

**COMUNE DI
PAVIA DI UDINE**

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C. n. 47

1 - ANALISI DEL PAESAGGIO - VINCOLI

Il Progettista: arch. Gianfranco Pascutti
del Gruppo Settanta
Studio di architettura
Viale Ledra, 70/a
33100 UDINE

settembre 2014

ANALISI DEL PAESAGGIO - VINCOLI

FINALITÀ E CONTENUTI

L'elaborato evidenzia gli ambiti caratterizzati dalla presenza di significative valenze paesaggistiche e/o naturalistiche ed i vincoli di inedificabilità.

Costituisce un atto conoscitivo necessario per la verifica delle scelte pianificatorie rispetto all'obiettivo generale della tutela e del miglioramento della qualità ambientale.

Vengono trattati i seguenti temi:

- 1 Vincoli
- 2 Ambiti naturali
 - 2.1 A.R.I.A. - S.I.C.
 - 2.2 Prati stabili
 - 2.3 Corsi d'acqua
 - 2.4 Ambiti agricoli
- 3 Ambiti edificati
 - 3.1 Ville padronali e parchi pertinenziali (zone A1)
 - 3.2 Nuclei di rilevante interesse storico/ambientale (zone A2)
 - 3.3 Nuclei storici meritevoli di tutela (zone APR)
 - 3.4 Orti e spazi liberi al margine dei centri storici (zone A7)

1 VINCOLI

La tavola allegata in scala 1:10.000 riporta i seguenti vincoli:

- 1.1 Vincolo D.Lgs. 42/04 art.142
- 1.2 Rispetto strade e ferrovia
- 1.3 rispetto da corsi d'acqua
- 1.4 rispetto cimiteriale e depuratori
- 1.5 rispetto da reti tecnologiche

1.1 Vincolo D.Lgs. 42/04 art.142

Interessa il torrente Torre e la Roggia di Palma e comprende aree agricole e aree già edificate o edificabili ad uso residenziale. Tra le aree agricole è compresa anche la zona E4.1 che delimita il Parco Comunale del Torre soggetto a pianificazione subordinata.

Il P.R.G.C., lungo la Roggia di Palma, all'interno della fascia soggetta al vincolo del D.Lgs. 42/04 art.142, prevede anche una fascia di rispetto inedificabile a salvaguardia delle sponde. La fascia ha una larghezza variabile in relazione alle diverse situazioni riscontrate.

1.2 Rispetto strade e ferrovia

La tavola riporta le fasce di rispetto previste dalla normativa vigente. Talvolta il P.R.G.C., al fine di migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità di servizio alle residenze, prevede un limite di rispetto da strade (con larghezza variabile) anche all'interno di ambiti edificati.

1.3 rispetto da corsi d'acqua

Al fine di migliorare l'accessibilità alle sponde dei corsi d'acqua (anche se non si tratta di acque pubbliche) e di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche, il P.R.G.C. prevede una fascia di rispetto inedificabile larga 10 m che, in particolari situazioni, viene ridotta o eliminata.

1.4 rispetto cimiteriale e depuratori

La tavola grafica riporta le aree di rispetto così come da normativa vigente.

1.5 rispetto da reti tecnologiche

a) Linee elettriche alta tensione

Fatto salvo che la distanza dovrà essere conforme al D.M.LL.PP. 16/01/91 e al D.P.C.M. 23/04/92 il piano in via precauzionale fissa i seguenti distacchi minimi:

- per 132 kW m 10,00
- per 220 kW m 18,00
- per 380 kW m 28,00
- per tensioni superiori a 380 kW le distanze saranno determinate dalla commissione di cui all'art. 8 del D.P.C.M. 23/04/92.

b) Gasdotto – ossigeno

Il P.R.G.C. fissa una distanza minima di m 10,00.

2 AMBITI NATURALI DI RILEVANTE INTERESSE PAESAGGISTICO E/O NATURALISTICO

Il territorio comunale è pianeggiante e fortemente antropizzato. Gli spazi liberi tra i nuclei abitativi sono coltivati. Non sono dunque presenti situazioni di rilevantissima valenza paesaggistica.

L'importanza di alcuni siti e la conseguente necessità di tutela è motivata dalla concomitanza di valenze paesaggistiche e di valenze naturalistiche esemplarmente presenti nell'area golenale del torrente Torre.

2.1 A.R.I.A. - S.I.C. e area compresa nel vincolo del D.Lgs. 42/04 art.142

L'argomento è stato trattato anche nella Relazione Paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/05.

L'A.R.I.A. comprende tutta l'area golenale sulla sponda sinistra del Torre. Il S.I.C. comprende l'area golenale a partire dal ponte di Percoto fino al confine con Trivignano ed è sovrapposto all'A.R.I.A..

Le caratteristiche ambientali e naturalistiche dell'A.R.I.A. E del S.I.C. Sono uguali: la parte centrale del torrente, che in regime di piena viene sommersa da una rilevante ed impetuosa massa d'acqua, è formata da estese ghiaie con la presenza di isolotti verdeggianti.

Sul margine dell'alveo, in prossimità dell'argine, la golena è ricoperta da una fitta vegetazione formata da boschi con prevalenza del pioppo e della betulla.

Il corso del Torre rappresenta un importante corridoio ecologico e offre un ambiente molto favorevole per la nidificazione e la riproduzione delle specie animali presenti.

La fascia esterna all'argine, compresa nel vincolo del D.Lgs. 42/04 art.142, è destinata ad uso agricolo con presenza di seminativi, vigneti e prati.

Rientrano nella fascia vincolata anche porzioni dell'abitato di Pavia di Udine e di Percoto e parte della zona artigianale "San Mauro" posta a metà strada tra le due frazioni.

Ai sensi del P.R.G.C. l'area vede la sovrapposizione di più vincoli tutti orientati alla massima tutela:

- vincolo A.R.I.A.;
- vincolo S.I.C.;

- Vincolo D.Lgs. 42/04 art.142;
- zona E4.1 – Parco comunale del Torre soggetto a pianificazione subordinata.

2.2 Prati stabili

L'argomento è stato trattato anche nella Relazione Paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/05.

La cartografia riporta i prati stabili così come da Censimento Regionale. I prati stabili sono disseminati nel territorio comunale e sono significativi non tanto per la valenza paesaggistica quanto per gli aspetti naturalistici e pertanto sono rigidamente tutelati.

2.3 Corsi d'acqua

2.3.1 *Torrente Torre*

A regime torrentizio, scorre entro un ampio alveo arginato quasi sempre asciutto. In regime di piena trasporta a valle grandi masse d'acqua con rischio di esondazioni.

Nel comune di Pavia di Udine è presente un solo ponte a Percoto.

Le aree golenali a ridosso degli argini sono ricoperte da una boscaglia naturale formata in prevalenza da pioppi e betulle. A sud del ponte di Percoto si rileva la presenza di manufatti di un'attività, ora dismessa, dedicata alla lavorazione della ghiaia.

L'alveo costituisce un importante corridoio ecologico ed un importante ambito naturalistico adatto alla nidificazione ed alla proliferazione delle specie animali presenti.

Ai sensi del P.R.G.C. l'area è soggetta a vincoli sovrapposti (A.R.I.A., S.I.C., D.Lgs. 42/04 art.142, zona E4.1) tutti volti alla massima tutela.



Torrente Torre a Pavia di Udine



Torrente Torre a Pavia di Udine



Area golenale del Torrente Torre a Pavia di Udine



Argine del Torrente Torre a Pavia di Udine



Argine del Torrente Torre a Pavia di Udine



Area golenale del Torrente Torre a Percoto



Torrente Torre a Percoto



Torrente Torre a Percoto



Torrente Torre a Percoto



48 Area golenale del Torrente Torre a Percoto: impianto di lavorazione della ghiaia (dismesso)



49 Area golenale del Torrente Torre a Percoto: impianto di lavorazione della ghiaia (dismesso)



50 Area golenale del Torrente Torre a Percoto

2.3.2 *Roggia di Palma*

La storica Roggia di Palma attraversa in senso est-ovest la Z.I.U., entra nella frazione di Lumignacco dove, piegando verso sud scorre al margine dell'abitato, attraversa Risano, Chiasottis e infine raggiunge il territorio del comune di Santa Maria la Longa.

Il tratto che attraversa la Z.I.U. scorre per circa 600 m in aperta campagna e quindi si accosta alla strada. Le sponde sono naturali e sono presenti boschette di pioppi e robinie che le conferiscono una eccellente rilevanza paesaggistica. Superata la ferrovia la Roggia entra nell'abitato di Lumignacco per un tratto affiancato alla strada e privo di valenze paesaggistiche, piega quindi verso sud lambendo il nucleo storico conservando aspetti di straordinaria bellezza per la presenza di alberature, giardini privati e consistenti boschette spontanee. Alla fine del paese percorre un'ampia ansa in aperta campagna e quindi si accosta alla strada per Risano. Le sponde sono naturali arricchite da consistenti boschette. Al margine del paese si vede un ex mulino che conserva il salto d'acqua. La porzione che dal mulino raggiunge la strada per Mortegliano presenta un modesto interesse paesaggistico perché per un buon tratto le sponde sono state modificate realizzando dei muri verticali in cemento. Attraversata la strada per Mortegliano la Roggia riaffiora lambendo villa Liruti e proseguendo, con andamento tortuoso, fino al margine dell'abitato e infine in aperta campagna fino a raggiungere l'ex mulino di Chiasottis. Anche questo tratto ha conservato aspetti naturalistici di grande interesse paesaggistico. Superato l'ex mulino di Chiasottis la Roggia attraversa il centro storico, raggiunge la campagna aperta ed arriva al confine comunale.

La fascia sottoposta al vincolo del D.Lgs. 42/04 art.142 comprende molte aree edificate. Il P.R.G.C., per rafforzare la tutela della roggia, entro la fascia del vincolo ex Galasso impone una fascia inedificabile profonda 10 m che si restringe o si annulla in presenza di situazioni particolari.



1 Roggia di Palma: tratto di ingresso nel Comune di Pavia di Udine (Z.I.U.)



2 R. di Palma all'interno della Z.I.U.



3 Roggia di Palma all'interno della Z.I.U.



4 Roggia di Palma a Lumignacco (via Casali Caiselli)



5 Roggia di Palma a Lumignacco (via Casali Caiselli)



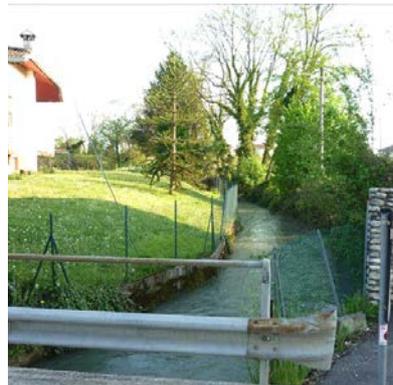
77 Roggia di Palma a Lumignacco (via Bellini)



Roggia di Palma a Lumignacco
(via Strade Major)



Roggia di Palma a Lumignacco
(via di Mezzo)



Roggia di Palma a Lumignacco
(via di Mezzo)



Roggia di Palma a Risano
(via Lumignacco)



Roggia di Palma a Risano
(via Lumignacco)



Roggia di Palma a Risano
(via Lumignacco)



Roggia di Palma a Risano
(via Lumignacco)



Roggia di Palma a Risano
(via Lumignacco)



Roggia di Palma a Risano
(via Lavariano)



Roggia di Palma a Risano
(via Chiasottis)



Roggia di Palma a Risano
(via Chiasottis)



Roggia di Palma a Chiasottis
(via Principale)



Roggia di Palma a Chiasottis
(via Principale)



Roggia di Palma a sud di Chiasottis



Roggia di Palma a sud di Chiasottis

2.3.3 Altri corsi d'acqua

I canali più importanti, pur in assenza di significative qualità paesaggistiche, sono protetti da una fascia di rispetto inedificabile larga 10 m.

2.4 Ambiti agricoli

Il territorio del comune di Pavia di Udine è pianeggiante, fortemente antropizzato e non presenta elementi o intorno di rilevantissimo interesse paesaggistico.

Il paesaggio agricolo è stato disegnato e trasformato nel corso degli anni in relazione all'evolversi delle colture e delle tecnologie.

Accanto alle tradizionali colture cerealicole si è molto sviluppata la viticoltura che fa capo a grandi cantine. Più recente, ma già significativa, è stata la conversione dei terreni a frutteto. Sono ancora presenti aziende medio-piccole con produzione non specialistica che praticano colture varie accanto all'allevamento di vacche da latte.

Sono presenti anche allevamenti intensivi di pollame.

Da segnalare inoltre un allevamento di cavalli da corsa che ha impegnato una vasta area in prossimità di Chiasottis trasformando significativamente il paesaggio.

Il paesaggio agrario presenta i caratteri tipici della pianura friulana. Vigneti, frutteti si alternano a seminativi che spesso sono connotati da filari di gelsi e boschette ripariali di pioppi e robinie disposte lungo i confini e sul bordo dei fossati, dei canali e delle rogge. I filari di gelsi e le boschette, relitti dell'agricoltura storica, creano scorci e delimitano prospettive che conferiscono una quieta bellezza alla distesa dei campi.

Il P.R.G.C. classifica le aree agricole in tre zone.

La zona E4 riconosce gli ambiti di maggior valenza paesaggistica, vuoi per valore intrinseco dei luoghi, vuoi per la prossimità alle zone A.R.I.A. e S.I.C.. Tra le zone E4 si segnala un'ampia area a sud di Percoto meritevole di tutela per la presenza di terrazzamenti paleofluviali. Ai sensi di P.R.G.C. le zone E4 non sono edificabili e non è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici a terra.

La zona E4.1 comprende aree poste lungo l'argine del Torre attuabili con piano subordinato. Nelle more della formazione del piano attuativo sono consentite solo le normali pratiche agricole.

La zona E6 comprende gli ambiti agricoli dove l'interesse paesaggistico è inesistente o molto modesto. Le norme tuttavia proteggono le boschette ed i filari di gelso esistenti e ne auspicano il potenziamento.

Al fine di impedire usi impropri, l'edificabilità libera a fini agricoli (compresa la residenza) è consentita solo in presenza di aziende dotate di una superficie aziendale di almeno 10 ha.



Ambiti agricoli a Lumignacco
(via di Mezzo)



Ambiti agricoli a Lumignacco
(via Borc dai Cui)



Ambiti agricoli a Lumignacco
(via Borc dai Cui)



Ambiti agricoli a Cortello



Ambiti agricoli a Cortello



Ambiti agricoli a Risano
(via Chiasottis)



Ambiti agricoli a Risano
(via Chiasottis)



Ambiti agricoli a nord di Risano



Ambiti agricoli tra Casali Moretto e
Pavia di Udine



Ambiti agricoli a Pavia di Udine



Ambiti agricoli a Pavia di Udine



Ambiti agricoli a Pavia di Udine



Ambiti agricoli tra Pavia di Udine e
Selvuzzis



Ambiti agricoli tra Selvuzzis e
Percoto



Ambiti agricoli a Muris



Ambiti agricoli a Muris



Ambiti agricoli a Ronchi



Ambiti agricoli a Lauzacco



Ambiti agricoli tra Lauzacco e
Selvuzzis

3 AMBITI EDIFICATI

3.1 Ville padronali

3.1.1 Chiasottis - Villa Strassoldo

La villa, in origine proprietà della famiglia Strassoldo, che prese dal luogo anche il nome di un ramo del casato, si trova nel centro del borgo di Chiasottis.

La proprietà di Villa Strassoldo passò ai Signori Chiaruttini, per poi giungere agli attuali proprietari, i Signori Bertoni e Bettari. Questi ultimi acquistarono la Villa in pessime condizioni e con un attento recupero l'hanno portata ai giorni nostri all'antico splendore.

Il corpo centrale, arretrato rispetto alle ali, si articola su tre piani, riconoscibili in facciata dalla scansione delle aperture: sopra il portale di ingresso, si apre un balconcino, in corrispondenza del piano nobile.



Villa Strassoldo



Villa Strassoldo

3.1.2 Cortello - Villa Caiselli - Carlutti (Villa delle meridiane)

Il piccolo borgo di Cortello, situato nella pianura a sud di Udine, conserva intatte le caratteristiche di un complesso padronale agricolo del periodo veneto. Citato come detto per la prima volta nel 1275, anche se alcuni rinvenimenti romani, urne cinerarie e tracce di insediamenti, testimoniano l'origine più antica della località.

Il complesso di Cortello fu commissionato dai signori Caiselli, facoltosi mercanti di stoffe di origine bergamasca e fu edificato sul finire del 1600. Di impianto semplice, gli elementi formanti sono la villa, incentrata sul salone centrale e le barchesse laterali, destinate ad uso agricolo, che si snodano con un prospetto asimmetrico concludendosi nel notevole muro perimetrale in ciottoli di fiume che chiude la proprietà terriera.

La facciata principale presenta tre ordini di aperture simmetriche con al centro un portale arcuato bugnato sormontato da una porta finestra con balaustra in pietra e apertura ellittica in prossimità dei granai. Il salone centrale del piano nobile presenta affreschi di Giovanni Battista Canal.

Esternamente alla villa si rileva la chiesetta di San Leonardo costruzione settecentesca scandita in facciata da quattro lesene e timpano soprastante.

Il complesso di Cortello è stato recentemente oggetto di un minuzioso intervento di restauro che l'ha riportato agli antichi splendori ed è stato destinato ad attività direzionali. Ai lati est e ovest sono presenti due borghi rurali che conservano ancora l'aspetto originale. Il borgo ad est è stato restaurato ad uso residenziale, il borgo ad ovest è caratterizzato dalla presenza di attività agricole ed è solo parzialmente recuperato ad uso residenziale. Sul retro, verso nord, sono ancora presenti alcuni capannoni, fortemente dissonanti col contesto, che ospitavano un allevamento intensivo di bovini.

Non è presente il parco.



Villa Caiselli



Borgo rurale est verso la Z.I.U.



Muro perimetrale e borgo rurale est



Ingresso ovest



Capannoni sul retro (ex allevamento di bovini)

3.1.3 *Lauzacco – Villa Beretta*

Posizionata al margine est dell'abitato è occupata dai proprietari e conserva i caratteri originali.

Da sempre appartenuta alla famiglia, di origine lombarda emigrata in Friuli nel 1627, vanta illustri discendenti che si distinsero nella vita economica, politica e culturale di Udine: il conte Francesco (1678-1768) fu deputato e protagonista della vita politica ed economica udinese. Amante delle arti e della letteratura animò i circoli culturali del tempo a fianco del marchese Maffei, di De Rubeis, Liruti, Florio e di Ludovico Antonio Muratori che lo ricorda in una sua citazione latina. Altri discendenti Beretta furono i poeti Antonio e Bernardino, nonché il conte Antonio podestà di Udine dal 1838 al 1845.

Villa Beretta, risalente alla fine del 1600 e ampliata attorno al 1800, rappresenta uno degli esempi più significativi di villa veneta in Friuli.

Il complesso è costituito dal corpo padronale, dalle ali rustiche, da due cortili e da un giardino. La villa si sviluppa su due piani con il corpo centrale sopraelevato. Il prospetto posteriore si apre su un vasto parco mentre quello anteriore si affaccia sul cortile d'onore profumato dai famosi limoni interrati ad anello, attorno ad un prato erboso. Dal cortile d'onore si accede direttamente al salone del pianoterra del corpo centrale mentre due scale esterne e simmetriche salgono al secondo piano dei corpi laterali. Due scale esterne e simmetriche salgono al secondo piano delle ali laterali. Accanto al corpo centrale si trova la piccola cappella di famiglia dedicata a San Nicolò di Bari e affrescata dal pittore ottocentesco Fabio Beretta, discepolo del ritrattista viennese Füger e discendente del conte Francesco.



Villa Beretta

3.1.4 Pavia di Udine – Villa Lovaria

È abitata dai proprietari e conserva i caratteri originali. Recentemente è stata oggetto di interventi di manutenzione che hanno riportato alla luce l'affresco dello stemma nobiliare incluso nel timpano di facciata.

Il complesso dominicale è costituito dall'edificio principale che, con gli annessi rustici laterali, forma un impianto planimetrico irregolare a "C" che racchiude il cortile d'onore.

L'edificio originario venne costruito nel XVII secolo per conto della ricca famiglia Lovaria che a Pavia di Udine possedeva vasti complessi terrieri. Nel '800 la villa passò al ramo spagnolo della famiglia e furono apportate modifiche sia sulla facciata che all'interno per adattare le semplici forme dell'edificio originario alle esigenze e al gusto dei nuovi proprietari.

La villa rappresenta un esempio architettonico in cui si fondono il modello della casa padronale friulana e quello della villa veneta. L'edificio ha un prospetto che si sviluppa e si semplifica lungo ritmi barocchi appiattiti da un prolungato linearismo, il corpo principale è articolato su tre piani, la pianta allungata è raddoppiata in larghezza e presenta un salone centrale passante sul cui lato è collocato lo scalone. A contrastare l'andamento orizzontale del fabbricato due lesene che dividono il corpo centrale della villa il cui moderato slancio verso l'alto è accentuato dal timpano e dai tre vasi ornamentali.

La barchessa a nord è stata restaurata per ricavare una struttura di tipo alberghiero.

Sul retro è presente un bel parco. Nel giardino antistante è presente un maestoso platano secolare.



Villa Lovaria



Villa Lovaria - platano secolare

3.1.5 Pavia di Udine – Villa Mantica-Frangipane

Villa Mantica ora Frangipane è un'altra sontuosa dimora del sedicesimo secolo. Non si conosce l'anno esatto di costruzione, ma dagli atti di compravendita è noto che dai signori Marchesi, primi proprietari, la villa fu ceduta ai Savorgnan della Bandiera e nel 1622 alla famiglia Mantica, antichissima famiglia lombarda, giunta in Friuli

verso il 1400. Tra i suoi avi illustri il cardinale Francesco Mantica, autore di un monumentale trattato sui testamenti, e papa mancato per pochi voti. Il cappello cardinalizio dà tutt'ora lustro allo stemma nobiliare dei Mantica nella villa di Pavia.

La villa ha un impianto planimetrico e volumetrico molto articolato rispetto a quello delle numerose ville venete del Friuli soprattutto per la presenza di due ali laterali simmetriche ma di diversa altezza e sporgenza secondo un tipologia che non trova riscontro nella zona; ciò probabilmente è dovuto al fatto che fu costruita quando non erano ancora in vigore i canoni dell'architettura barocca e neoclassica. Il corpo centrale comprende due sale, una al piano terra ed una al primo piano, ma non sono sovrapposte, né centrali rispetto alla pianta. Sul prospetto posteriore è ancora visibile l'affresco con lo stemma della famiglia Mantica.

La villa conserva ancora i caratteri originali, è abitata e gli edifici rustici sono ancora utilizzati ad uso agricolo.

Sul retro è presente un bel parco.



Villa Mantica-Frangipane

3.1.6 *Percoto – Villa Pozzo*

Il complesso di villa Pozzo, nato per aggregazioni attorno al cortile d'onore che si affaccia sulla strada principale, incastonato nel centro storico e adiacente a villa Frattina-Caiselli, è abitato e conserva i caratteri originali.

In origine la villa era di proprietà della famiglia Salamonio, patrizi veneti, già presenti in paese nel 1623. Successivamente la villa diventa proprietà dei Della Porta, dei De Carli ed infine Pozzo, attuali proprietari.

Nel corso del diciassettesimo secolo, al nucleo esistente che rispecchiava le caratteristiche della casa rurale friulana, furono aggiunti gli stilemi delle residenze estive. L'edificio è l'esempio della residenza di campagna commissionata da una aristocrazia giovane ed in ascesa, certamente meno influente a livello politico ed economico, delle famiglie più blasonate.



Villa Pozzo

3.1.7 *Percoto – Villa Kechler-Sirch*

È abitata. L'aspetto esterno è stato conservato. La barchessa è stata oggetto di un intervento di recupero per ricavare uffici ma attualmente è vuota.

Villa Kechler, fu di proprietà della famiglia Kechler come villa Della Porta di Ronchi.

Il corpo centrale sporge sulle due ali leggermente arretrate; la fronte principale presenta un moderato linearismo orizzontale, che lo sviluppo della cuspide attenua e contrasta. L'ampio cortile interno in passato ospitò un allevamento di daini per la riserva di caccia.

Oggi vi è conservato un pozzo seicentesco al centro di una grande aiuola. La famiglia Kechler, di origine

istriana, si trasferì in Friuli e vi fece fortuna a partire dai primi anni dell'ottocento. Presso Villa Kechler soggiornò anche lo scrittore Ernest Hemingway.



Villa Kechler-Sirch

3.1.8 *Percoto – Villa di Percoto*

Nel passato è stata oggetto di una pesante ristrutturazione per ricavare un locale notturno che ha alterato gli interni. Recentemente è stata ulteriormente modificata per ricavare una casa di riposo privata.

Gli esterni sono abbastanza ben conservati.



Villa di Percoto

3.1.9 *Percoto – Villa Frattina-Caiselli*

Posta al centro del paese di Percoto, con un parco aperto al pubblico, villa Frattina-Caiselli, fu fatta costruire nel diciassettesimo secolo dai conti Frattina, discendenti di Marquardo, che ottenne dal patriarca di Aquileia Popone, la giurisdizione del castello di Fratta. Nel 1700 la villa fu ceduta alla facoltosa famiglia dei Caiselli, proprietari anche della villa di Cortello e il cui stemma è presente sul frontale. Dal 1952 l'edificio è di proprietà della parrocchia di Percoto.

Dell'articolato complesso architettonico che in origine circondava l'edificio padronale, preceduto dal cortile di rappresentanza, oggi restano poche tracce. Un tempo sul retro della villa si sviluppava un ampio parco paesistico caratterizzato da collinette, canali artificiali e da un laghetto. Oltre il parco c'erano gli annessi dell'azienda Caiselli che dava lavoro a ben 365 coloni.

La villa si sviluppa su tre piani ed è caratterizzata dal salone centrale passante che conserva ancora la maggior parte delle finiture originali ad opera del Guarana ed Antonio Carneio. Il salone è servito da una scala laterale secondo il modello veneto. Il corpo principale, al quale si accosta sul lato occidentale un corpo più basso in stile neogotico voluto dai Caiselli, è scandito in facciata dalla simmetria delle lesene e delle finestre. L'asse centrale è sottolineato, al piano terra, dal portale d'ingresso ad arco ribassato al quale corrisponde al piano superiore la porta finestra attraverso d'accesso al balcone. Sopra il timpano della porta finestra è collocato lo stemma della famiglia Caiselli.



Villa Frattina-Caiselli

3.1.10 *Persereano – Villa Florio*

La splendida villa, risalente al 1600 ed inserita in un nucleo abitato che conserva ancora l'aspetto originale, è disabitata.

Posta esattamente al centro del borgo, villa Florio-Masero ha il corpo centrale rialzato su due piani con due ordini di finestre. La simmetria di facciata è sottolineata dall'asse formato dall'ingresso e dal balcone al primo piano, al quale si accede da una scala ad una rampa che sale dal cortile d'onore, dove lo spazio è disegnato da aiuole erbose. Il prospetto è collegato ad un'ala sinistra più bassa nella quale trovano spazio locali di servizio.

La villa usata come dimora estiva dei conti, fa eco per sfarzo al palazzo Florio, fatto erigere a Udine nel borgo San Cristoforo.

I Florio, originari di Spalato e giunti a Udine dopo il 1200, vantano numerosi discendenti illustri che seppero distinguersi accrescendo la notorietà e la ricchezza della famiglia: Filippo, ritratto dal Tiepolo nel Consilium in arena, Francesco, canonico d'Aquileia e vicario generale del Patriarcato e cultore di storia locale, Daniele, oratore e poeta, amico del Metastasio e gran ciambellano dell'imperatore Carlo VI.



Villa Florio

3.1.11 *Persereano – Casa Marcotti*

Si tratta di un edificio che pur non presentando aspetti tipici delle ville padronali conserva i caratteri di una ricca residenza. Recentemente è stata oggetto di lavori di manutenzione.



Casa Marcotti

3.1.12 Risano – Villa Liruti

La villa, di modeste dimensioni, è inserita nella schiera che chiude il lato sud della strada per Mortegliano.

È stata restaurata recentemente ricavando due alloggi.

Non è presente il parco.



Villa Liruti

3.1.13 Risano – Villa Cicogna

Villa Cicogna si trova nel centro della frazione di Risano. Di proprietà della contessa Cicogna, che dispose il lascito testamentario all'ordine dei Carmelitani Scalzi, che la trasformarono, nel 1972, in casa di accoglienza e preghiera. La fronte principale è rimasta pressoché intatta, con tre ordini di finestre ed un balcone al piano nobile, posto in corrispondenza del salone, scomparso dopo i lavori del 1972. Alla facciata posteriore fu aggiunto un porticato per la sosta e la preghiera.

Nel corso degli anni settanta la villa è stata oggetto di una radicale ristrutturazione che ha alterato la barchessa est.

Attualmente ospita una casa di riposo privata.

Sul retro è presente un parco molto bello per la presenza di piante secolari.



Villa Cicogna

3.1.14 Risano – Villa Agricola-Pighin

Villa Agricola fu costruita nel tardo Seicento dai discendenti di un mercante di lanerie di Udine, i conti Agricola.

Tra i vari discendenti della famiglia Agricola emerge Leonardo il quale, ricoperta la prestigiosa carica di cancelliere patriarcale, fu protagonista di una missione delicata ad Augusta presso il re d'Austria su mandato del neo eletto patriarca di Aquileia Marino Grimano, per assicurare un governo pacifico in anni alquanto turbolenti.

La villa, attualmente di proprietà della azienda agricola Pighin, è preceduta da un rigoglioso parco con tassi, pini, allori e magnolie che in origine racchiudeva anche un piccolo lago. Presenta un'ampia facciata con due lesene che sottolineano il corpo centrale, mentre la balconata a tre finestre con balaustre evidenzia il piano nobile. Le due barchesse ai lati della villa avevano funzione rurale di cantina, bottaia e ricovero degli attrezzi agricoli, mentre la cappella gentilizia. Vi è annessa una cappella del 1865 dedicata a San Vitale che si apre all'esterno delle mura.

Recentemente parte della Villa è stata oggetto di una minuziosa ristrutturazione che ne ha risaltato particolarmente lo splendore.



Villa Agricola-Pighin



Villa Agricola-Pighin - Parco



Esterno di Villa Agricola-Pighin - Cappella in via S.S. Trinità

3.1.15 *Ronchi – Villa Della Porta*

La villa, imponente e integra, è posta al margine del piccolo insediamento di origine storica che conserva pressoché intatte le proprie caratteristiche rurali.

La villa apparteneva ai nobili Della Porta, il cui antenato Martino, valoroso soldato, si distinse nella difesa di porta Gemona a Udine (da cui il nome della Porta) durante le invasioni turche del 1477.

Costruita nel '600, presenta un imponente corpo padronale che si innalza su tre piani e da due ali più basse. Il complesso è delimitato a sud da una muraglia con due ampi portali arcuati d'accesso al giardino. Il prospetto posteriore si affaccia sui campi coltivati, mentre il prospetto principale fa da quinta scenica ad un arioso cortile recintato, dal quale si accede al brolo interno. L'ala ovest si raccorda al muro di cinta mediante un torrione, sullo stesso lato, nel diciassettesimo secolo fu costruita una cappella, dedicata a S. Ulderico, che riprende le caratteristiche formali delle chiesette campestri friulane.



Villa Della Porta



Villa Della Porta – facciata Ovest

3.1.16 Selvuzzis – Villa Deciani

Villa Deciani fu costruita verso la fine del settecento, fu oggetto di restauro nel 1976, dopo il terremoto e colpita da incendio nel 1979.

Inizialmente la villa fu abitata da un ramo della famiglia Deciani che già nel 1500 occupava ruoli di prestigio a Padova ed a Udine. Tiberio Deciano in particolare si distinse come illuminato letterato e uomo di legge, fece spesso da intermediario tra Udine e la Serenissima e, nel corso della carriera, ricoprì importanti cariche per la stessa Serenissima.

Il corpo principale, formato da quattro piani, si impone da lontano con la sua linea squadrata e massiccia. Si accede al primo da due doppie scale, speculari, che dal giardino e dalla corte d'onore conducono al piano nobile. Rimangono tracce dell'antico giardino, testimoniate dalla vera da pozzo, elemento distintivo delle ville venete.

L'aspetto esterno è stato conservato, gli interni sono stati modificati da un intervento che ha ricavato dieci alloggi.

Sul lato sud, a ridosso del muro di cinta della villa, sono presenti due capannoni artigianali fortemente dissonanti col contesto.



Villa Deciani



Capannoni artigianali sul lato sud

3.2 Ambiti storici di rilevante interesse storico e ambientale (zona A2)

La cartografia evidenzia gli ambiti che presentano caratteristiche architettoniche tipiche dell'architettura minore e che testimoniano le forme ed i modi della civiltà contadina. Gli ambiti classificati in zona A2, e quindi oggetto di interventi fortemente conservativi, comprendono situazioni molto diverse relativamente alla qualità architettonica, al grado di trasformazione, alla destinazione d'uso originale e attuale, al livello di degrado. L'indirizzo generale, inteso alla massima conservazione dell'esistente, deve essere misurato sulle situazioni reali.



Zona A2 a Lumignacco (via di Mezzo)



Zona A2 a Cortello (borgo rurale ovest)

85



Zona A2 a Risano (via Stazione)

91



Zona A2-APR a Pavia di Udine (via Selvuzzis)

92



Zona A2 a Percoto (via Aquileia)

99



Zona A2 a Pesereano (via Cavour)

100



Zona A2 a Pesereano (piazza S. Andrea)

101



Zona A2 a Pesereano (piazza S. Andrea)

102



Zona A2 a Lauzacco (via del Molino)

106



Zona A2 a Lauzacco (via del Molino vista da nord)

3.3 Ambiti di centro storico meritevoli di tutela (zona APR)

Si individuano gli ambiti edificati di origine storica che, pur in presenza di trasformazioni, conservano memoria della civiltà contadina e che, di conseguenza, devono essere salvaguardati. Gli interventi edilizi sono regolati dal Piano di recupero vigente che determina le trasformazioni ammissibili in funzione delle peculiari caratteristiche dei diversi fabbricati. Il piano di recupero è di iniziativa pubblica ma gli interventi sono affidati quasi esclusivamente all'iniziativa privata.



Zona APR a Lumignacco (via Bellini)



Zona APR a Lumignacco (via Pascoli)



Zona APR a Lumignacco (via di Mezzo)



Zona APR a Risano (via S.S. Trinità)



Zona APR a Risano (via Lavariano)



Zona APR a Risano (via Lumignacco)



Zona APR a Chiasottis (via Principale)



Zona APR a Pavia di Udine (via Giusti)



Zona APR a Pavia di Udine (via Rialto)



Zona APR a Pavia di Udine (via Giusti)



Zona APR a Percoto (via S. Martino)



Zona APR a Percoto (via S. Martino)



Zona APR a Percoto (via Don Zossi)



Zona APR a Popereacco (via Solitaria)



Zona APR a Popereacco (via Solitaria)



Zona APR a Ronchi



Zona APR a Lauzacco (via Palmanova)



Zona APR a Lauzacco (piazza Julia)



Zona APR a Lauzacco (via Nievo)

3.4 **Orti e spazi liberi ai margini dei centri storici (zona A7)**

Comprendono le aree destinate ad orto poste sul retro dei centri storici che costituiscono un elemento di valenza storica e paesaggistica da tutelare per la miglior lettura del contesto.

Nel corso degli anni la destinazione ortiva è stata in parte abbandonata e le aree sono state convertite a giardino.

3.5 Aree a destinazione produttiva (zona D)

La tavola allegata evidenzia la presenza nel territorio comunale di estese zone a destinazione produttiva che, nonostante la presenza di aree alberate, compromettono inevitabilmente la qualità paesaggistica del territorio.

Le aree produttive occupano il territorio a nord, al confine con Udine dove sono presenti la Z.I.U. e la zona produttiva a est della strada per Grado.

Una rilevante concentrazione di aree produttive è presente anche a Percoto dove impegna, da sempre, ambiti situati a nord e a sud dell'abitato.

Da ultimo si segnala la zona “San Mauro” a metà strada tra Pavia e Percoto, sorta in seguito all'approvazione di un piano attuativo.



INDICE

FINALITÀ E CONTENUTI.....	2
1 VINCOLI	2
1.1 Vincolo D.Lgs. 42/04 art.142.....	2
1.2 Rispetto strade e ferrovia.....	2
1.3 rispetto da corsi d'acqua.....	3
1.4 rispetto cimiteriale e depuratori.....	3
1.5 rispetto da reti tecnologiche.....	3
2 AMBITI NATURALI DI RILEVANTE INTERESSE PAESAGGISTICO E/O NATURALISTICO.....	3
2.1 A.R.I.A. - S.I.C. e area compresa nel vincolo del D.Lgs. 42/04 art.142.....	3
2.2 Prati stabili.....	4
2.3 Corsi d'acqua.....	4
2.3.1 Torrente Torre.....	4
2.3.2 Roggia di Palma.....	5
2.3.3 Altri corsi d'acqua.....	7
2.4 Ambiti agricoli.....	7
3 AMBITI EDIFICATI.....	10
3.1 Ville padronali.....	10
3.1.1 Chiasottis - Villa Strassoldo.....	10
3.1.2 Cortello - Villa Caiselli - Carlutti (Villa delle meridiane).....	10
3.1.3 Lauzacco – Villa Beretta.....	11
3.1.4 Pavia di Udine – Villa Lovaria.....	12
3.1.5 Pavia di Udine – Villa Mantica-Frangipane	12
3.1.6 Percoto – Villa Pozzo.....	13
3.1.7 Percoto – Villa Kechler-Sirch.....	13
3.1.8 Percoto – Villa di Percoto.....	14
3.1.9 Percoto – Villa Frattina-Caiselli.....	14
3.1.10 Persereano – Villa Florio.....	15
3.1.11 Persereano – Casa Marcotti.....	15
3.1.12 Risano – Villa Liruti.....	16
3.1.13 Risano – Villa Cicogna.....	16
3.1.14 Risano – Villa Agricola-Pighin.....	16
3.1.15 Ronchi – Villa Della Porta.....	17
3.1.16 Selvuzzis – Villa Deciani.....	18
3.2 Ambiti storici di rilevante interesse storico e ambientale (zona A2).....	18
3.3 Ambiti di centro storico meritevoli di tutela (zona APR).....	19
3.4 Orti e spazi liberi ai margini dei centri storici (zona A7).....	22
3.5 Aree a destinazione produttiva (zona D).....	23