

SORAMEL-GASPARINI ARCHITETTI ASSOCIATI
VIA ROMA 144/7 33033 CODROIPO (UD) –
C.F.-P.I.V.A.02069020309
TEL./Fax:0432/906970
E-mail: studio@soramelgaspariniarchitetti.it
sito: www.soramelgaspariniarchitetti.it

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI CAMINO AL TAGLIAMENTO

VARIANTE n° 46 al P.R.G.C.

Valutazione degli aspetti paesaggistici

Proprietari: sigg. DANIELE TREVISAN e ELENA PEANO

Data: 16 agosto 2018

Progettista incaricato:

Soramel-Gasparini architetti associati

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
soramel luigi
albo sez. A/a - numero 936
architetto

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
gasparini claudia
albo sez. A/a - numero 1053
architetto

VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI DELLA VARIANTE (art. 8 della L.R. 21/2015)

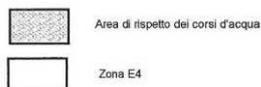
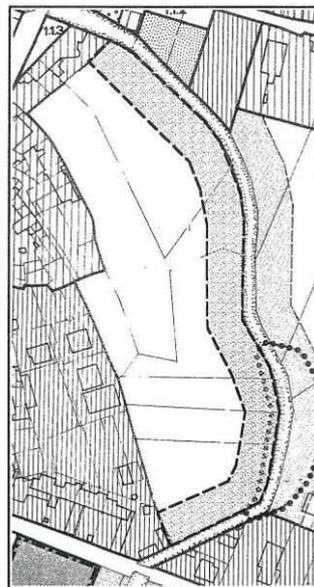
CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante interessa una zona centrale dell'abitato storico di Camino, limitrofa al corso del Fiume Varmo. L'area è composta da un edificato storico in linea su strada e lungo la sponda del Varmo, da un cortile interno e da una zona scoperta retrostante a verde.



ESTRATTO FOTO AEREA ZONA OGGETTO DELL'INTERVENTO

Nel piano regolatore comunale parte della proprietà è classificata come zona B0 e parte come zona agricola E4 e in Zona di rispetto fluviale.



Gli edifici principali a destinazione residenziale e gli accessori rustici si trovano attualmente in uno stato di parziale degrado (cfr. rilievo fotografico) e sono stati interessati, negli anni scorsi, da opere di consolidamento provvisoria, realizzati anche nell'ottica di una possibile ristrutturazione complessiva dell'ambito.

La variante si rende necessaria perché i proprietari hanno maturato un interesse concreto per il riuso dei fabbricati e lo sviluppo unitario dell'intero ambito con finalità ricettive e residenziali. In coerenza con linee di pensiero sviluppate anche da strumenti strategici sovra comunali che prevedono per questi luoghi un tipo di sviluppo turistico secondario rispetto ai grandi centri turistici regionali, si è pensato a una destinazione d'uso ricettiva legata a un turismo rurale votato al riposo, allo sport, alle passeggiate nei luoghi del paesaggio delle risorgive e alla cura del sé in piccoli centri di benessere inseriti nell'architettura storica.

La struttura ricettiva pensata dai proprietari, e legata anche alla loro professione, prevede l'accoglienza del turista in miniappartamenti e per la cura e il benessere della persona in un piccolo centro benessere, con saune, piscina e centro massaggi.

Mentre la funzione residenziale e ricettiva può attuarsi anche con le previsioni attuali di Piano Regolatore nella zona B0, la realizzazione delle previsioni legate al centro benessere necessita di un aggiornamento dello strumento urbanistico attuale, poiché l'inserimento di alcuni manufatti in zona agricola E4 ed in zona di rispetto fluviale, anche se nel rispetto degli obiettivi e delle strategie del Piano Struttura, necessita di una variante alle previsioni del PRGC vigente.

L'area oggetto di variante è catastalmente identificata al F. 60, parte dei mapp. 686 e 997 del Comune di Camino al T.to; confina a nord e a est con il torrente Varmo, a sud con orti/giardini privati e a ovest con una zona residenziale di interesse storico della stessa proprietà.

Dal punto di vista urbanistico il P.R.G.C. vigente individua qui una zona agricola E4 e una zona di Rispetto dei corsi d'acqua che, nel caso specifico, corrispondono nel Piano Struttura ad Aree di Verde privato e Aree di sponda dei corsi d'acqua. Le Aree di verde privato ricadono a loro volta all'interno degli Ambiti dei sistemi insediativi, mentre le Aree di sponda dei corsi d'acqua fanno parte degli Ambiti d'interesse ambientale.

Con la Variante viene individuato un perimetro adiacente alla zona residenziale e profondo ml 30,00, che si sovrappone alla zona E4 e alla zona di Rispetto dei corsi d'acqua; all'interno di questo limite si propone la possibilità di realizzare muri di recinzione in sasso e laterizio a vista oppure intonacati, piscine interrato con relativi vani tecnici, pavimentazioni drenanti in ghiaio compatto o terra battuta, pavimentazioni in pietra locale, ciottolato, legno ai bordi della piscina.

DESCRIZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI.

La morfologia insediativa degli edifici esistenti è quella dell'edificazione lungo strada, in linea e a pettine con volumi edilizi posti verso l'interno a seguire l'andamento della Roggia di Varmo. La sequenza è tipica: strada – edificio su strada – cortile – braida.

Gli edifici non presentano elementi emergenti negli spazi interni essendo stati, nel tempo, ristrutturati con nuovi materiali. Ciò che emerge è invece la continuità di alcuni volumi che il progetto intende conservare, componendoli, per la parte di nuova edificazione, con la configurazione planimetrica di epoca napoleonica che risulta adatta alla nuova destinazione d'uso.

L'area oggetto di variante, retrostante ai fabbricati su strada, è parte di un mappale di proprietà più grande che confina sul lato nord-est con la Roggia di Varmo (corso d'acqua tutelato ai sensi del D.lgs. 42/2004, iscritto negli elenchi previsti dal T.U. approvato con R.D. 1775/1933) e si configura come un orto/prato delimitato verso il corso d'acqua da una vegetazione ripariale autoctona con qualche specie invasiva infestante (bambù). Verso sud, esternamente alla zona oggetto di variante, l'area verde presenta un vaso d'acqua sviluppatosi nel tempo con elementi naturalistici coerenti e integrati nell'ecosistema fluviale del Varmo. Tutto l'ecosistema vegetale presente ospita naturalmente la fauna ripariale tipica delle zone di risorgiva.

La Roggia di Varmo, in qualità di bene tutelato, è inoltre schedata nel recente Piano Paesaggistico Regionale (numero d'ordine 412), e quindi sull'ambito si applicano le disposizioni dell'art. 23 delle N.T.A. del P.P.R., che mirano in generale a salvaguardare e valorizzare i caratteri morfologici, storico-insediativi, percettivi e identitari dei paesaggi dell'acqua.

Il progetto (cfr. pagine successive) mira a tutelare la vegetazione lungo tutta la sponda dell'area ed a valorizzare gli elementi naturalistici più presenti della zona sud della proprietà limitando gli ampliamenti e i servizi legati al centro benessere verso la parte edificata più a nord.

La lettura di una planimetria napoleonica (si veda in seguito) ha determinato le scelte fondative del progetto in ordine alla localizzazione dell'area di ampliamento e alla riproposizione di un ingresso all'area agricola.

Essendo l'area situata in prossimità della sponda della Roggia di Varmo e poiché nessuna delle due condizioni necessarie per evitare l'Autorizzazione Paesaggistica risulta soddisfatta - l'area infatti non ricadeva in zona A o B nel programma di fabbricazione del 1985 (cfr. art. 142 del D.Lgs. 42/2004); la Variante, prevedendo l'inserimento di alcuni manufatti interrati e pavimentazioni, altera l'aspetto esteriore dei luoghi (cfr. art. 149 del D.Lgs. 42/2004) – i progetti dovranno ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica.

I livelli di tutela a questo punto vanno dal livello urbanistico a quello edilizio (Autorizzazione Paesaggistica), tenendo conto inoltre che una fascia di larghezza pari a ml. 10,00 lungo il Varmo viene identificata come zona omogenea di Rispetto dei corsi d'acqua. In questa zona attualmente sono ammessi interventi di ceduzione e di conservazione della vegetazione di sponda esistente, e manutenzione dei percorsi esistenti.

ESTRATTO DAL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



L'EVOLUZIONE STORICA DELL'AREA.

Nel Catasto Napoleonico (inizio diciannovesimo secolo) l'area in oggetto è rappresentata quasi completamente come orto o braida ben delimitata (recintata ?) a servizio degli edifici già presenti sull'attuale via Roma. La porzione lungo il torrente Varmo era invece una strada bianca di penetrazione probabilmente a servizio del fondo agricolo posto verso est.

Successivamente – non siamo in grado di dire quando, forse parzialmente già nel corso del diciannovesimo secolo – l'edificazione su strada è stata ampliata e l'antica strada a sud del corso del Varmo è stata inglobata nell'attuale giardino privato.

ESTRATTO MAPPA NAPOLEONICA (inizio secolo diciannovesimo)

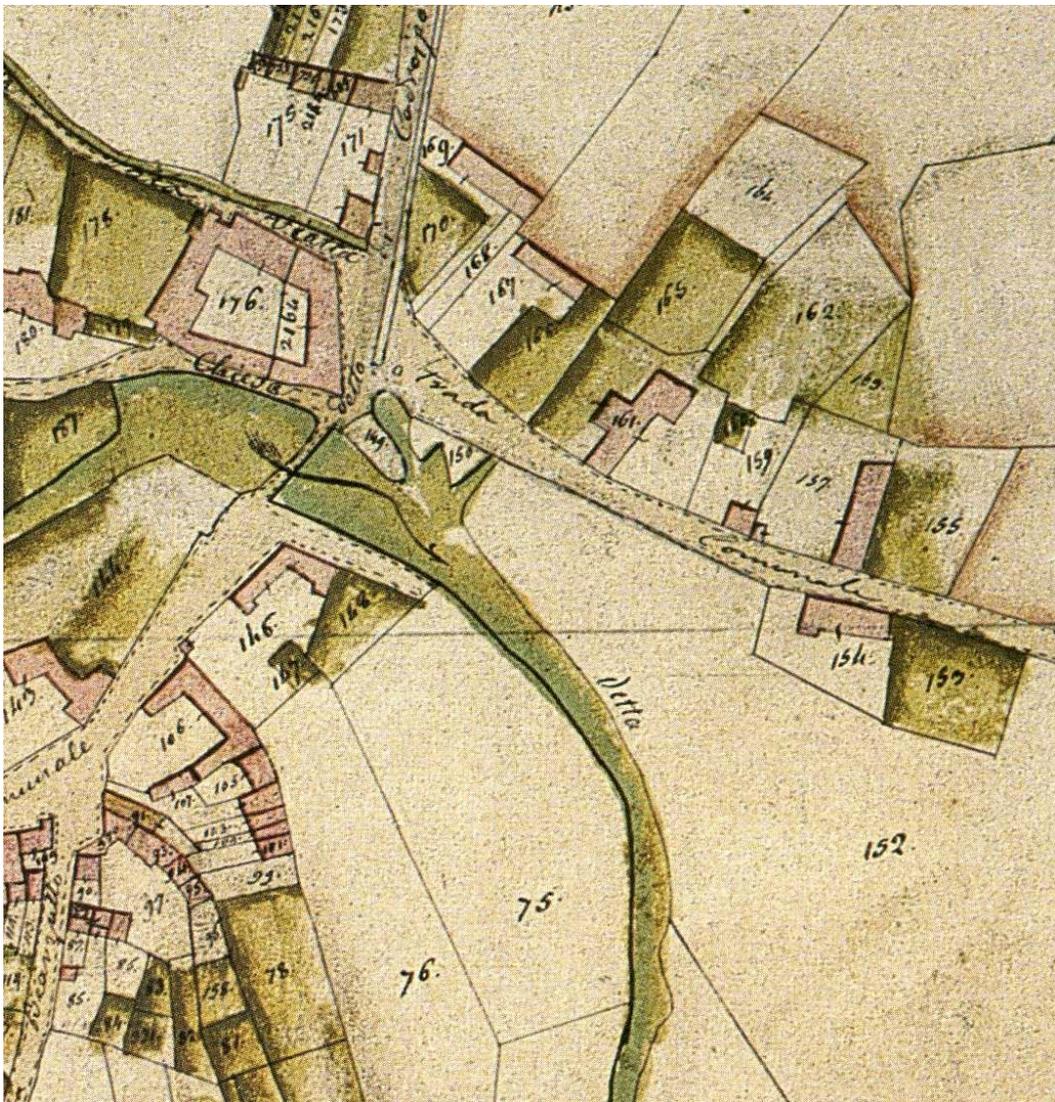


TAVOLA CON EVOLUZIONE STORICA

EDIFICI E SPAZI NON EDIFICATI PRESENTI NEL CATASTO NAPOLEONICO

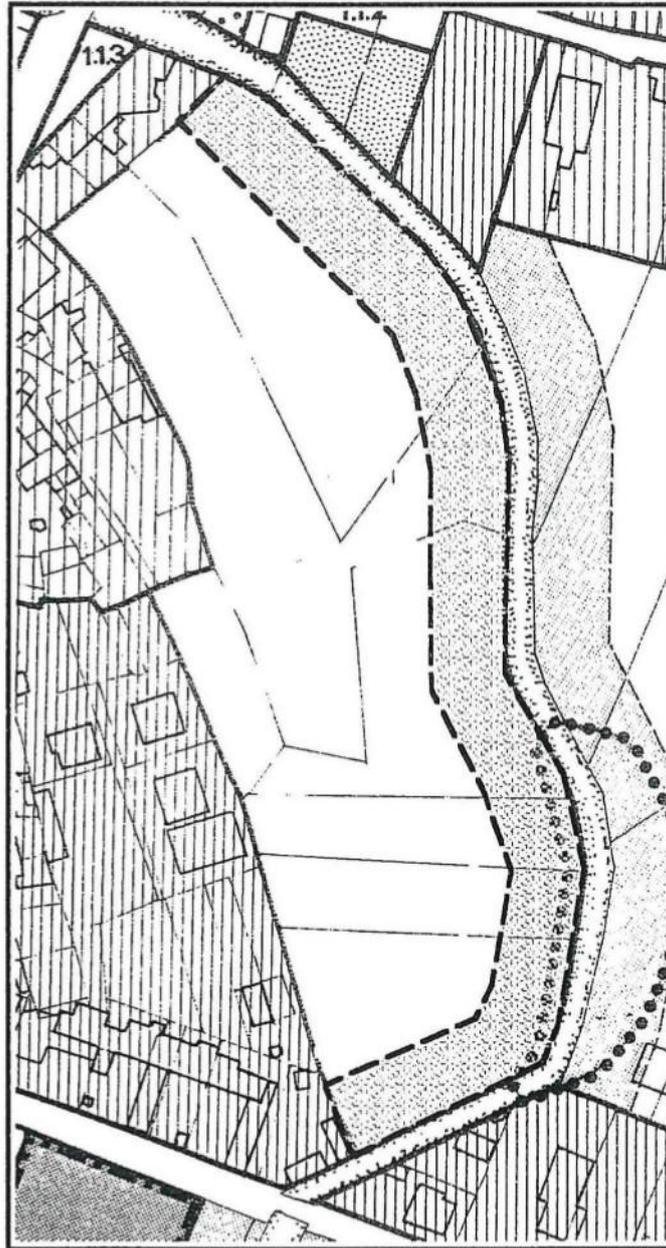


SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO – CATASTO NAPOLEONICO
(in GIALLO edifici demoliti, in ROSSO ampliamenti)

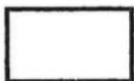


VARIANTE ALLA ZONIZZAZIONE

STATO DI FATTO ZONIZZAZIONE

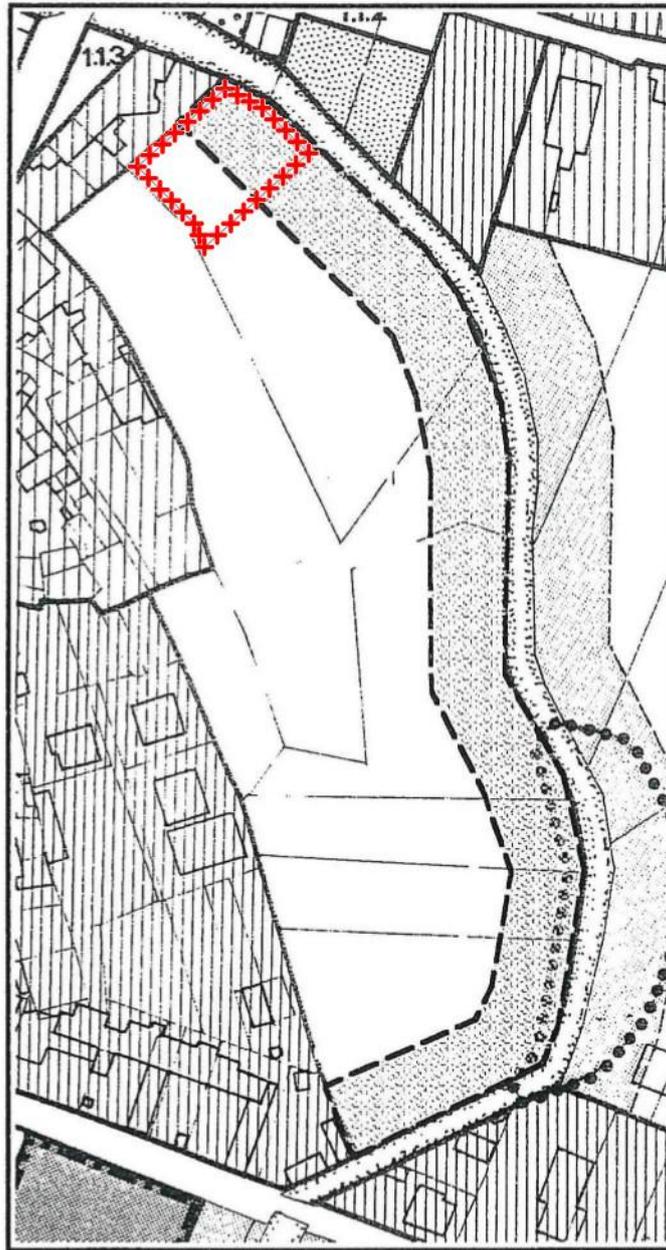


Area di rispetto dei corsi d'acqua

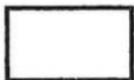


Zona E4

ZONIZZAZIONE STRALCIO – VARIANTE



Area di rispetto dei corsi d'acqua



Zona E4



Area di cui all'art. 45 delle N.T.A.

LA VARIANTE.

Nella zonizzazione viene individuato un perimetro che si sovrappone a una zona E4 e ad una zona di Rispetto dei corsi d'acqua, in prossimità del corso del Varmo, in un'area confinante con zona omogenea B0 di centro storico. Il perimetro definisce uno spazio esterno a verde attrezzato, complementare e funzionale all'attività di una struttura ricettiva turistica/residenziale (appartamenti per vacanze, bed and breakfast, centro benessere) con l'obiettivo di un coerente inserimento nel paesaggio.

All'interno di tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- Parcheggi di relazione per i fruitori dell'attività.
- Recinzioni e pavimentazioni drenanti e/o in materiali locali e naturali.
- Manufatti interrati a servizio dell'attività ricettiva quali piscine e vani tecnici.

Le Norme Tecniche di Attuazione proposte dalla Variante prescrivono che tutte le opere debbano essere adeguatamente inserite nel contesto paesaggistico rispettando gli elementi naturali con la piantumazione/integrazione di specie vegetali sulla sponda della Roggia di Varmo, la valorizzazione della tipologia edilizia del luogo ed i materiali esistenti pur nell'inserimento di una nuova funzionalità dell'area al fine di perseguire un investimento economico di qualità.

Pertanto i manufatti quali la piscina e vani tecnici interrati, dovranno essere di tipologia e forma semplice, realizzati nella parte esterna a verde con materiali naturali di finitura coerenti e integrati ai materiali tipici della zona (pietra, conglomerati simili alla pietra naturale, legno, sasso). Le recinzioni avranno altezza massima pari a ml. 3,00 e saranno esternamente in muratura di pietrame (ciottoli) a vista o intonaco a calce o rete metallica corredata da siepe verde autoctona. La pavimentazione dei parcheggi e dei percorsi sarà in materiale drenante naturale (ghiaia, pietra, acciottolato).

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.

La Variante dà la possibilità di inserire in una fascia a stretto contatto con la zona B0 di centro storico alcuni manufatti necessari alla funzionalità dell'intervento di recupero e riqualificazione dei fabbricati su via Roma. Tali manufatti a nostro parere non alterano l'aspetto paesaggistico del luogo ma si inseriscono sottolineando una maggiore gradualità di passaggio dall'edificato storico al grande giardino che occupa la parte sud-est della proprietà.

La piscina, posta alla stessa quota del terreno, (dotata di un circuito chiuso di depurazione dalla vasca nel vano tecnico) sarà contornata da una pavimentazione realizzata con materiali di finitura e colore naturali (pietra, legno, ecc.).

Un ulteriore elemento di valutazione è stato dedotto dall'analisi storica dell'area in oggetto: nel catasto Napoleonico la parte lungo il corso del Varmo era occupata da una strada (bianca) che probabilmente dava accesso al terreno agricolo posto verso sud-est, mentre gran parte dell'area oggetto di variante era (probabilmente) recintata, relazionata all'edificato su via Roma e destinata ad orto-braida.

L'ipotesi progettuale – della quale si allegano anche alcuni rendering di massima che hanno un valore del tutto indicativo – ricalca quindi per certi versi ed in modo rivisto ed attuale la situazione settecentesca.

La Variante proposta tiene conto delle prescrizioni contenute all'art. 23 delle N.T.A. del P.P.R..

Nello specifico essa:

- con riferimento al comma 6, lettera a) dell'art. 23, salvaguardia la funzionalità ecologica e idraulica e la morfologia fluviale naturale con il mantenimento delle condizioni di naturalità; riqualifica inoltre la vegetazione fluviale conservandone la biodiversità ed eliminando la vegetazione invasiva presente (bambù);
- con riferimento al comma 6, lettera d) dell'art. 23, ripristina un percorso storicamente documentato (Catasto Napoleonico), riproponendolo con materiali naturali e drenanti, coerenti con il contesto ed a basso impatto paesaggistico, avendo cura della vegetazione ripariale.

FOTOGRAFIE DELLO STATO DI FATTO



LO STATO ATTUALE VERSO VIA ROMA



IL VOLUME EDIFICATO PRIMA DEI CROLLI E DEL CONSOLIDAMENTO



LA PARTE EDIFICATA SU STRADA VERSO IL VARMO



L'AREA VERDE IN PROSSIMITA' DELL'EDIFICATO



LA ZONA VERDE A SUD-EST



L'INVASO A SUD



RENDERING INDICATIVI DI STUDIO





