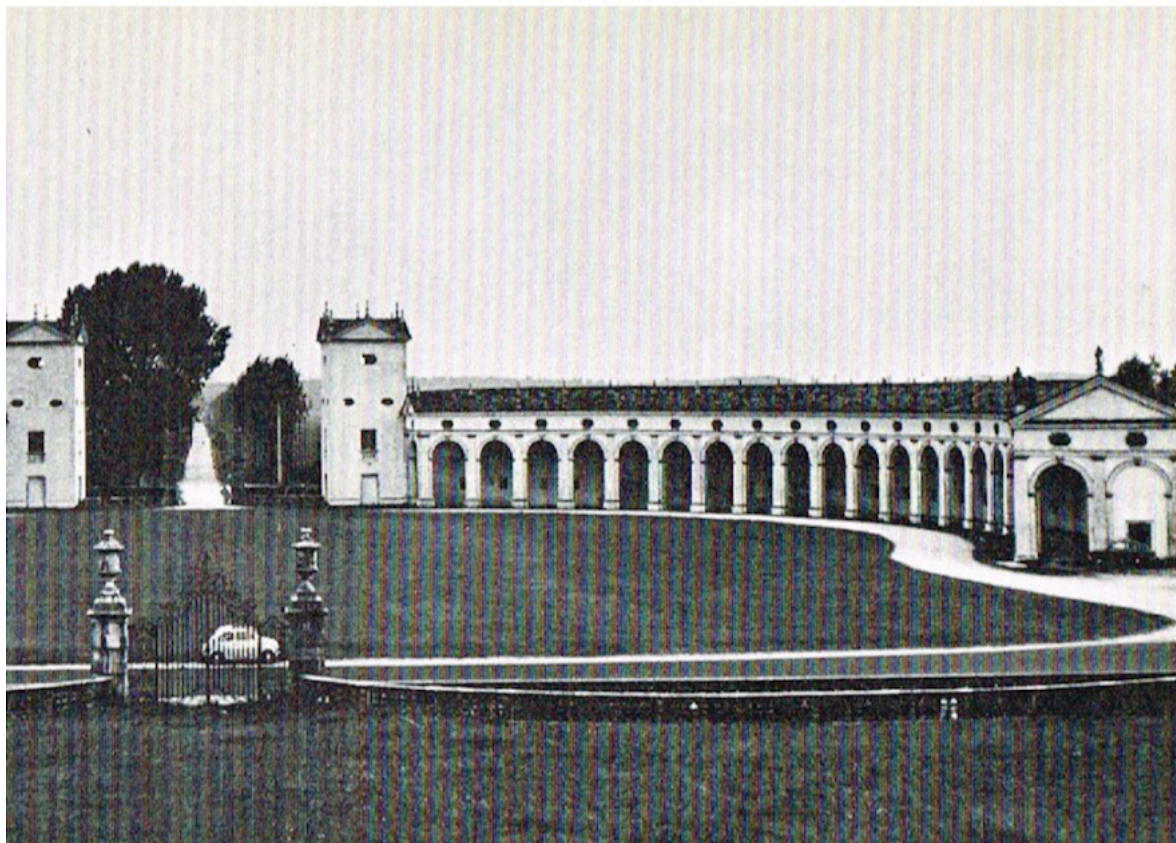
*Vediamo meglio.*

*Vediamo qualcosa che ci serve a vivere.*

...

*Intervista ad Alessandro Barrico,*

*La Repubblica del 9 settembre 2016*



*Alberature su Stradone Manin sud*

## **Indice**

<b>Dallo Stato di fatto al Progetto</b>	<b>4</b>
<b>Incontri istituzionali</b>	<b>4</b>
Comune di Codroipo	4
Enti sovraordinati	4
<b>Interviste</b>	<b>4</b>
<b>Partecipazione dei portatori di interesse</b>	<b>4</b>
<b>Variante di PRGC</b>	<b>5</b>
Perimetro del PAC.	5
Aree destinate alle attrezzature cimiteriali e fascia di rispetto (a Zompicchia)	5
Normativa di attuazione	5
Vincoli geologici	6
Problematiche relative ad attività agricole comprese in zona A.	6
<b>Quesiti alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio FVG</b>	<b>6</b>
<b>Progetto</b>	<b>8</b>
<b>Criteri di pianificazione paesaggistica</b>	<b>8</b>
<b>Materiali di progetto</b>	<b>8</b>
Zone agricole	8
Costruito	9

<b>Villa Manin</b>	<b>10</b>
<b>Altre funzioni pubbliche</b>	<b>10</b>
<b>Viabilità</b>	<b>11</b>
Viabilità carrabile	11
Traffico di attraversamento	11
Percorso di distribuzione	12
Viabilità per i residenti a traffico limitato	12
Piazza dei Dogi	13
Stradone Manin sud	13
Percorsi ciclabili	14
Percorsi ciclabili/ pedonali del borgo	14
Parcheggi	14
Altre accessibilità	15
Segnaletica	15
<b>Finanziamenti e priorità di interesse pubblico</b>	<b>15</b>
<b>Costruito</b>	<b>17</b>
Aggregati	17
Borgo di Passariano	17
Case sparse	26
Case sparse ed attività nel territorio agricolo	27
Finanziamenti	27
<b>Comunicazione</b>	<b>28</b>
<b>Coordinamento</b>	<b>30</b>

**Allegato - Case sparse ed attività**

## **Dallo Stato di fatto al Progetto**

### **Incontri istituzionali**

#### Comune di Codroipo

Si sono svolti successivi incontri di approfondimento con l'Ufficio Tecnico Comunale per definire i criteri di progetto.

Si sono anche definiti i principi per la variante del PRGC di perimetro e di norma, nonché le procedure. L'incarico è stato formalizzato il 27.9.2016.

Il PAC verrà redatto in coerenza con la variante di PRGC. Come presentato segue già i principi concordati.

Si è svolto un incontro con gli incaricati per la redazione della microzonizzazione sismica, di cui si aspettano le risultanze.

Un altro incontro ha visto la presenza dei Vigili urbani per concordare alcuni principi di moderazione del traffico.

#### Enti sovraordinati

Ufficio di Piano per la redazione del Piano Paesaggistico Regionale (Architetto Chiara Bertolini) e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia (Architetto Stefania Casucci)

Si sono avuti due incontri informativi ed esplicativi che hanno portato ad una richiesta formale di specifiche del vincolo di cui si attende risposta. I contenuti sono in seguito riassunti.

### **Interviste**

Si sono svolte delle interviste con personalità a vario titolo interessanti per il contributo offerto:

- Dott. Antonio Giusa, in qualità di Direttore, per le prospettive di Villa Manin,
- Architetto Gilberto Iacuzzi, in qualità di dipendente della Soprintendenza in quiescenza, che aveva curato i rapporti con il Comune di Codroipo per le questioni relative al vincolo, partecipando anche alle riunioni della Commissione urbanistica,
- Dott. Agronomo Alessandro Armano, come abitante del borgo ma, soprattutto come esperto del Parco Monumentale di Villa Manin,
- Signor Guerrino Puzzoli in qualità di Presidente della Pro Loco di Passariano.

Altre interviste richieste agli estensori del PRPC previgente non sono state concesse.

Le interviste, montate in un video, saranno utilizzate per la successiva fase partecipativa di comunicazione del progetto.

### **Partecipazione dei portatori di interesse**

Si sono svolte tre riunioni all'interno della sede della Pro Loco di Passariano:

- una per illustrare i contenuti delle analisi,
- due con due tavoli di ascolto, dove i proprietari e gli aventi titolo presentavano le richieste per il PAC.

Due successive riunioni per le stesse categorie si sono svolte presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Codroipo e comunicazioni via mail di specifica, anche con l'intervento dei professionisti incaricati dalle proprietà.

L'esito di queste richieste è sintetizzato in una tabella in allegato per le case sparse e le attività, successivamente alle delucidazioni della Soprintendenza sarà redatto per il borgo di Passariano.

La progettazione non ha avuto la verifica della componente politico amministrativa per la particolare situazione temporale di prossimità con le elezioni amministrative.

Tutto quanto proposto in bozza dovrà essere verificato.

Poche questioni sono lasciate in sospeso proprio per gli indirizzi di scelta amministrativa, altre perchè mancano ancora le risposte della Soprintendenza e la redazione della variante al PRGC.

In seguito alle determinazioni definitive, verranno completati gli elaborati relativi agli espropri, alle opere, ai relativi costi e tempi, alla verifica degli indici edilizi da stabilire con PRGC.

### **Variante di PRGC**

Si ricorda che ai sensi della LR 21/2015 è possibile modificare l'assetto zonizzativo e le norme del PRGC contestualmente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi, secondo alcuni criteri purchè non in conflitto con gli obiettivi e le strategie degli impianti strutturali.

Ad una prima sommaria disamina le problematiche individuate sono compatibili con la procedura descritta.

#### Perimetro del PAC.

Il perimetro di PAC dovrà essere modificato. Gli elaborati di progetto seguono il nuovo perimetro proposto che:

- ad ovest unifica aree con caratteristiche analoghe,
- a nord esclude alcune residenze di Zompicchia,
- ad est, presso Rivolto e Lonca, esclude giardini privati e parte di area destinata a campo sportivo,
- ad est esclude quanto previsto dalla variante n. 43 al PRGC ma mantiene all'interno il sedime del comparto C34 che si propone di eliminare (anche per esplicita richiesta della proprietà),
- ad est esclude la zona di pertinenza del campo sportivo, i sedimi dei giardini privati ed alcune abitazioni.

#### Aree destinate alle attrezzature cimiteriali e fascia di rispetto (a Zompicchia)

E' stato introdotto quanto approvato dall'Aggiornamento del Piano Regolatore Cimiteriale del 2009 che prevede l'ampliamento verso sud del cimitero di Zompicchia.

#### Normativa di attuazione

Le norme del PRGC spesso si riferiscono al PRPC previgente come fonte di normativa. I contenuti necessari devono invece essere riportati nel PRGC da cui discende il PAC.

La variante di PRGC coordinerà lo strumento sovraordinato.

La bozza di progetto indica in verde nella normativa di attuazione le questioni in sospeso quali gli indici edilizi, le destinazioni d'uso, alcune prescrizioni sugli edifici e sul verde.

Si ricorda che la LR 19/2009 prevede che alcune opere di edilizia libera possano essere escluse dalle zone A.

### Vincoli geologici

Secondo il Progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale – PAIR (RAFVG -2014) la zona che interessa il PAC è definita zona a pericolosità moderata (P1). Deve prevedere un innalzamento del piano di calpestio a 50 cm.

Diverse prescrizioni potrebbero essere definite. Si è in attesa di indicazioni da parte del geologo incaricato per la microzonizzazione sismica dal Comune di Codroipo.

### Problematiche relative ad attività agricole comprese in zona A.

In sede di variante al PRGC saranno definite alcune questioni ancora presenti:

- la corretta destinazione agricola e la redazione dal parte del commune del Certificato di destinazione urbanistica;
- la destinazione d'uso, in particolare di allevamento industriale ammesso solo in zona agricola;
- gli effetti sulle case sparse all'interno del vincolo dei 300mt per la presenza di allevamento industriale (nel progetto di PAC si sono ammessi lievi ampliamenti);
- gli effetti della normativa del Codice della strada sui rispetti stradali che stabilisce, per strade di tipo F, la distanza minima di 20 metri al di fuori dei centri abitati. Ammette tuttavia una diversa determinazione nel caso di zone soggette a piano attuativo, come nel nostro caso, sia per la realizzazione di nuove costruzioni che per ampliamenti e recinzioni (nel PAC si sono comunque previsti i 20 metri al di fuori del centro abitato di Passariano). Permane invece la distanza minima di sei metri per l'impianto di alberi lateralmente alla strada e comunque pari alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo;
- la non applicabilità dell'art.36 della L.R. 19/2009. L'articolo prevede che nelle zone agricole individuate dagli strumenti urbanistici, anche in deroga agli indici e ai parametri previsti, siano ammessi interventi per copertura di concimaie e simili e per produzioni energetiche da fonti rinnovabili, interventi di adeguamento delle strutture di stoccaggio degli effluenti di allevamento, di adeguamento igienico-funzionale delle strutture agricole esistenti fino ad assicurare il rispetto dei parametri minimi previsti dalla normativa di settore che disciplina la specifica attività e conformemente al Piano di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione (fino al 10 % della superficie). La particolare collocazione delle aziende agricole all'interno di un ambito paesaggistico rende opportuno che non si possano genericamente applicare le deroghe, tuttavia la tematica permane.

### **Quesiti alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio FVG**

Il PRPC previgente stabilisce all'art.21 in merito al vincolo indiretto sulle aree che circondano Villa Manin, dove le nuove costruzioni non potranno occupare più di un venticinquesimo dell'intera area a loro attribuita e connessa:

*“Detta norma deve intendersi verificata non per singole proprietà ma nel rapporto complessivo tra edificabilità consentita dalle norme di Piano Particolareggiato e area vincolata inclusa nel Piano Particolareggiato.”*

La determinazione era l'esito di un carteggio tra Comune e Soprintendenza che aveva interpretato il testo del vincolo in quel modo.

L'Amministrazione Comunale di Codroipo, in seguito agli incontri con l'Architetto Casucci di cui si è detto, ha formulato in data 08.09.2016 formale richiesta alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia - Ufficio di Udine affinché siano chiarite anche per il PAC le modalità applicative in seguito a conteggi che hanno verificato

l'incremento delle costruzioni dalla data del vincolo (1962) ad oggi.

Il Comune afferma che con il nuovo piano attuativo si intende riallocare la superficie residua, già assentita, in misura comunque non superiore a mq. 1.769,00, all'interno dei lotti già edificati, senza intaccare suolo agricolo o di cintura, per piccoli ampliamenti e soprattutto per la realizzazione di accessori/ tettoie per la protezione della automobili.

Contestualmente vengono richieste delucidazioni in merito:

- alla presenza di edifici interessati sia dal vincolo diretto che da quello indiretto,
- alla tutela di tutti gli spazi verdi ed in particolare alla valorizzazione dello Stradone Manin nord e sud (con riproposizione delle alberature su basi documentali),
- alla interdizione al traffico di attraversamento veicolare da Piazza dei Dogi all'intersezione di Via dei Dogi con Via Quarnic (compreso il tratto di viabilità ex provinciale all'interno della Villa) mediante una serie di interventi di moderazione del traffico.

L'Amministrazione Comunale è in attesa di risposta.



*Cartolina storica, Stradone Manin sud*



## **Progetto**

### **Criteri di pianificazione paesaggistica**

I criteri di trasformazione derivano dalle finalità precisate dall'Amministrazione Comunale:

- conservazione e restauro del complesso di Villa Manin,
- recupero e riuso del costruito storico con margini di nuovi interventi edilizi per integrazioni funzionali e ripristini,
- conservazione e ricomposizione del paesaggio agricolo funzionale,
- adeguamento infrastrutturale in ragione degli usi ammessi.

Il PAC tende, sulla base della disciplina corrente, a leggere l'insieme più del dettaglio, a suggerire procedure e buone pratiche più che puntualizzare con divieti difficilmente gestibili, anche in relazione alla durata del piano ed alle possibili nuove necessità.

Un approccio simile rimanda ad una accorta gestione e ad una scelta partecipata delle soluzioni proposte.

Villa Manin è sempre ritenuta il fulcro del progetto anche se, per le particolari condizioni di vincolo, di proprietà ed uso, è normata solo per le parti che interessano le relazioni rispetto all'intorno.

La viabilità è accuratamente studiata per proporre soluzioni che assicurino l'arrivo alla Villa Manin ma dissuadano un traffico di attraversamento dannoso per l'insieme.

Sono specificati, nella parte relativa al territorio agricolo, i criteri di conservazione delle parti naturali ancora esistenti e di rinaturazione di quelle trasformate, compatibili con le necessità delle attività presenti.

Per quanto riguarda il costruito, si è cercato di utilizzare una normativa simile sia nel borgo che nelle case sparse ed attività, nella consapevolezza del diverso impatto ma anche dell'essere tutto l'edificato parte dello stesso ambito paesaggistico.

Ultimo, ma non meno importante, dalla serie di incontri che si sono avuti risulta necessario, se non impellente, un coordinamento tra tutti gli attori che gestiscono l'ambito, per questo un piccolo contributo sulla comunicazione.

### **Materiali di progetto**

Il progetto norma tutte le aree all'interno del perimetro del PAC come specificate nella tavola P.1.3 – Inquadramento generale del PAC.

Distingue in apparati separati le norme relative al territorio agricolo ed al costruito.

Chi intende intervenire sul costruito deve verificare sempre anche le implicazioni sugli spazi scoperti. Il primo articolo delle norme sul territorio agricolo mette in relazione gli interventi richiesti dal PAC in relazione alle autorizzazioni o ai permessi di costruire.

### **Zone agricole**

Un fascicolo dedicato contiene la relazione illustrativa dei criteri metodologici, le norme di

attuazione, un abaco degli interventi.

Nella relazione e nella tavola P.1.4 – Territorio agricolo, si specifica la motivazione dell'individuazione di tre zone diverse:

- ambiti fondiari con unità culturali tradizionali,
- ambiti fondiari con unità culturali commassate,
- allevamenti ittici.

Specifica inoltre le condizioni per gli allevamenti di carattere industriale.

La normativa precisa le caratteristiche di conservazione di elementi funzionali quali fossi, scoline, etc. Definisce le cornici verdi ai campi coltivati, alle viabilità, ai giardini privati con una scalarità di indicazioni che sono relative all'impatto visivo dell'ambito paesaggistico.

Stabilisce anche semplici criteri di conservazione e trasformazione del parco monumentale della Villa Manin e del suo immediato intorno.

Ciò che fa riferimento agli edifici all'interno del territorio agricolo è normato dal materiale dedicato al costruito.

In merito alle richieste degli agricoltori, si è cercato di dare una risposta positiva, sostenendo in particolare chi ha compreso l'unicità di risiedere in un compendio di particolare qualità paesaggistica ed ha intenzione di valorizzare la propria attività anche con un'attività agrituristica.

Per altre richieste di maggior impatto ambientale, come gli impianti di biogas, si attende l'interlocutore politico amministrativo per poter confermare gli eventuali insediamenti o per valutare altri luoghi di localizzazione. Si è fatto in modo di avere a disposizione tutte le informazioni necessarie per facilitare la scelta.

In allegato si trova una sintesi di ciò che è stato realizzato in base al PRPC previgente in relazione alle richieste degli eventi titolo

Si ricorda che nei Piani di Sviluppo Rurale il 40% del budget dell'Unione Europea è destinato a scopo di tutela del paesaggio, che sono in via di indizione i bandi della Regione Friuli Venezia Giulia e che l'elaborato finale di PAC conterrà, dopo l'assenso amministrativo sulla proposta, una simulazione delle possibili convenzioni con i privati per la tutela del paesaggio.

### Costruito

Si è cercato di individuare una normativa unitaria sia per gli edifici del borgo che per le case sparse e le attività, verificando il diverso peso storico e di tutela paesaggistica.

Oltre a questa relazione, il progetto si dota di una normativa di attuazione e di due abachi delle buone pratiche, uno per la viabilità e la comunicazione, l'altro per il costruito del borgo di Passariano.

Nel progetto sono state reimpostate tutte le tavole allo scopo di contenere, in un unico documento, informazioni sullo stato di fatto propedeutiche al progetto con l'individuazione elementi di valore, di degrado, compatibili. La normativa definisce i criteri d'obbligo di modifica degli elementi in relazione agli interventi.

Le tavole stabiliscono tipi di interventi che interessano anche l'utilizzo collettivo di percorsi, la restituzione dei prospetti con la classificazione cui corrisponde in normativa il principio di conservazione e trasformazione.

Prescrizioni specifiche per gli aggregati sono indicate nelle singole tavole.

Si precisa che le planimetrie di progetto contengono anche il segno degli edifici e dei sedimi come accatastati. Talvolta sono difformi dall'indicazione dello stato di fatto/ progetto. Premesso che l'indicazione di progetto è prevalente, si verificherà se mantenere l'indicazione grafica catastale anche in base alle decisioni sulle aree destinate ad esproprio.

### **Villa Manin**

Per gli interventi edilizi si fa riferimento alla Soprintendenza che gestisce il vincolo diretto ed indiretto ai sensi della L.1089/39 e seguenti.

Per gli usi si fa riferimento a quanto comunicato dal Direttore incaricato. Si ritiene importante segnalare l'intendimento di rendere la Villa visitabile indipendentemente dalla presenza di esposizioni, di consolidare l'utilizzo come residenza per *stage* artistici, di potenziare i laboratori didattici ed, in generale, di dare un migliore ordine ed una maggiore leggibilità all'insieme.

Il progetto di PAC è costruito sull'ipotesi che sia interdetto l'attraversamento viabilistico della Villa, che sia migliorato l'accesso al parco ed alle potenziali funzioni, che la biglietteria sia portata nella torre dell'essedra di levante, modificando sostanzialmente l'accessibilità al complesso.

Non dipende ovviamente dal PAC che i volumi notevoli della Villa possano essere meglio utilizzati in futuro, suo compito è creare le condizioni di fruibilità e di tutela che rendano agibile la politica culturale promossa dalla Regione.

Per questo motivo si è posta particolare attenzione all'accessibilità, suggerendo, ad esempio, il recupero della funzione dello Stradone Manin nord e proponendo una diversa segnaletica ed una alberatura dello Stradone Manin sud, secondo la testimonianza fotografica che si può vedere in questo testo.

Si è sempre sottolineata come prioritaria la salvaguardia dei coni visuali da lontano ma anche dal borgo (si veda la parte dell'abaco sulla tutela e valorizzazione della percezione di Villa Manin). Lo stesso si è fatto proponendo la riapertura delle viste che mettono in connessione il parco con l'intorno.

Con la stessa attenzione si è suggerita una corretta valutazione per l'inserimento di funzioni ed attrezzature turistiche, anche con l'ausilio metodologico della Sovrintendenza.

Si è posta una particolare attenzione alla salvaguardia delle mura e si è proposto, dove possibile, lo spostamento di volumi addossati alle stesse in modo disordinato e confuso anche all'interno delle proprietà private.

Nella relazione di analisi si sottolineava la complessità gestionale per l'attribuzione di proprietà tra Regione e Comune sui sedimi delle strade esterne ed interne alla Villa. Nella parte relativa agli espropri si suggerirà il passaggio ad un unico intestatario di tutti i sedimi che interessano direttamente la Villa, per facilitare la gestione.

Si è ancora in attesa della determinazione Regionale in merito all'attribuzione di alcune viabilità ex provinciali al Comune di Codroipo.

### **Altre funzioni pubbliche**

In normative si sono riportate le indicazioni del PRGC per il cimitero di Zompicchia, la sede della Pro Loco di Passariano, il verde pubblico attrezzato, le acque pubbliche. Sono riportate

anche le prescizioni dell'unica zona di interesse archeologico presente.

Per quanto riguarda le reti tecnologiche, si rileva che non tutti gli Enti preposti, pur sollecitati dall'Ufficio Tecnico Comunale, hanno inviato le planimetrie dello stato di fatto, quanto riportato è ciò che si conosce.

In generale dovrebbe essere meglio approfondito e razionalizzato il sistema della fognatura. Sarebbe opportuno prevedere possibili interramenti delle reti elettriche di media tensione che attraversano il territorio, in particolare in adiacenza al borgo di Passariano.

Dovrebbe essere redatto e finanziato un progetto unitario dell'illuminazione, per valorizzare la percezione delle mura e di Villa Manin, utilizzando corpi illuminanti moderni ed escludendo ciò che simula la prima illuminazione della fine dell'Ottocento.

## **Viabilità**

Il sistema viabilistico viene stabilito secondo i criteri:

- rendere riconoscibile il valore paesaggistico del compendio di Villa Manin e del suo intorno,
- assicurare il trasporto pubblico e privato di collegamento tra le frazioni,
- permettere il restante traffico di attraversamento strettamente necessario,
- facilitare quello che ha come polo attrattore le attività di Villa Manin e Passariano,
- costituire una zona a traffico limitato su via dei Dogi e piazza dei Dogi,
- valorizzare i percorsi pedonali e ciclabili dell'ambito paesaggistico,
- assicurare la sosta per tutte le categorie di fruitori.

Le tavole P.1.5 specificano gli esatti della viabilità, gli interventi di moderazione del traffico nel percorso di distribuzione e in via dei Dogi e nella piazza dei Dogi.

### Viabilità carrabile

Nelle tavv. P.1.5.a la viabilità carrabile è classificata con una gerarchia di funzioni e di velocità ammesse.

### Traffico di attraversamento

Per rendere riconoscibile il valore dell'ambito paesaggistico vengono indicate alcune "porte" nei punti notevoli di accesso che, per prime, devono allertare le diverse componenti di traffico dell'aver raggiunto un luogo particolare ed importante.

Spesse volte dalle "porte" è già visibile la Villa Manin o lo sono almeno gli stradoni.

Per enfatizzare l'importanza dello Stradone Manin nord si modifica l'accesso utilizzando una viabilità già esistente ed escludendo da un irragionevole traffico di attraversamento la frazione di Rivolto.

Per escludere il traffico di attraversamento su Villa Manin si ipotizza di creare le condizioni perchè lo stesso in direzione est-ovest si sposti sulla "Stradalta". La strada (con via Rivolto) è già utilizzata dal trasporto pubblico e risponde alle caratteristiche funzionali necessarie. Inoltre ha un utilizzo ampiamente inferiore alla sua potenzialità ed è servita da una pista ciclabile in sede propria.

Il traffico di attraversamento che utilizza l'"Ungarica" può essere indirizzato sulla "Stradalta", liberando il tratto che unisce il capoluogo a Passariano a viabilità privilegiata verso la Villa ed il borgo. Parte del traffico da est può anche essere indirizzato verso l'ampia rotonda sulla SS13 prima di raggiungere Lonca.

Sempre per escludere il traffico di attraversamento, si crea una viabilità che circonda il borgo, utilizzando gran parte delle viabilità esistenti. Si propone di valutare il rifacimento di un percorso ad est tra via Rivolto e via Bertolo, per facilitare il trasporto pubblico locale e raggiungere il parcheggio a sud-est, nonché per enfatizzare la vocazione pedonale di Piazza dei Dogi.

#### Percorso di distribuzione

Secondo le ormai consolidate tecniche di moderazione del traffico, i cui contenuti sono riassunti nell'Abaco relativo alla viabilità, in questo percorso di distribuzione si favorisce la velocità massima di 30km/h. Una velocità più lenta è più consona al luogo, più sicura anche per pedoni e ciclisti, suggerisce a chi vorrebbe solo attraversare il borgo che i tempi sono troppo lunghi e non convenienti.

Si suggerisce un percorso che per le sue condizioni geometriche impedisca una velocità maggiore di quella stabilita e non una semplice sequela di segnali che talvolta sono persino più pericolosi.

Per assicurare la condizione di una geometria opportuna è necessario prevedere elementi di moderazione del traffico ogni ottanta metri circa. Per questo il progetto individua elementi di riduzione dell'ampiezza di carreggiata o rotonde sormontabili e semisormontabili in relazione al loro diametro.

Il completamento del percorso a sud, sul sedime della ex scuola elementare in via di demolizione, rende transitabile dal percorso di distribuzione quella che, fino ad oggi, è stata la viabilità di accesso al parcheggio sud. Il presumibile maggior carico di traffico e la necessità degli elementi di moderazione ha comportato una razionalizzazione, separando il traffico delle corriere da quello delle automobili e la previsione di pochi e separati accessi al parcheggio. In coerenza sono stati pensati i percorsi pedonali. La proposta prevede poche opere di adeguamento e non riduce il numero degli stalli.

#### Viabilità per i residenti a traffico limitato

Gli interventi di moderazione del traffico sono propedeutici ad una viabilità a traffico limitato destinata a residenti ed ai soli mezzi che devono raggiungere Villa Manin che si sviluppa ad est su piazza dei Dogi ed ad ovest su via dei Dogi fino al percorso di distribuzione.

L'intersezione ovest è realizzata privilegiando il percorso di distribuzione e riducendo la dimensione della corsia per le automobili con la formazione su parte della carreggiata nord di una pista ciclabile. Le motivazioni della riduzione della dimensione della carreggiata destinata alle automobili sono spiegate nell'abaco della viabilità per cui l'intervento è uno dei modi per assicurare la moderazione del traffico. Il rialzamento della sede stradale alla stessa quota dei marciapiedi rende ugualmente importanti i diversi fruitori e fa percepire all'automobilista la diversità della strada come spazio specificatamente urbano.

Si propone inoltre di mantenere la previsione del sedime in ghiaio stabilizzato per la viabilità all'interno di Villa Manin, già presente nel Progetto di restauro delle esedre, poi cassata dalla Provincia, allora titolare del tratto viario. La differenza di materiali permette di identificare l'area di pertinenza di Villa Manin.

Corollario a questa scelta, l'impossibilità di sostare nella piazza tonda per i mezzi di trasporto delle attività saltuarie come il Mercatino dell'antiquariato.

### Piazza dei Dogi

Piazza dei Dogi è ripensata per migliorare la sua caratteristica di piazza urbana, subordinata alla Villa Manin ma fulcro centrale della vita del borgo per la presenza della Cappella di Sant'Andrea e la memoria dell'invaso d'acqua ora trasformato in prato arborato.

Il sedime stradale è rialzato per caratterizzare l'uso destinato a diversi tipi di utenti, dai pedoni e cicli alle automobili .

Il percorso di distribuzione, con elementi di moderazione del traffico e la salvaguardia del percorso e della sosta del trasporto pubblico, è segnalato dall'asfalto grigio. La sede stradale è ridotta con l'ampliamento del marciapiede a est che assicura la possibilità di accogliere fruitori delle attività di pubblico esercizio presenti e future.

La parte restante della piazza è in cemento bianco ad esclusione dello spazio a prato.

Lungo la viabilità sud prosegue la pista ciclabile esistente proveniente da Lonca.

Si mantiene la circolazione automobilistica per i soli fruitori dei pubblici esercizi della piazza e per i residenti. In particolari occasioni potrà essere vietato tutto il traffico esclusi i residenti. Si collocano i parcheggi a spina solo nel lato nord della piazza (confermando, nel complesso, lo stesso numero dei posti precedenti).

Con il principio del palinsesto, si mantiene la forma dell'area a prato, pur risistemando le sedute e l'illuminazione. Viene attraversato dal percorso carrabile per lasciare spazio al Sagrato della Cappella di Sant'Andrea sottolineato da linee ad arco di cerchio in materiale diverso.

Sul sagrato è vietato il parcheggio. Nella parte più distante dalla chiesa possono trovare posto gli arredi della trattoria esistente, copribili anche con un semplice gazebo.

Pur rimanendo la forma della parte prativa come segno, in quest'ultima parte viene sostituita con pavimentazione in pietra o altro.

All'interno del prato si è invece previsto un canale d'acqua, le cui sponde sono utilizzabili come panchina, per ricordare la funzione originaria dell'invaso.

Gli interventi sono pochi ma con l'intento di un importante ripensamento sull'uso della piazza che, ricordiamolo, non deve essere "competitiva", per gli effetti percettivi e d'uso, con le piazze tonda e quadra di Villa Manin.

### Stradone Manin sud

Il percorso è enfatizzato con la proposta di alberatura di ciliegi e carpini. (Si ricorda l'impossibilità di prevedere pioppi cipressini come nello Stradone Manin nord per le norme del Codice della Strada sulla relazione tra altezza della pianta e distanza dalla sede stradale).

In tratto rettilineo è altresì enfatizzato con lo spostamento dell'intersezione con il percorso di distribuzione più a est nell'ex sedime della scuola elementare. L'intendimento è non confondere le più importanti ragioni percettive dell'asse con quelle trasportistiche. Per lo stesso motivo deve essere cambiata anche la segnaletica stradale che riduce lo stradone ad un percorso extraurbano qualsiasi.

La parte terminale verso la Villa, solo ciclo/pedonale, è trattata in cemento bianco e si integra con gli interventi di restauro delle peschiere, dei lavatoi, del ponte previsti nel Progetto per in restauro delle esedre.

La destinazione solo ciclo/pedonale (esclusi i residenti per cui è ovviamente carrabile) con i collegamenti ai parcheggi sud ed ovest è motivata dalla volontà di facilitare l'accesso principale alla Villa e alla futura biglietteria.

Per l'importanza dell'accesso a sud, si mantiene la previsione del PRPC previgente con la demolizione dell'edificio adiacente alla peschiera est (con possibile recupero di volumetria nello stesso aggregato).

### Percorsi ciclabili

Vengono individuati i molti esistenti in sede propria. Altri vengono proposti in sede stradale, e cioè condivisa con le autovetture, per la riduzione del traffico che tutto il progetto concorre ad ottenere.

In particolare non si conferma il completamento della pista ciclabile in sede propria sulla viabilità che collega San Martino a Lonca. Il carico di traffico di automezzi non la giustifica e la posizione infossata la rende poco sicura.

In generale dovrebbe essere assicurata una migliore manutenzione di tutte le siepi, che segnano la presenza della pista ciclabile in sede propria, per motivi di sicurezza. Un esempio tra tutti la condizione dei percorsi a lato dello Stradone Manin nord: i tracciati non sono utilizzati, i ciclisti percorrono lo Stradone.

E' importante mantenere il sedime stradale in ghiaio stabilizzato dove già esiste.

### Percorsi ciclabili/ pedonali del borgo

L'accesso pedonale alla Villa dal parcheggio ovest risulta un percorso ben delineato ed efficace, anche se la biglietteria sarà spostata a sud. Nell'intorno sono presenti ancora recinzioni inadatte al luogo e lacune di impianti verdi. Sarebbe opportuno favorire con finanziamenti pubblici la manutenzione della recinzione per annullare la percezione attuale. E' evidente che non si deve snaturare la caratteristica formativa del luogo di retro ed orto ma il percorso può essere completato con interventi più decorosi. Sempre ad ovest è in via di completamento la previsione di arredo dell'area verde e del percorso nonché la sistemazione dell'illuminazione adiacente alla sede della Pro Loco di Passariano.

L'accesso pedonale alla Villa dal parcheggio sud-est risulta facilitato con le previsioni viabilistiche già descritte.

Inoltre si prevede un nuovo passaggio da sud verso la Villa che interessa alcuni orti privati e parte della proprietà regionale. Una disponibilità in merito è stata espressa da parte di alcuni proprietari. Il percorso potrà essere privato di interesse pubblico o soggetto ad esproprio. Sarà anche l'occasione affinché L'ERPAC provveda a risanare una parte retrostante i portali est adiacenti alle esedre gestita a magazzino.

Si stabilisce l'obbligo di realizzare un altro percorso pedonale-ciclabile verso piazza dei Dogi in caso di trasformazione degli edifici a sud est del borgo in strutture alberghiere o di pubblico esercizio.

L'insieme di questi interventi migliorerà le condizioni di accessibilità a Villa Manin.

### Parcheggi

La dotazione di parcheggi è più che sufficiente per le attività di villa Manin e per il suo indotto in condizione di visita normale. Le attività ricettive, come indicato in normativa, potranno usare i parcheggi pubblici se, all'interno delle proprietà, non sarà raggiunto lo standard previsto. Potranno essere stipulate convenzioni tra privati e Comune.

Per gli eventi speciali, quando si riscontra molta sosta in aree non appropriate, si propongono aree di proprietà pubblica da dedicare a parcheggi saltuari (Tav. P.1.5a). Con la stessa finalità sono state individuate delle aree private vicine a Villa Manin da destinare a parcheggio saltuario convenzionato. La disponibilità è riassunta nella seguente tabella:

Proprietà dell'area	Superficie in mq	N. stalli	Localizzazione
Pubblica	19712	657	Area prativa tra il muro del parco e via delle Torri
Pubblica	990	30	Sedime ex scuola in demolizione
Totali pubblici		687	
Privata	2295	75	Prato situato all'incrocio tra via Cartiera e via Quarnic
Privata	750	25	Prato parrocchiale su via Rivolto
Privata	4897	160	Area festeggiamenti Lonca
Totali privati		260	
Totali generali		947	

#### Altre accessibilità

E' importante prevedere il servizio di autobus navetta, almeno nei fine settimana, che colleghi la stazione ferroviaria e delle corriere (il centro intermodale quando sarà costruito) con Villa Manin lungo la via "Ungarica".

E' necessario potenziare il servizio di biciclette in affitto dal centro intermodale di Codroipo e non solo dalla sede della Pro Loco di Passariano dove l'utilizzo attuale risulta molto inferiore alla potenzialità, di circa 60 prenotazioni all'anno. Le modalità sono quelle presenti in molte città con delle sedi all'aperto che non richiedono addetti.

Un servizio di affitto di biciclette favorirebbe l'accesso a tutti i poli attrattori dell'intorno e non solo a Villa Manin utilizzando l'importante rete ciclabile esistente.

#### Segnaletica

E' necessario prevedere un progetto unitario per la segnaletica stradale affinché sia meno invasiva, più consona ad un ambito paesaggistico dove sono previste velocità moderate. Si veda la normativa e l'abaco per la viabilità. La segnaletica stradale deve essere distinta da quella turistica.

#### **Finanziamenti e priorità di interesse pubblico**

La legislazione regionale prevede finanziamenti ai sensi della L.R.2/1983 per interventi tesi tra l'altro:

- all'esecuzione di opere di arredo urbano,
- agli interventi volti ad assicurare la viabilità ciclabile.

Tutti gli interventi previsti dal PAC si collocano all'interno di queste tematiche, senza dimenticare che finanziamenti sono previsti anche da altre fonti pubbliche citate nell'elaborato di analisi.

E' possibile che debba essere perfezionato il Regolamento Comunale di applicazione della LR2/1983.

In questa fase del progetto non si intendono indicare strategie univoche per la realizzazione delle opere di interesse pubblico e cioè stabilire cosa prevedere in esproprio e cosa



convenzionare. La componente politica e tecnica potrà definire le procedure.

Si vogliono invece suggerire le priorità.

Gli interventi per la moderazione del traffico del percorso di distribuzione a sud e su Piazza dei Dogi sono prioritari per escludere l'attraversamento di Villa Manin e la sosta non corretta. Si ribadisce, come già indicato nell'abaco della viabilità, che gli interventi devono essere realizzati a sistema, il singolo intervento non solo può essere inefficace ma addirittura pericoloso. Sulla base delle possibilità di finanziamento si potranno stabilire comunque degli stralci.

La sistemazione a verde dello Stradone Manin sud e la manutenzione dello stesso a nord sono la seconda priorità per assicurare un inserimento ambientale ed una restituzione storica corretta.

La sistemazione dei parcheggi e la realizzazione del percorso pedonale dal parcheggio sud all'edera di levante sono la terza priorità.

Altri interventi sul suolo agricolo e sul costruito devono essere convenzionati con il privato

Per ragioni già esposte non si trattano le priorità di intervento nella Villa Manin.



## **Costruito**

### Aggregati

Gli aggregati associano parti di tessuto urbano per unità discrete. L'unità identificata crea le condizioni per la trasformazione e prevede un assetto progettuale unitario.

In base a quanto già descritto nell'analisi il costruito è stato distinto in:

- Borgo di Passariano (cortili e giardini),
- Case sparse,
- Case sparse ed attività.

La normativa specifica i tipi di interventi possibili, gli elementi da conservare e da riproporre, la salvaguardia delle facciate.

E' necessario chiarire che le definizioni di intervento, pur riprese dalla normativa corrente, non la intendono in modo letterale per il sistema concessorio.

Ad esempio un intervento di nuova costruzione in adiacenza previsto dal PAC può risultare un ampliamento nel progetto presentato dall'avente titolo, per la dimensione inferiore al 20% dell'edificio principale. L'assetto proprietario può modificarsi ed anche il tipo di intervento può non utilizzare tutta la volumetria ammissibile.

Allo stesso modo, dove si indica la demolizione, si intende ammettere la sola manutenzione ordinaria e non tutti gli interventi previsti dall'art.35 della LR19/2009, per il contesto particolare.

Ove è stato possibile, si sono recuperati i volumi esistenti, anche se non accatastati, indicando sul sedime la nuova costruzione secondo i criteri del PAC.

### Borgo di Passariano

Nel borgo di Passariano, all'interno dei comparti, sono identificati i cortili ed i giardini, dove sono presenti diversi tipi di trasformazioni, edilizie ed uso, con diversi gradi di corretto costruire.

La normativa sovraordinata vigente tende a fornire prescrizioni piuttosto generiche, se non addirittura a non dare alcuna indicazione, per una corretta relazione tra distribuzione degli spazi interni e involucro esterno. Tutela l'involucro ma non il contenuto.

Posta l'impossibilità di stabilire delle prescrizioni non previste dalla normativa sovraordinata, si sono suggeriti nell'abaco del costruito pochi criteri necessari per un percorso progettuale. Si vuole assicurare una trasformazione compatibile del tessuto storico in relazione alla vicinanza fisica o visiva a Villa Manin e alle destinazioni d'uso.

Si sono ammesse tutte le destinazioni d'uso residenziali, direzionali e ricettivo/alberghiere, con suggerimenti molto precisi per verificare compatibilità tipologica e soddisfacimento di standard.

Particolare attenzione si è posta agli aggregati trasformati, o in via di trasformazione, in strutture ricettive. Si sono valutate con cura le modifiche ammissibili.

Si sono previsti interventi adatti alla preesistenza ma anche alle nuove necessità. In particolare si sono sottolineati i criteri di tutela delle tipologie in linea o a corte, evitando inserimenti di porticati o di terrazzini, dove possibile si sono integrati nuovi volumi per depositi/autorimesse secondo le richieste dei proprietari.

Dalle nostre indagini è emerso che spesso le autorimesse sono diventate depositi, non sempre ordinati. Si suggerisce un utilizzo più efficace dei volumi già disponibili. Dove i volumi esistenti sono ancora da ristrutturare, si è prevista la realizzazione di autorimesse all'interno del corpo di fabbrica principale. In altri casi si è indicato il numero dei posti auto allo scoperto, in alcuni casi copribili da tettoie.

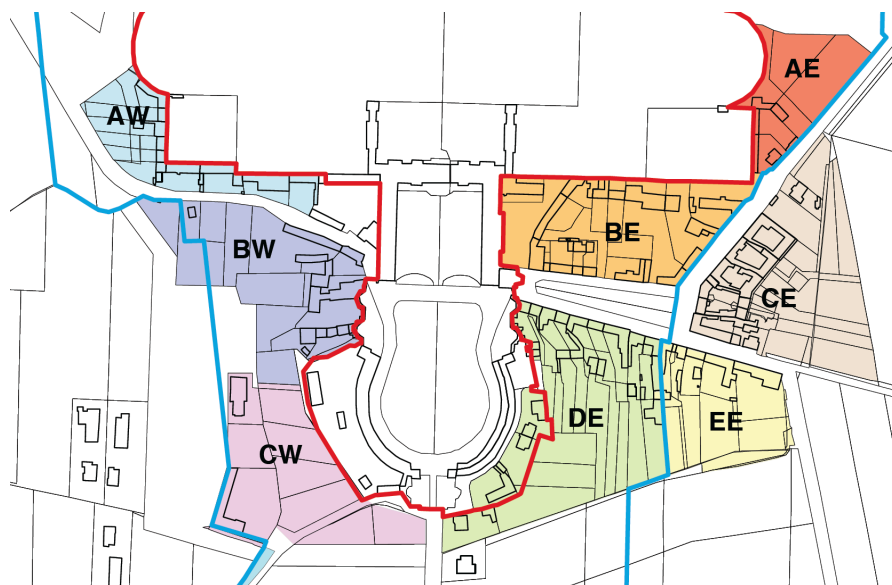
Il frazionamento della proprietà all'interno di un aggregato, che risponde all'enuclearsi della singola famiglia, ha comportato forzature nell'uso esclusivo dei luoghi comuni come le corti o i giardini, con la realizzazione di recinzioni irrispettose della tipologia originaria. Per quanto possibile devono essere eliminate.

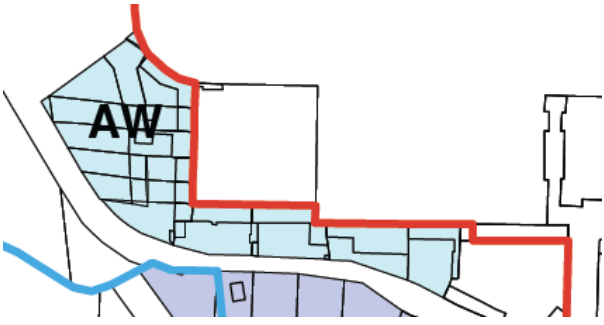
L'abaco del costruito, che interessa solo il borgo di Passariano, affronta situazioni generali, non standardizzabili all'interno di una tavola o di una norma, ma molto importanti in fase progettuale. Tratta:

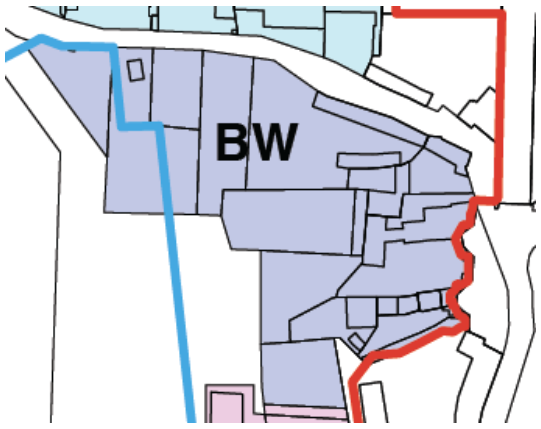
- della tutela e valorizzazione della percezione di Villa Manin dal territorio agricolo fino al borgo, degli inserimenti edilizi a confine da evitare,
- delle recinzioni, delle recinzioni in corte promiscua,
- dell'inserimento delle piscine,
- della modalità di integrazione dei nuovi volumi,
- della trasformazione dei volumi agricoli,
- delle tettoie,
- dei ballatoi, terrazzi, coperture di protezione,
- delle murature esterne,
- dei fori di portali, porte, finestre,
- di torrette da camino, lucernai, apparecchi tecnologici.

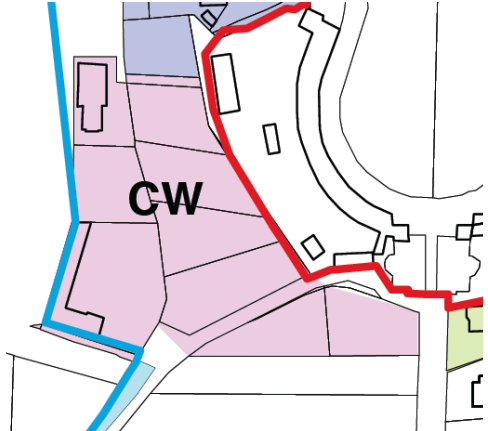
Non è stata redatta una tabella con gli indici edilizi dello stato di fatto confrontati con quelli di progetto, evidenziando, in relazione alle richieste degli aventi titolo, se vi è stato accoglimento totale o parziale o se non è stato possibile accettare quanto richiesto. Si attendono le prescrizioni formali della Sovrintendenza anche se quanto proposto è già stato concordato nei principi.


Si passa ad una disamina dei comparti in analogia a quanto si è fatto nella relazione di analisi.




<b>Comparto AW</b>	
Vincoli sovraordinati	Area di rispetto L.1089/39 e seguenti.
Distribuzione delle proprietà	Ordinata e coincidente con i "giardini".
Tipologia /Morfologia	<p>Edifici in linea che costituiscono il confine a sud-ovest del parco di Villa Manin (in origine probabilmente agricoli). I giardini sul fronte strada in seguito dello spostamento della viabilità. Corpi di servizio ortogonali.</p> <p>Facciate con scansione dei fori regolari, muratura in pietra verso il parco.</p>
Destinazioni d'uso e utilizzo	Residenziale per la quasi totalità, esclusi due annessi agricoli, uno non utilizzato; una residenza da uso agricolo. Utilizzo del 70%.
Interventi edilizi	Sia 1980/90 che dopo il 2000.
Informazioni particolari	<p>Sui retri, dove non si sono potuti redigere i prospetti fotografici per la boscaglia esistente, archi ciechi e lesene con semplici capitelli in cotto.</p> <p>L'ambito ad est, di proprietà della RAFVG, analizzato con la Villa Manin.</p> <p>Quattro annessi non accatastati.</p>
Criteri progettuali particolari	Si è mantenuto l'impianto principale degli edifici a confine con il parco della Villa Manin. Si è ordinato l'assetto dei volumi accessori.

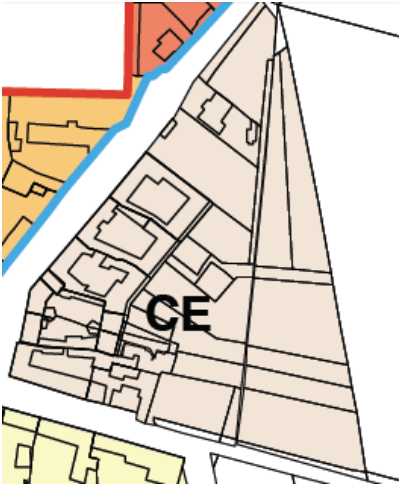
<b>Comparto BW</b>	
Vincoli sovraordinati	Area di rispetto L.1089/39 e seguenti, esclusi orti a ovest.
Distribuzione delle proprietà	Ordinata e coincidente con i “cortili” e gli spazi aperti.
Tipologia /Morfologia	Spazi non edificati a ovest se non per una residenza isolata. Edifici in linea con orientamento est/ovest, quello più a nord su via dei Dogi. Confina ad ovest con parcheggio pubblico, a sud con passaggio pedonale pubblico. Facciate con scansione dei fori regolari, muratura in pietra.
Destinazioni d’uso e utilizzo	Residenziale solo nell’edificio a sud. Edificio a nord è un’attività ricettiva, quello al centro è un cantiere per una destinazione ricettiva fermo da sei anni; una residenza da uso agricolo. Utilizzo del 70%.
Interventi edilizi	Nel 1980/90 lavori nel Resort su via dei Dogi.
Informazioni particolari	Procedura non conclusa di variante al PRPC per il Resort a nord dove esiste una piscina. Cantiere fermo al centro. Mancata acquisizione pubblica del percorso pubblico a confine sud.
Criteri progettuali particolari	Giardino 1: razionalizzazione dell’edificato di progetto. Cortile 1: previsione di nuovi volumi ordinati, esclusione della piscina nelle forme presenti. Cortile 3: previsioni di completamento del cantiere, con lieve aumento di volumetria di servizio. Cortile 4: da definire l’assetto proprietario del sedime. Mantenimento degli orti esistenti.

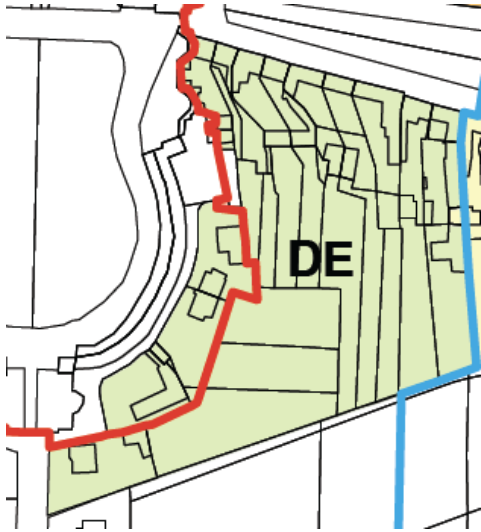
<b>Comparto CW</b>	
Vincoli sovraordinati	Area di rispetto L.1089/39 e seguenti.
Distribuzione delle proprietà	Ordinata, a nord/ovest pubblica.
Tipologia /Morfologia	<p>Vasta area scoperta, confinante a nord ed est con il percorso pedonale, a sud con viabilità, attraversato da un percorso pedonale, tutti pubblici.</p> <p>Edificio isolato ed ampliato anni '60 (ex scuola) a nord.</p> <p>A sud, ampia tettoia agricola non utilizzata e residenza. Facciate con scansione dei fori regolari, muratura in pietra.</p>
Destinazioni d'uso e utilizzo	localizzazione della Pro Loco Passariano e di una superficie scoperta pubblica.
Interventi edilizi	Ampliamento dell'edificio della Pro Loco Passariano.
Informazioni particolari	Ad angolo dell'ambito a sud, presenza di torre parzialmente crollata e strutture residue della fornace inalzata nel 1792 atta a produrre calce e cuocere laterizi.
Criteri progettuali particolari	Cortile 1: prescrizioni particolari per il restauro della fornace.


<b>Comparto AE</b>	
<b>Vincoli sovraordinati</b>	Area di rispetto L.1089/39 e seguenti.
<b>Distribuzione delle proprietà</b>	Ordinata e coincidente con i "cortili" e gli spazi aperti.
<b>Tipologia /Morfologia</b>	Spazi non edificati a nord. Strutture edilizie degli anni '60, una isolata ed una in linea. Volumi alti e fuori scala, tecnologie costruttive non consone con il luogo. Dietro, addossate al muro del parco, strutture accessorie in parte trasformate in residenza.
<b>Destinazioni d'uso e utilizzo</b>	Residenziale e agricolo/deposito non utilizzato Utilizzo del 70%.
<b>Interventi edilizi</b>	Sia 1980/90 che dopo il 2000.
<b>Informazioni particolari</b>	Richiesta di trasformazione di corpo di fabbrica addossato alle mura della Villa in residenza non autorizzato.
<b>Criteri progettuali particolari</b>	Giardino 4: interventi possibili sugli immobili in adiacenza al muro della Villa Manin. Demolizione dell'edificio con caratteristiche improprie anni'60 e sostituzione con altro fronte strada di volumetria pari all'esistente.

<p><b>Comparto BE</b></p>	
<p>Vincoli sovraordinati</p>	<p>Area di rispetto L.1089/39 e seguenti.</p>
<p>Distribuzione delle proprietà</p>	<p>Abbastanza ordinata e coincidente con i “cortili” e gli spazi aperti. All’interno della corte Comune recinzioni che delimitano la proprietà.</p>
<p>Tipologia /Morfologia</p>	<p>Ad ovest antico nucleo adiacente alle strutture della villa Manin. Nucleo vasto a corte. Recinzioni e corpi accessori al centro. A sud, su piazza del Dogi, edifici in linea, interrotti dagli accessi, facciate in pietra con regolare scansione dei fori. Strutture a nord ed ovest ex agricolo. Ad est edificio perpendicolare alla viabilità. A sud est struttura d’angolo con muri perimetrali in pietra di una certa qualità.</p>
<p>Destinazioni d’uso e utilizzo</p>	<p>A sud/ovest ristorante-bar. Residenza. Ex agricolo non utilizzato, il 50% del complesso non utilizzato. Intervento in fase di progettazione per il recupero del 20% agricolo con destinazione rivendita, mensa, albergo.</p>
<p>Interventi edilizi</p>	<p>Sia 1960/70, 1980/90 che dopo il 2000.</p>
<p>Informazioni particolari</p>	<p>Nucleo più antico documentato dalla cartografia. Ad ovest ex tracciato di via dell’Ancona.</p>
<p>Criteri progettuali particolari</p>	<p>Definizioni di corretto assetto proprietario. Previsione di una viabilità privata di uso pubblico con realizzazione di posti auto di servizio. Mantenimento degli assetti volumetrici, esclusi corpi accessori impropri, e previsti piccoli ampliamenti ad est.</p>



<p><b>Comparto CE</b></p>	
<p>Vincoli sovraordinati</p>	<p>Nessuno</p>
<p>Distribuzione delle proprietà</p>	<p>Abbastanza ordinata e coincidente con i “cortili” e gli spazi aperti. Le corti interne sono ulteriormente divise da recinzioni. Accesso da androni fronti strada e da viabilità privata sul retro che divide gli orti di identica proprietà.</p>
<p>Tipologia /Morfologia</p>	<p>A nord edificio anni '30. Edifici in linea lungo la viabilità, con parallela struttura nel retro, saldati a formare delle corti con annessi, posti auto a tettoia di recente edificazione.</p>
<p>Destinazioni d'uso e utilizzo</p>	<p>Residenza, anche gli edifici ex agricoli. 5% di agricolo non utilizzato a nord.</p>
<p>Interventi edilizi</p>	<p>Sia 1980/90 che dopo il 2000.</p>
<p>Informazioni particolari</p>	<p>Edificio a nord, ex canonica centro culturale, edificio anni'30 di qualità, catalogato da IPAC. Dei quattro cortili esistenti, tre non hanno permesso l'accesso, si sono riprodotti i prospetti disponibili.</p>
<p>Criteri progettuali particolari</p>	<p>Mantenimento dei volumi esistenti vista la densità edilizia. Pur se richiesti, non si prevedono ulteriori volumi ad est per tutelare la cortina esistente.</p>

<p><b>Comparto DE</b></p>	
<p>Vincoli sovraordinati</p>	<p>Vincolo diretto e area di rispetto L.1089/39 e seguenti.</p>
<p>Distribuzione delle proprietà</p>	<p>Abbastanza ordinata e coincidente con i “cortili” e gli spazi aperti. Proprietà estremamente frazionate ma leggibili.</p>
<p>Tipologia /Morfologia</p>	<p>Fronte strada su Piazza dei Dogi, impenetrabile, con annessi in parte agricoli di diverso periodo e non allineati, con materiali costruttivi di degrado. Al centro un edificio agricolo manomesso con elementi di valore. A sud/ovest edifici isolati paralleli all’essedra di levante, trasformati negli anni ’60, orti sul retro ortogonali a quelli più a nord/est. Confine con parcheggio pubblico.</p>
<p>Destinazioni d’uso e utilizzo</p>	<p>Residenziale, un negozio di alimentari /bar. Parte di annessi agricoli in disuso.</p>
<p>Interventi edilizi</p>	<p>Sia 1980/90 che dopo il 2000.</p>
<p>Informazioni particolari</p>	<p>Edificio isolato a sud/ovest, tipologia difforme, ex scuola in prossima demolizione per scopi viabilistici.</p>
<p>Criteri progettuali particolari</p>	<p>Interventi minimi sugli edifici a Vincolo Diretto. Creazione di un nuovo possibile affaccio agli aggregati da sud con la realizzazione del percorso pedonale. Quindi possibilità di scindere funzionalmente gli edifici fronte strada su Piazza dei Dogi da quelli retrostanti su cui sono previsti interventi di ristrutturazione ed integrazione. Dove possibile razionalizzazione degli accessori con previsione di posti auto coperti.</p>

<b>Comparto EE</b>	
Vincoli sovraordinati	Nessuno.
Distribuzione delle proprietà	Abbastanza ordinata e coincidente con i “cortili” e gli spazi aperti.
Tipologia /Morfologia	Continuazione degli edifici in linea su Piazza dei Dogi. Tipologie coerenti, ampio scoperto sul retro.
Destinazioni d’uso e utilizzo	Agricolo, per solo ricovero mezzi della vigna a sud. Volumi per il 90% non utilizzati.
Interventi edilizi	Nessuno.
Informazioni particolari	Agricolo in affitto.
Criteri progettuali particolari	Importanti possibilità di riuso con diverse indicazioni per residenza e attività ricettive. In questo caso obbligo di previsione di percorso pedonale su via dei Dogi.

### Case sparse

Sono aggregati di solito non caratterizzati da valore storico o paesaggistico ma il loro sviluppo deve essere pianificato per la particolare qualità dell’intorno agricolo nel rispetto degli assi visuali che devono salvaguardare la percezione dell’ambito paesaggistico.

E’ opportuno realizzare una progettazione trasformativa che non simuli forme che non esistono più ma che siano rispettose per semplicità, armonia, fattibilità costruttiva del contesto ambientale.

Se per il mantenimento del tessuto storico i principi di conservazione sono più consolidati ed evidenti, in questo caso si entra in un sistema progettuale dove più facilmente può essere ritenuto un valore l’arbitrio estetico.

Il PAC norma un ambito di valore paesaggistico ambientale, pertanto la trasformazione delle case sparse deve garantire principi di qualità: forme semplici, dimensioni proporzionate, sistemi costruttivi tendenzialmente tradizionali, elementi di finitura dai colori ben inseriti nell’ambiente.

Particolare cura deve essere assicurata alla sistemazione delle recinzioni e dello spazio scoperto.

I criteri progettuali del PAC sono:

- Mantenere/migliorare la percezione.

Eventuali ampliamenti o nuove costruzioni non devono collocarsi sul fronte strada o alterare i coni visuali lungo la viabilità di accesso alla Villa Manin.

- Limitare il consumo di suolo.

Viene privilegiato il recupero dei volumi esistenti, eventuali ampliamenti o nuove costruzioni devono collocarsi a prosecuzione o in immediata adiacenza agli edifici esistenti.

- Verificare le potenzialità edificatorie previste dal PRPC previgente.

Le potenzialità edificatorie previste e non sfruttate saranno localizzate, sulla base dei principi precedenti, anche in relazione alle reali esigenze delle proprietà.

Nel caso di saturazione delle potenzialità edificatorie previste dal PRPC previgente si sono date indicazioni per localizzare possibili ampliamenti in analogia a quanto stabilito dalla LR19/2009 (es. 20mq per costruzione di posti auto coperti).

In una tabella in allegato sono indicati gli indici edilizi dello stato di fatto confrontati con quelli di progetto, evidenziando, in relazione alle richieste degli aventi titolo, se vi è stato accoglimento totale o parziale o se non è stato possibile accettare quanto richiesto.

#### Case sparse ed attività nel territorio agricolo

Gli aggregati comprendono l'insieme degli edifici isolati circondati da spazio scoperto, realizzati spesso in epoca recente, dove si associa l'attività produttiva agricola (o artigianale) alla residenza. I manufatti più antichi hanno un valore storico mentre quelli più recenti sono di edilizia comune.

Il loro sviluppo deve essere pianificato per la particolare qualità dell'intorno agricolo nel rispetto degli assi visuali che devono salvaguardare la percezione dell'ambito paesaggistico.

Non tutti gli impianti richiesti dalla moderna agricoltura possono essere realizzati in questo contesto, in particolare se assumono forme e dimensioni ed impatto visivo dissonanti, lo stesso si dica per la dimensioni degli allevamenti. Più facile è, in genere, la trasformazione in strutture ricreative e ricettive che si associano all'attività agricola primaria.

I volumi esistenti, originariamente a destinazione produttiva, possono essere trasformati in modo anche sostanziale purchè si rispettino dimensioni e forme semplici ed armoniche, lo stesso per i materiali. Nelle singole tavole si suggeriscono degli esempi, servono per orientare la progettazione.

I criteri di progetto del PAC sono analoghi a quelli delle case sparse con una maggiore attenzione alle destinazioni d'uso compatibili.

Prescrizioni sono presenti anche nelle norme di attuazione del territorio agricolo (ad esempio per gli impianti ittici). In un caso di richiesta di ampliamento dell'allevamento industriale di suini e di realizzazione di un impianto di biogas, sono state richieste tutte le informazioni per valutare il tipo di impatto ma si è deciso di rimandare ogni proposta perchè implica decisioni a più ampio respiro che interessano l'Amministrazione Comunale e il PRGC.

La tabella descritta per le case sparse contiene le informazioni anche per le case sparse e le attività.

#### Finanziamenti

Si ritiene opportuno calibrare i finanziamenti ai sensi della LR2/1983 sia tra pubblico e privato che per i tipi di intervento (non solo per le facciate).

## Comunicazione

E' necessario ripensare una modalità unitaria per la comunicazione, insieme ad una integrazione corretta ed ordinata della segnaletica stradale, anche utilizzando i fondi per l'arredo urbano della LR13/1983.

La cartellonistica esistente è deficitaria e non permette una visione unitaria dell'offerta.

Si pone attenzione alla sola comunicazione che interessa il Comune di Codroipo perchè gestibile dall'Ente insieme alle entità giuridiche individuate per l'ufficio di rete di cui si tratterà in seguito. Non si dimenticano comunque le problematiche rilevate ad area vasta.

Nell'abaco delle buone pratiche per la comunicazione si individuano dei modelli efficaci.

In particolare, quanto realizzato a Venaria Reale, sito che presenta analogie con quello oggetto del PAC, sembra essere semplice, elegante, facilmente comunicativo. Deve essere comunque previsto un progetto unitario.

Si suggerisce la realizzazione di:

- totem che segnino le porte e individuino il perimetro dell'ambito paesaggistico,
- di un sistema di informazione efficace dal centro intermodale di Codroipo verso la Villa Manin e verso i poli attrattori di interesse adiacenti al compendio
- di un sistema informativo anche all'interno del borgo di Passariano dove le comunicazioni dell'Erpac, del Comune e dei privati sono assolutamente deficitarie.

Pur non essendo pertinente alla redazione del PAC, si suggerisce anche un maggior coordinamento ed aggiornamento di tutti i siti turistici ed istituzionali che interessano Villa Manin e l'ambito paesaggistico. Anche in questo caso il sito di Venaria Reale insegna molto per semplicità e sollecitazione alla visita.

### Quale offerta turistica?

Il sistema turistico può assicurare un'offerta:

- storico-artistica (diverse mostre a Villa Manin, i musei e le collezioni),
- dei trasporti d'epoca (museo delle carrozze),
- dei percorsi letterari, da chi ha visitato e vissuto in questi luoghi (Napoleone, Ippolito Nievo, Ernest Hemingway) alla conoscenza di personalità del luogo (Don Gilberto Pressacco, Elio Bartolini, Sergio Maldini, Amedeo Giacomini, Franco Marchetta),
- naturalistica (Parco delle Risorgive),
- della produzione e del consumo alimentare (mulini, trattorie,...),
- delle Frecce Tricolori.

Anche in questo caso il tema è solo tangente al profilo urbanistico ma si ricorda che esiste uno studio di marketing urbano del 2001, con aggiornamento del 2004, propedeutico alla formulazione di proposte ai Sindaci facenti parte del PIC (Progetto integrato cultura con capofila Codroipo) e poi in sede di formazione dell'Associazione Intercomunale Medio Friuli. L'elaborato consultato è a cura dello studio Trend di Calmaggione-Treviso.

Nello studio sono indicati opportunità, vincoli e strategie ancora condivisibili.

OPPORTUNITA'	VINCOLI
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La presenza e la notorietà di Villa Manin</li> <li>➤ La presenza e la notorietà delle Frecce Tricolori</li> <li>➤ La collezione di carrozze</li> <li>➤ L'eno-gastronomia regionale, il parco delle risorgive e l'ambiente naturale, le opportunità sportivo-amatoriali</li> <li>➤ Il buono stato dell'economia locale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La debolezza dell'attuale mercato turistico</li> <li>➤ L'attuale organizzazione dell'offerta locale e del prodotto turistico</li> <li>➤ La gestione di Villa Manin</li> <li>➤ Il servizio di informazioni turistiche</li> <li>➤ La comunicazione finora intrapresa</li> <li>➤ La promozione dell'eno-gastronomia locale</li> <li>➤ l'offerta ricettiva (qualitativamente e quantitativamente)</li> <li>➤ L'offerta complementare di servizi e occasioni di svago</li> <li>➤ La mancanza di un sistema di offerta e in generale di predisposizione alla cooperazione tra operatori locali</li> <li>➤ La mancanza di una immagine turistica e la dispersione dell'immagine di Codroipo</li> </ul>

*Ciò che è essenziale è iniziare a coinvolgere le varie categorie in un progetto Comune di sviluppo turistico, in modo da creare il massimo consenso possibile attorno ad alcuni progetti e linee-guida. Il fine è quello di poter disporre di risorse e di competenze che altrimenti andrebbero suddivise tra i vari operatori, evitare sprechi e sovrapposizioni di competenze ed alla fine proporsi in modo più efficiente possibile al mercato turistico.*

*La scelta di base dovrà poi concretizzarsi nella scelta sia del nome, sia nella identificazione di un logo, sia nella eventuale identificazione di uno slogan; in breve, ci si muoverà verso la realizzazione della "marca" Codroipo e/o Medio Friuli.*

*L'organizzazione dell'offerta turistica locale e del prodotto deve individuare un unico referente che gestisca il servizio di informazioni turistiche, e dotarlo dei mezzi per poter offrire un servizio efficiente e facilmente accessibile.*

*A livello locale migliorare la segnaletica turistica stradale e la presenza di cartellonistica che descriva sul posto le bellezze del territorio, proponendo anche un "circuito" di visita alle principali attrazioni. Fornire quindi un migliore servizio di comunicazione (informazione) al turista che già si trova sul territorio di Codroipo, affinché renda il suo soggiorno e la sua visita il più completa possibile.*

*A livello esteso mettere in atto un'attività di comunicazione generale sulle opportunità di visita del territorio e mirate a target specifici. Sostenere la comunicazione commerciale: degli operatori che lanciano nel mercato proposte di fruizione turistica del territorio.*

## Coordinamento

Un lunedì mattina della seconda metà di agosto lo Studio ha effettuato un sopralluogo a Passariano in cui sono emerse tutte le problematiche descritte sul coordinamento e sulla corretta gestione del compendio e del suo intorno.

Il lunedì è giorno di chiusura per le mostre di Villa Manin ed anche tutti i pubblici esercizi erano chiusi. I contenitori della raccolta delle immondizie si trovavano in vista in piazza dei Dogi e fuori da Villa Manin probabilmente perchè lasciati dalla sera prima in vista di un passaggio della ditta incaricata per lo smaltimento.

Molti turisti si aggiravano con le macchine fotografiche in un luogo poco accogliente e, apparentemente, poco curato.

## Ufficio di rete

E' necessario che si preveda una regia unitaria che ponga in relazione gli interessi di tutti gli attori e di tutti i decisori, potenziando ciò che già c'è o inventando un nuovo coordinamento che metta in rete le tante voci che si sono ascoltate in questi mesi.

In prima ipotesi gli attori dovrebbero essere:

- Sovrintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio FVG,
- Erpac Istituzione dell'Ente regionale per il patrimonio culturale della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia,
- Associazione Intercomunale Medio Friuli,
- Comune di Codroipo,
- Pro Loco di Passariano,
- Rappresentanti dei residenti,
- Rappresentanti delle attività ricettive esistenti,
- Rappresentanti delle attività produttive esistenti.
- 

Si potrebbe:

- attivare progetti coerenti,
- ovviare anche a banali questioni di comunicazione evidenziate nel colloquio con i portatori di interesse,
- armonizzare la difficile coesistenza in occasione dei grandi eventi,
- gestire le competenze della manutenzione e della sorveglianza pubblica,
- trovare soluzioni condivise per la distribuzione delle risorse economiche,
- valorizzare le diverse proposte dei portatori di interesse privati.
- 

Un buon strumento di indirizzo può essere anche la valutazione di come si procede per la familiarizzazione con i contenuti del PAC.



**ALLEGATO - CASE SPARSE ED ATTIVITA'**

**IN VERDE I "FABBRICATI NON AGRICOLI" SECONDO IL PRPC PREVIGENTE**

**RICHIESTE**

PAC AMBITO N	AMBITO PRPC MQ	Q MAX %	Q ESISTENTE MQ	Q RESIDUO PRPC MQ	VOLUME RESIDUO PRPC	PAC MC ANALISI	PAC MC PROGETTO	PAC MQ LOTTO	PAC IF MC/MQ	RICHIESTA	NOTE
1.1						1600	90	1130	1,50	NO	AMPLIAMENTO
1.2						560	40	500	1,20	NO	AMPLIAMENTO
2						873	90	950	1,01	NO	CONFERMA VANI ESISTENTI
3						1241	230	1402	1,05	NO	CONFERMA VANI ESISTENTI
4.3 A				600	1690	2000	700	5280	0,51	NO	Q PARZIALMENTE RICONFERMATA PER 300MQ - NON PREVISTA LA DEMOLIZIONE DI CORPO ISOLATO
4.2 A				245	938,35	1532	1400	3118	0,94	TETTOIA RICOVERO AUTO. ASFALTATURA E ILLUMINAZIONE PIAZZALE. INCREMENTO ALTEZZA RECINZIONE	Q RICONFERMATA CON MODESTO INCREMENTO DI 40MQ. RIPOSIZIONATA PER OMOGENEITA' CON ATTIGUI. ACCOLTA CON PRESCRIZIONI
4.1 A				280	1072,4	1888	700	3778	0,69	TETTOIA ORTOGONALE AL CORPO DI FABBRICA.	ACCOLTA. Q PARZIALMENTE RICONFERMATA PER 140MQ
4.1 CS				540	2068,2	1100	1570	4176	0,64	UNITA' ABITATIVA IN PIU' A OVEST	Q RESIDUO PARZIALMENTE RIDISTRIBUITO. INCREMENTATA L'ALTEZZA AMMISSIBILE SULL'ABITAZIONE ESISTENTE. PARZIALMENTE ACCOLTA
5						1545	1100	2020	1,31	NO	CONFERMA PRPC CON RIDISTRIBUZIONE SPAZI SATURI. FASCIA DI RISPETTO STRADALE.
6						950	0	692	1,37	NO	CONFERMA VANI ESISTENTI
7.1						860	150	1300	0,78	DEPOSITO ATTREZZI	CONFERMA VANI ESISTENTI
7.2						1255	0	1675	0,75		CONFERMA VANI ESISTENTI
7.3						730	150	700	1,26	NO	CONFERMA VANI ESISTENTI
7.4						1186	150	1800	0,74	NO	CONFERMA VANI ESISTENTI
7.5						1740	150	1500	1,26	NO	CONFERMA VANI ESISTENTI
8.1						940	135	391	2,75	NO	RIDISTRIBUZIONE POSSIBILITA' PRPC



PAC AMBITO N	AMBITO PRPC MQ	Q MAX %	Q ESISTENTE MQ	Q RESIDUO PRPC MQ	VOLUME RESIDUO PRPC	PAC MC ANALISI	PAC MC PROGETTO	PAC MQ LOTTO	PAC IF MC/MQ	RICHIESTA	NOTE
8.2						2164	133	1200	1,91	CONVERTIRE ACCESSORIO CON TETTOIA IN ETERNIT IN 2 UNITA' ABITATIVE.	ACCOLTA
8.3						1640	0	923	1,78	NO	RIDISTRIBUZIONE POSSIBILITA' PRPC. CONFERMA VANI ESISTENTI
8.4						1100	0	1300	0,85	NO	RIDISTRIBUZIONE VOLUMI ESISTENTI
9	9843	17%	1160	513,31		6400	800	5700	1,26	ABITAZIONE ISOLATA	PARZIALMENTE ACCOLTA. SUPERFICIE COPERTA CONFERMATA 150MQ
10	12455	13%	1425	194,15		8100	700	7984	1,10	DESTINAZIONE AGRITURISMO	ACCOLTA. Q RESIDUO CONFERMATO PER 100MQ
11						3170	1000	9500	0,44	NO	CAPPANONE DISMESSO DA RICOSTRUIRE IN SITO CON BONUS VOLUMETRICO DEL +
12.1						830	690	1600	0,95	RICOVERO TRATTORE	PARZIALMENTE ACCOLTA. RICONOSCIMENTO TETTOIE ESISTENTI
12.2						928	150	1034	1,04	AUTORIMESSA/ ACCESSORIO	ACCOLTA
12.3						909	200	1170	0,95	NO	CONFERMA VANI ESISTENTI
13						1090	0	3380	0,32	NO	VAR. 3 POTENZIALITA' ESAURITA
14.1 CS						672	150	1695	0,48	AMPLIAMENTO TERRAZZA. POSTO AUTO	PARZIALMENTE ACCOLTA. RICONOSCIMENTO TETTOIE ESISTENTI
14.2 CS	6000	20%	520	680		654	150	1247	0,64	AMPLIAMENTO TERRAZZA. POSTO AUTO	PARZIALMENTE ACCOLTA. RICONOSCIMENTO TETTOIE ESISTENTI
14.3 CS						442	180	675	0,92	TETTOIA POSTO AUTO	ACCOLTA
14.1 A						903	450	1534	0,88	COMMERCIALE AGRICOLO REALIZZARE UNA UNITA' ABITATIVA	ACCOLTA
15	8000	18%	1500	0	0	11769	210	4711	2,54	AGGIUNTIVA NEI DUE PIANI DELLO STABILE AL GREZZO CHE OSPITA I GARAGE E RICOSTRUIRE LA TETTOIA SUL LATO EST PRESENTE STORICAMENTE	PARZIALMENTE ACCOLTA. TETTOIA POSIZIONATA SU LATO CIECO DEL CAPPANONE.

PAC AMBITO N	AMBITO PRPC MQ	Q MAX %	Q ESISTENTE MQ	Q RESIDUO PRPC MQ	VOLUME RESIDUO PRPC	PAC MC ANALISI	PAC MC PROGETTO	PAC MQ LOTTO	PAC IF MC/MQ	RICHIESTA	NOTE
16.1-16.2	7000	20%	933	467		4038	1200	5215	1,00	RIUTILIZZO CAPANNONI DESTINAZIONE: AGRITURISMO RISTORAZIONE E BEB - GLI AMPLIAMENTI COME PRPC MA H + 1MT PER OTTENERE 2 PIANI, NON PIU ALTI DELL'ABITAZIONE. MANTENERE ATTIVITÀ IDRAULICO AD EST MA IN PROSPETTIVA BEB, AD OVEST È A DESTINAZIONE AGRICOLTURA FAMILIARE , IN PROSPETTIVA ATTIVITA IDRAULICO E 30% RESIDENZIALE	PARZIALMENTE ACCOLTA. Q RESIDUO NON CONFERMATO MA INCREMENTATA ALTEZZA DA RICHIESTA.
16.3	3400	17%	423	155		1640	620	2816	0,80	NO	Q RESIDUO NON CONFERMATO MA INCREMENTATA ALTEZZA IN ANALOGIA AL PRECEDENTE.
17	10706	20%	2274	0						IMPIANTO BIOGAS E NUOVA STALLA	SOSPESA
18	20477	13%	1639	1023,01		8600	4100	20365	0,62	TERRAZZO PANORAMICO PER TURISTI. STRUTTURA RICETTIVA COMPLEMENTARE ECO COMPATIBILE RIALZATA.	ACCOLTA PARZIALMENTE. Q RESIDUO CONFERMATO PER 700MQ
19	38404	9%	2963	493,36		17277	2880	25463	0,79	AMPLIAMENTO PERIMETRO AMBITO. POSSIBILITA' DI IMPERMEABILIZZARE VASCHE ITTICHE	ACCOLTA PARZILAMENTE
20.1						950	0	1343	0,71	NO	FASCIA RISPETTO STRADALE
20.2						913	0	2056	0,44	NO	FASCIA RISPETTO STRADALE.
21.1 CS						660	150	883	0,92	NO	RICONOSCIMENTO VOLUMI ESISTENTI
21.2 CS						953	0	754	1,26	NO	
21.1 CSA	5946	23%	737	630,58		3150	770	3666	1,07	REDISTRIBUZIONE PREVISIONE PRPC	PARZIALMENTE ACCOLTA. Q CONFERMATO 300MQ