

COMUNE di TAVAGNACCO

## Programma strategico per i centri antichi: Adegliacco e Feletto Umberto



**Progettisti** architetti cicalotto e santoro associati

via Paolo Sarpi 9, 33100 Udine 0432\_505676, cicalotto.santoro@libero.it

Con **arch. Monia Guarino**, percorso partecipato “Laboratorio urbano”

Prima fase

5 aprile 2013



**Il gruppo di lavoro:**

**PROGETTISTI**

Paola Cigalotto e Mariagrazia Santoro

**LABORATORIO URBANO PARTECIPATO “Ma dove vivi?”**

Monia Guarino

**COLLABORATORI**

Luca Di Giusto - Mirko Pellegrini

**INDICE**

**Premessa**

**Descrizioni e interpretazioni :  
Feletto Umberto e Adegliacco**

**Adegliacco**

**I A - Descrivere il centro antico: il rilievo  
il rilievo dello spazio fisico e funzionale  
usi degli edifici  
tipi di attività**

**2 A– Un passo indietro nel tempo  
i catasti storici  
permanenze e persistenze**

**3 A– I Piani Vigenti  
II PRGC  
Il Piano particolareggiato delle zone A (PAC)**

**4 A - i cortili  
uso del suolo nei cortili  
unità minime e proprietà  
Spazi aperti e proprietà**

**5 A – Le quantità  
le altezze dell’edificato  
la superficie occupata  
le densità esistenti**

**6 A- Abitare il centro antico  
i residenti  
le famiglie  
l’assetto proprietario**

**7 A - Lo stato di conservazione**  
 gli edifici recuperabili e le aree dismesse

**8 A- Aree strategiche**  
 gli elementi caratterizzanti  
 la viabilità e le connessioni  
 schema dei luoghi centrali strategici esistenti  
 schema dei luoghi centrali strategici nel progetto di PRGC  
 individuazione aree strategiche

**Feletto Umberto**

**I F - Descrivere il centro antico: il rilievo**  
 il rilievo dello spazio fisico e funzionale  
 usi degli edifici  
 tipi di attività

**2 F– Un passo indietro nel tempo**  
 i catasti storici  
 permanenze e persistenze

**3 F– I Piani Vigenti**  
 Il PRGC  
 Il Piano particolareggiato delle zone A (PAC)

**4 F - i cortili**  
 uso del suolo nei cortili  
 unità minime e proprietà  
 Spazi aperti e proprietà

**5 F – Le quantità**  
 le altezze dell'edificato  
 la superficie occupata  
 le densità esistenti

**6 F- Abitare il centro antico**  
 i residenti  
 le famiglie  
 l'assetto proprietario

**6 F - Abitare il centro antico**  
 i residenti  
 le famiglie  
 l'assetto proprietario

**7 F– Lo stato di conservazione**  
 gli edifici recuperabili e le aree dismesse

**8 F- Aree strategiche**  
 gli elementi caratterizzanti  
 La Viabilità e connessioni  
 schema dei luoghi centrali strategici esistenti  
 schema dei luoghi centrali strategici nel progetto di PRGC  
 individuazione aree strategiche

Nelle pagine che seguono è illustrata la prima fase dell'incarico per la redazione dei un "PROGRAMMA STRATEGICO PER I CENTRI ANTICHI" di Feletto Umberto ed Adegliacco in Comune di Tavagnacco (zone A).

Tale fase viene definita nel disciplinare d'incarico (art. 5) come composta da "analisi, valutazione piani vigenti e raccolta dati, prima individuazione unità morfologiche e reti (bozza), individuazione aree strategiche.

Il documento che viene presentato in questa sede cerca di chiarire lo sfondo sul quale il programma strategico si sta costruendo, mettendo in evidenza struttura, vincoli fisici, caratteri funzionali con i quali gli obiettivi di riqualificazione devono confrontarsi.

I problemi riscontrati e i temi sollevati costituiscono un quadro di riferimento per operare non solo in sede tecnica, ma anche e soprattutto culturale: una corretta riflessione di carattere urbanistico, infatti, è condizione necessaria per chiarire le invariante in un processo necessario di trasformazione del patrimonio edilizio esistente connesso ai nuovi modi di abitare il territorio.

Parallelamente, gli approfondimenti compiuti con il Laboratorio urbano *"Ma dove vivi?"* completano l'interpretazione e tematizzazione dei due centri in esame.

Il programma strategico per i centri antichi si pone sullo sfondo di una riflessione dei modi di vita contemporanei, sulle aspirazioni per l'abitare e il rapporto tra questi aspetti e il patrimonio edilizio esistente, molto spesso edificato per usi, persone, società oggi quasi completamente scomparse.

Il metodo utilizzato prende avvio da una profonda conoscenza del territorio da progettare, delle persone che lo abitano, delle trasformazioni necessarie.

Recuperare i centri originari di Feletto ed Adegliacco deve significare da un lato promuovere una rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio, dall'altro un riacquisto del loro ruolo centrale, luoghi da abitare, ma anche da percorrere, nei quali stare e passeggiare, ove trovino localizzazione attività economiche consuete, ma anche innovative.

Contribuire a formulare dei criteri generali che indirizzino la scelte delle soluzioni possibili è il primo scopo di questo documento, che verrà portato all'attenzione e alla discussione del Laboratorio urbano per discutere, definire e condividere i temi di progetto.

## IL SENSO DELLO STUDIO

Il presente documento è il risultato di una raccolta, di un'elaborazione e proposizione progettuale dei materiali ritrovati da diverse fonti.

La restituzione delle riflessioni, necessariamente consequenziale, non corrisponde alla "storia" dell'elaborazione dello studio: i modi con i quali si è proceduto hanno considerato temi diversi alle diverse scale.

Per i soli fini di “trasmissibilità”, dunque lo studio viene suddiviso in due parti: una per Adegliacco ed una per Feletto, ciascuna articolata in capitoli tematici, quasi autonomi, che li rendono da un lato possibili oggetti di riflessioni specifiche, dall’altro parti necessarie dalla costruzione del tema specifico per ciascun centro:

- Il primo capitolo di ciascuna parte si occupa di inquadrare i centri antichi rispetto alla loro costituzione fisica e funzionale così come emerge dal rilievo di campo effettuato nel febbraio/marzo 2013.

- Il secondo capitolo indaga l’iconografia storica per evidenziare gli elementi di permanenza e di persistenza.

Il grado di complessità delle aggregazioni tra gli edifici, la loro scarsa tipizzabilità e l’articolazione tra questi e lo spazio aperto, pone una serie di interrogativi rispetto il processo di formazione dei nuclei originari di Adegliacco e di Feletto.

Il rapporto tra progetto urbanistico e analisi storica dei centri è stato oggetto di molte riflessioni teoriche e manifesti ideologici.

La posizione che questo studio segue non è quella di rifare la storia del paese, ma di “utilizzare” chi di storia si occupa per avere argomenti a supporto per la “spiegazione” di indizi ritrovati sul territorio. Non si ritroveranno perciò in queste pagine riferimenti ad ambiti disciplinari “altri” che, spesso preziosi, sono più utili in originale.

- Il terzo colloca lo studio sullo sfondo degli strumenti urbanistici vigenti (PRGC e PAC).

- Il quarto pone attenzione alla natura dello spazio aperto, alla sua costituzione fisica ed assetto proprietario.

- Il quinto dà una dimensione quantitativa agli edifici presenti e al loro rapporto con lo spazio aperto.

- Il sesto indaga la dimensione sociale dei centri, esplorando la distribuzione degli abitanti e delle famiglie.

- Il settimo descrive il grado di trasformabilità del centro antico, evidenziando gli edifici dismessi o inadeguati

- l’ottavo capitolo sintetizza punti di forza (elementi caratterizzanti) e di debolezza (aree di degrado/problematiche) in uno schema dei luoghi centrali e delle aree strategiche.



Ortofoto 2003

## IA—Descrivere il centro antico: il rilievo



Il centro di Adegliacco ad un primo sguardo non sembra discostarsi molto da un'organizzazione tipica di molti centri friulani disposti lungo le strade di comunicazione. Provando però a guardare nel dettaglio, ad esplorare gli spazi aperti, i cortili, essi appaiono articolati e non così semplicemente tipizzabili.

Per cercare di chiarire l'immagine ed i temi di progetto del centro antico di Adegliacco si è costruita una nuova operazione di rilievo: attraverso dei sopralluoghi mirati, nel periodo gennaio/febbraio 2013 si sono rilevati usi del suolo e degli edifici oltre che un numero rilevante di elementi così come elencati nella legenda riportata.

Sulla base di questa carta è possibile iniziare il riconoscimento dei caratteri del centro: le strutture edilizie, gli annessi, le tettoie disgregando così le notazioni in strati (layer) significativi.

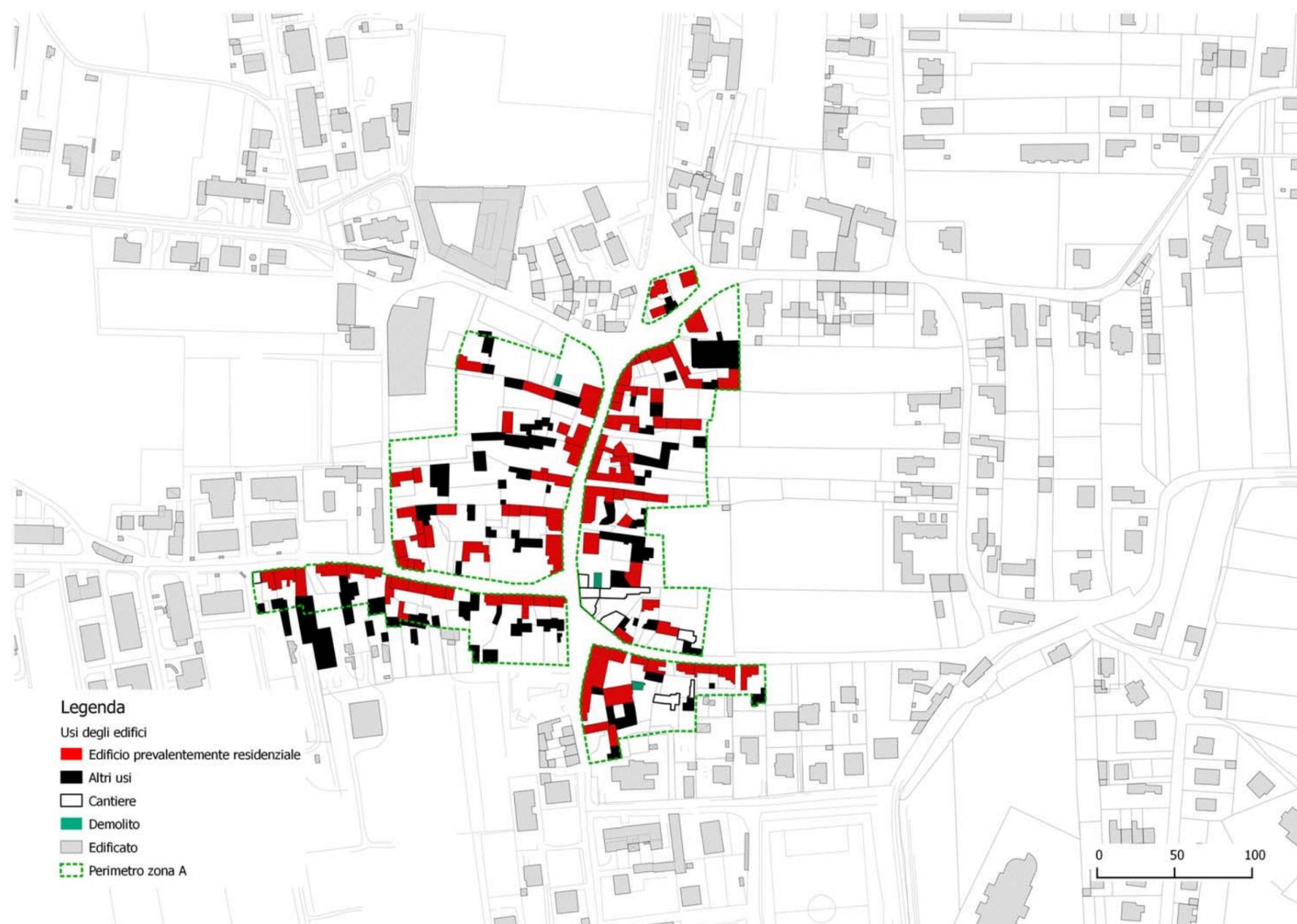
Per la prima volta, inoltre, sono stati rilevati tutti i principali elementi e materiali dello spazio aperto.

Questi dati "visibili" sono poi stati intersecati con quelli derivanti dalle banche dati comunali (residenti, attività, famiglie, ecc.).

Questo bagaglio di informazioni costituisce la base indispensabile per la revisione della normativa vigente.

Durante le operazioni di rilievo sono state scattate numerose foto che possono costituire a loro volta un layer temporale di un archivio fotografico delle trasformazioni del centro storico.

Il rilievo dello spazio fisico e funzionale vedi tavola allegata scala 1:1000



Nella tavola sintetica sono evidenziati gli usi attuali degli edifici tratti dal rilievo.

Si tratta dell'uso prevalente: appare evidente la preponderanza della funzione residenziale: l'interno dei cortili è diversamente articolato.

Non sempre si riconosce una sequenza ordinata ed annessi alla residenza e residenza, all'interno, si alternano in modo quasi casuale.

Viceversa lungo i fronti strada la grammatica è chiarissima e mostra dei chiari fronti residenziali.

Già nella prima ipotesi interpretativa appare chiaro come il perimetro del centro antico non debba e non possa essere il modo per escludere questa parte di Adegliacco da un ragionamento complessivo sul centro nel suo insieme.

**TEMI:**

Ha senso mantenere il perimetro del centro storico?



Nella tavola sintetica sono evidenziati i tipi di attività insediate prevalentemente ai piani terra, tratti dal rilievo e dai dati della Camera di Commercio.

Siamo in presenza di una elevata frammentazione degli usi: non esiste un vero e proprio fronte commerciale, anche se sulla via Centrale sono localizzate la maggior parte delle attività.

Lungo le vie perpendicolari, invece (via Ribis, via della Chiesa, Via Carducci e via dei Molini) tali attività risultano ridottissime, così come all'interno dei cortili non vi sono praticamente attività se si esclude il metalmeccanico (via Ippolito Nievo).

Anche gli edifici destinati ad attività agricola sono ridottissimi e stanno ad indicare il mutamento sostanziale dei modelli di vita di chi abita il centro antico.

**TEMI:**

Quali usi sono compatibili nell'attuale contesto?

2A- Un passo indietro nel tempo



L'assetto antico del borgo è stato analizzato attraverso il catasto storico Austriaco del 1830.

L'uso del suolo e degli edifici che in esso è contenuto offre una descrizione dei modi d'uso dell'epoca: la sequenza tra case, cortili, coltivazioni, sembra obbedire ad un chiaro disegno da riferirsi principalmente all'esposizione solare e ai tracciati di connessione territoriale, oltre alla natura pedologica dei suoli.

Selezionando le notazioni traibili da questa carta, emerge un nucleo sostanzialmente consolidato nella dimensione attuale, lineare, anche se molto più frammentario e disaggregato.

Il quadrante Ovest, racchiuso tra le attuali via Centrale e via Carducci sembra quello caratterizzato da una maggiore regolarità insediativa gli edifici sono posti in direzione Est-Ovest con un'inclinazione tale da ottimizzare l'esposizione al sole e la protezione dai venti freddi.

La cortina edilizia lungo l'attuale via Centrale è discontinua e si rilevano ampie zone coltivate

Il quadrante Est ha, invece un andamento più complesso, quasi a corti chiuse, in alcuni casi con un doppio ordine di edifici rispetto alla strada, seguita dalla serie di "braide" rettangolari allungate (gli orti) racchiuse entro i muri in sasso.

In ogni caso l'insediamento "storico" di Adegliacco non appare tipizzabile in una semplice sequenza residenza-annesso perpendicolare- cortile- orto.



Il borgo antico di Adegliacco presenta una struttura aperta, che si relaziona con alcuni luoghi strategici esterni alla parte delle corti antiche:

- la chiesa, ad ovest,
- il nucleo di santa Fosca a nord-est, la cui origine si focalizza sul mulino e al di là del quale passava l'antica via Barigliaria,
- la roggia di Udine e il secondo mulino a sud-ovest, più vicino al centro.

A sud, un lungo muro di sasso ancora presente divideva Adegliacco da Cavallico.



A questo punto appare rilevante riflettere quale sia il riscontro che di questa descrizione si trova nel centro antico di Adegliacco contemporaneo. A parte le considerazioni svolte descrivendo i risultati del rilievo, l'immagine "permanenze e persistenze" mostra gli "edifici" ritrovabili e coincidenti con la mappa del 1830 posti sul catasto attuale.

E' possibile affermare che la chiarezza insediativa e la relativa complessità presente nel 1830, con la presenza di edifici in linea posti tutti in direzione NO-SE (quasi da manuale igienista di inizio secolo) nel quadrante Ovest, e con la medesima direzione, ma più complessa per la presenza di corpi ortogonali, sul lato Ovest.

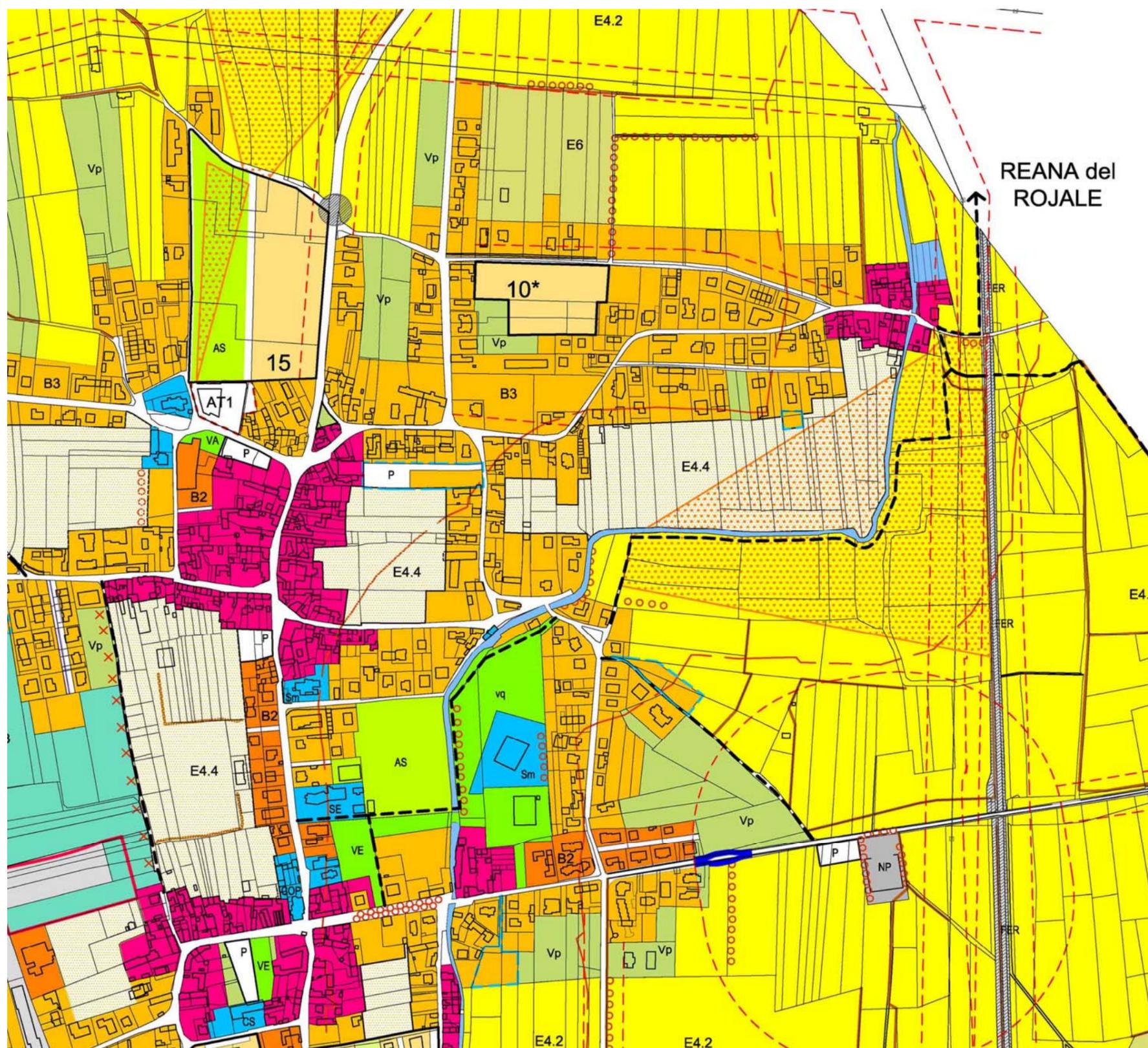
Lo stato attuale è più denso di quello del 1830: da un lato sono stati prolungati e completati gli edifici preesistenti, chiudendo così delle corti prima solo accennate; dall'altro sono stati costruiti nuovi fronti e, soprattutto nel settore Est, riempiti alcuni cortili anche con edifici fuori scala. Un'altra modalità è stata quella di unire fronti lineari un tempo separati.

Non sembrano esserci, tuttavia, edifici isolati, che stravolgano la logica originaria.

Grande valore assumono le aree verdi residue alle spalle delle zone A, soprattutto sul lato Est.

**TEMI:**

Quali completamenti sono compatibili nell'attuale contesto?



Il Nuovo Piano Regolatore Comunale ha operato una ri-classificazione di tutto il territorio comunale ad esclusione dei centri storici per i quali era ancora vigente il piano Particolareggiato.

Tuttavia dall'immagine allegata risulta chiara la differente relazione tra i "bordi" della zona A e il resto del centro abitato:

Il quadrante compreso tra via Centrale, via Carducci, via Nievo e via della Chiesa, appare come un isolato concluso, probabilmente da riorganizzare internamente, ma sostanzialmente definito formalmente. Nell'angolo Nord Ovest c'è il potenziale centro da riqualificare: oltre alla chiesa e alla sala parrocchiale, due strutture dismesse possono creare quel luogo centrale richiesto anche dai residenti.

L'isolato di fronte, invece appare già più ricco dal punto di vista della qualità ambientale con la cortina complessa e densa (da "riordinare") lungo la via Centrale, un'ampia zona agricola che fa da cuscinetto con la zona a residenza più recente posta su via dei Molini. A Nord, fuori dal perimetro della zona A, è previsto un nuovo parcheggio a servizio del bocciodromo, ma evidentemente funzionale all'accessibilità all'intero centro antico.

Lungo via Carducci, sul lato sud, ai cortili antichi segue una zona agricola di qualità e di grande estensione; la saldatura con le residenze recenti, lungo via centrale è scongiurata dalla presenza di un parcheggio che segna la differenza tra centro antico e residenze più recenti.

Sul lato opposto, tra via Centrale e via dei Molini, l'edificato è continuo, senza distinzione né stacco tra edificato recente ed antico. Al margine Sud (fuori dal perimetro) c'è l'asilo.

Il piano particolareggiato delle zone A (PAC)



Il Piano particolareggiato della zona A di Adegliacco individua due zone A2 “preziose”, di Conservazione tipologica (art. 12 NTA), caratterizzate da interventi di conservazione tipologica e restauro.

Si ammettono altresì “nel rispetto degli indici relativi alle zone A”, che ricordiamo essere 3 mc/mq, “fabbricati di nuovo impianto, preferibilmente da realizzarsi in aderenza al corpo di fabbrica principale esistente”; ma entrambi gli edifici sono vincolati da filo fisso lungo tutto il perimetro. “La realizzazione dell’intervento è subordinata alla richiesta di un parere preventivo esteso a tutta la pertinenza urbanistica”.

All’estremo opposto è individuato l’edificio del bocciodromo in zona A3.2 “Ristrutturazione edilizia” che in realtà permette la manutenzione dell’edificio esistente.

Tutto il resto del centro abitato è definito A3 (con due zone A3.1) “Ristrutturazione edilizia” (art. 15) che può portare anche alla “E) ristrutturazione urbanistica volta a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente”. Anche in questo caso il parere preventivo è obbligatorio e per questo come per gli ampliamenti e le nuove realizzazioni il riferimento è

3 mc/mq.

Pochi e molto frammentate le zone non edificabili, così come non appare giustificata l’unica area di nuova edificazione che appare simile a molte altre, così come non è chiara la categoria demolizione con ricostruzione, ricadendo nelle norme anche in quella di ristrutturazione.

Gli unici elementi di indirizzo per la progettazione son i fili fissi: “il raggiungimento di tale limite ad opera della parte strutturale dell’edificio è obbligatorio nel rispetto degli indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Nessuna norma vieta di occupare il centro dei cortili..... delegando tutto al parere preventivo.

## ADEGLIACCO

### 4A - Lo spazio aperto: i cortili

#### Uso del suolo nei cortili

Il rilievo di campo ha posto l'attenzione anche sull'uso dello spazio aperto pubblico e privato. Emerge una struttura di cortili sterrati o pavimentati, aree libere e coltivi che rendono leggibili le sequenze tra "dentro" e "fuori" i cortili.

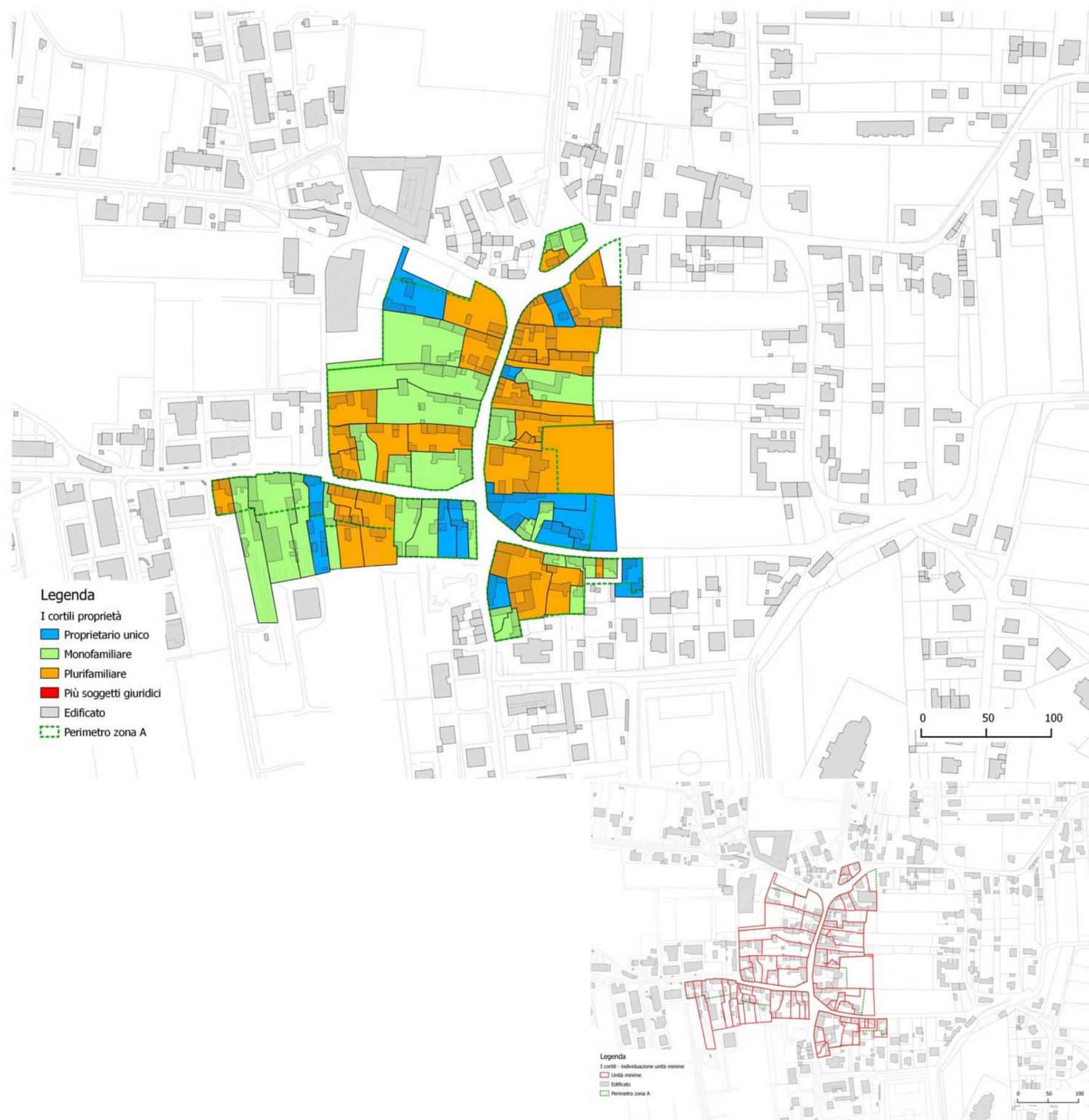


#### USO DEL SUOLO (cortili)

Suolo permeabile

Suolo impermeabile

## i cortili: individuazioni delle unità morfologiche ed assetto proprietario



Molto spesso la descrizione dei centri antichi avviene attraverso il riconoscimento di TIPI di cortili: vi sono articolazioni dell'insediamento variabili a seconda dell'orientamento, del rapporto con la strada, dello spazio aperto. Questo porta alla possibilità di "normare per tipi" le trasformazioni possibili.

Ad Adegliacco questo non è possibile, il riconoscimento dei cortili come ambiti di progettazione non ha portato ad una loro tipizzazione: sarà necessario valutare progettualmente le caratteristiche di ciascun luogo per relazionarlo col suo intorno.

La tavola dei cortili mostra come la partizione oggi sia molto più minuta che in passato: si assiste cioè ad una privatizzazione dello spazio.

Tuttavia il luogo comune che sia la parcellizzazione proprietaria il principale ostacolo al recupero dei centri storici, nel caso di Adegliacco non corrisponde a verità: vi sono certamente cortili "plurifamiliari", ma altrettanti, se non più, sono quelli appartenenti ad un'unica famiglia o addirittura ad una sola persona. Sono del tutto assenti proprietà di società o di imprese: questo è molto importante perché indica chiaramente il tipo di operatore. In assenza di proprietà di imprese o di società non sono pensabili operazioni di grande dimensione, perché queste si metterebbero insieme un numero di soggetti singoli non coordinabili facilmente. Gli eventuali interventi o le modifiche alle norme dovranno tenere quindi presente la natura attuale delle proprietà. Tale assetto è confermato anche dall'indagine fatta edificio per edificio, che si allega per completezza dell'indagine.

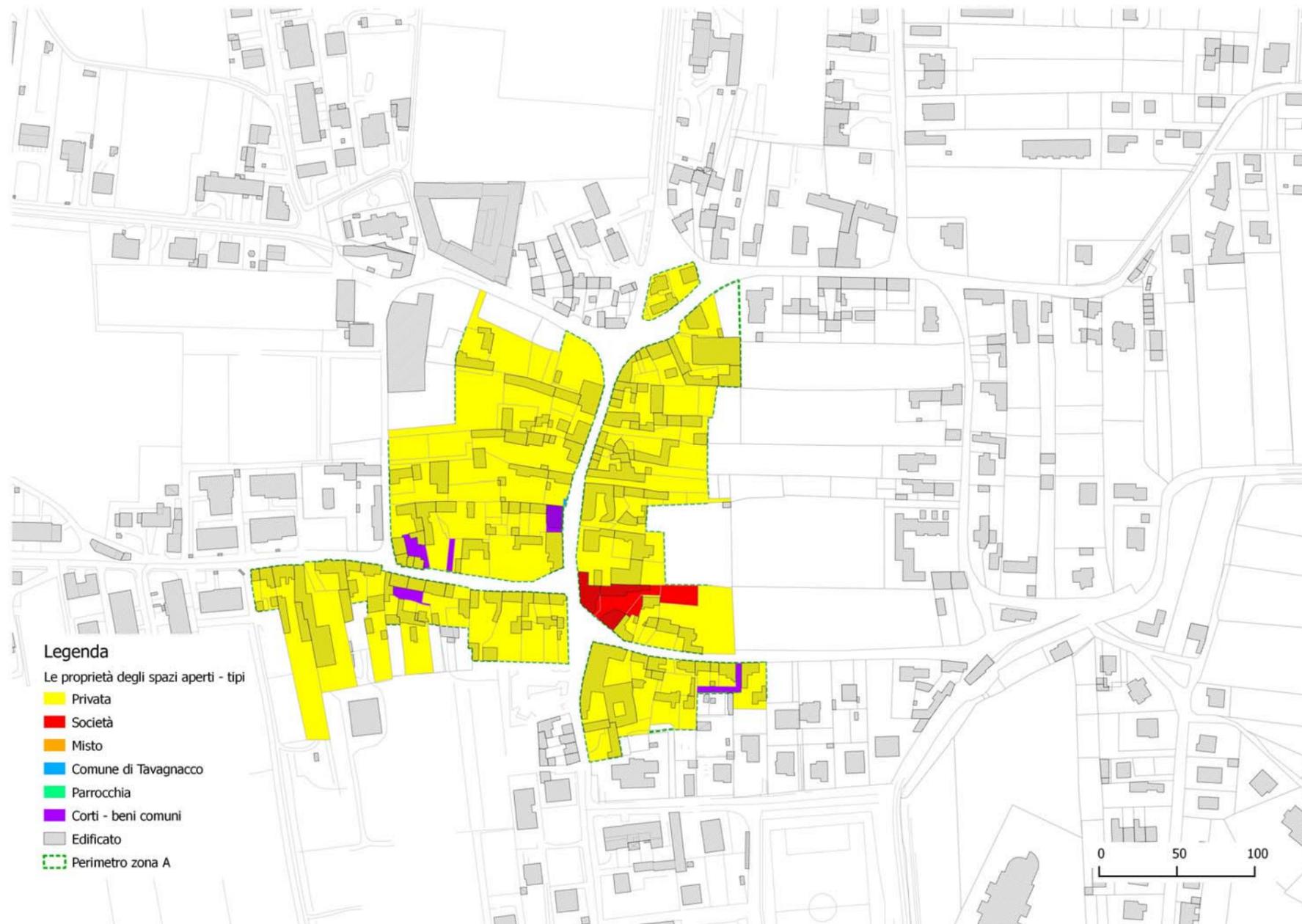
## ADEGLIACCO le proprietà degli spazi aperti (n°)



Per acquisire maggiori dati sull'assetto proprietario si è esplorato anche il numero di proprietari mappale per mappale. Questo perché non sembra che la dimensione del "cortile" porti ad un'omologazione che toglie la specificità. E' abbastanza evidente come, anche in questo caso le pluri-proprietà non rappresentano i maggiori casi.

Un altro dato che diversifica Adegliacco da altri centri è la scarsità di corti comuni: non è dato sapere se questo sia esito di una progressiva privatizzazione dello spazio oppure se la specificità di questo centro antico sia anche, appunto la pressoché totale assenza di corti comuni.

Questo pone una maggiore difficoltà nel pensare di rendere il centro antico più permeabile, più attraversabile ancorché solo pedonalmente.



## ADEGLIACCO 5 - A Le quantità Le altezze dell'edificato



La carta che mostra le altezze degli edifici espresse in numero di piani chiarisce ancora di più, attraverso la grammatica dell'alto e del basso, la natura dell'insediamento.

Appare evidente come la totalità degli edifici (eccetto uno) sia tra due e tre piani; ovvero quell'altezza di due piani più sottotetto tipica dell'edilizia antica dei centri friulani.

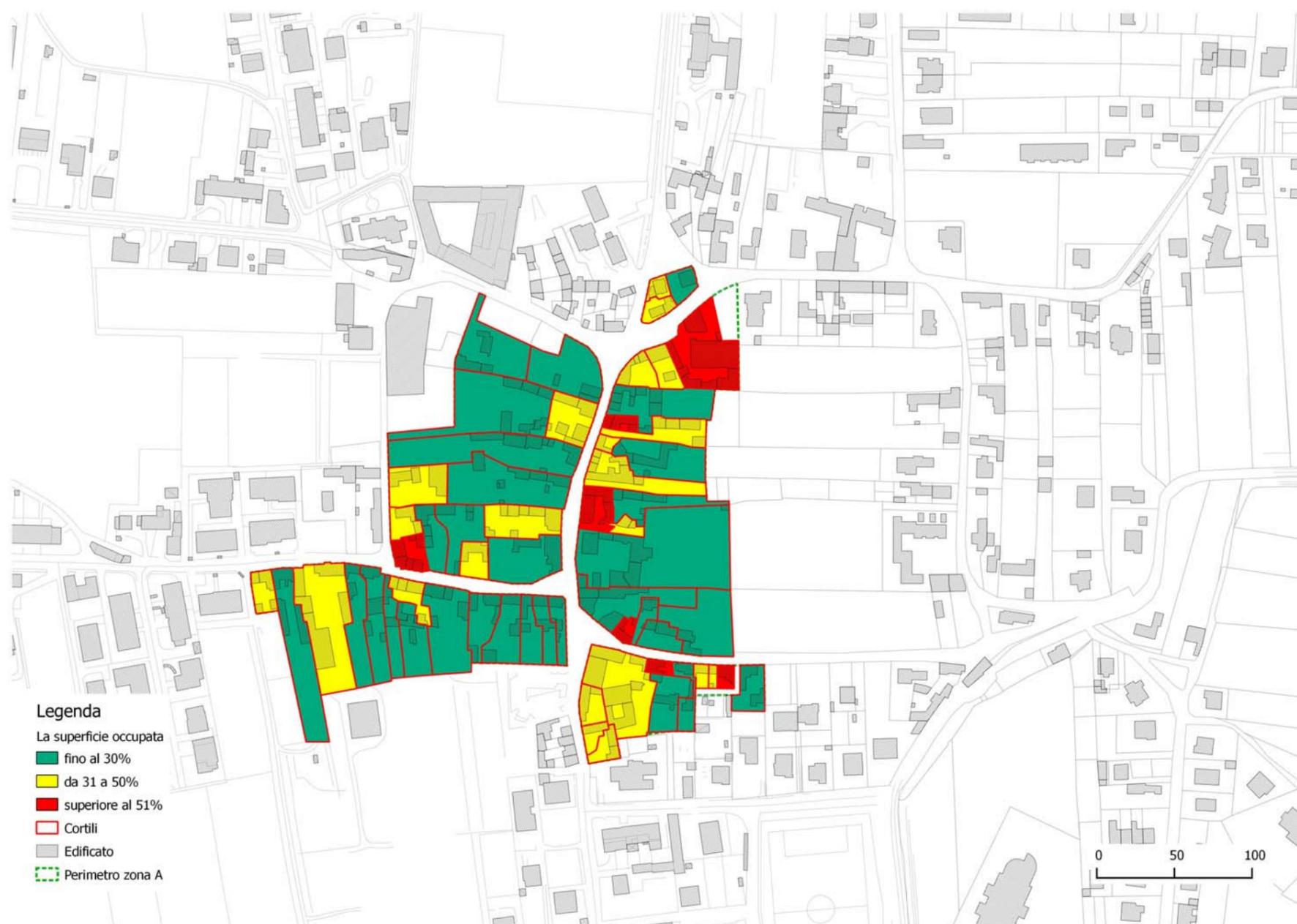
Solo un edificio, non a caso una sostituzione anomala rispetto al tessuto, è più alta.

Tutti gli annessi sono poi sostanzialmente alti un piano: per alcuni di questi il PAC vigente prevede la demolizione con ricostruzione, per altri il completamento, per altri l'applicazione dell'indice edilizio.

E' quindi importante che l'inserimento di qualsivoglia completamento si confronti con questa identità che, non a caso, ha a che fare anche col soleggiamento dei cortili e con la necessità di non portare ombre sugli edifici contermini.

Questo metodo per rapportare i nuovi edifici con le esistenze, un metodo "prestazionale" più che un metodo "dimensionale" valido una volta per tutte potrebbe essere una soluzione per la verifica della sostenibilità delle nuove edificazioni in centro antico.

## ADEGLIACCO La superficie occupata



L'immagine delle superfici coperte (ovvero il rapporto tra dimensione del lotto e superficie occupata) mostra una grande quantità di cortili che non superano il 30% di occupazione, altrettanti che non raggiungono il 50% e solo sette lo superano.

E' l'immagine di un centro a bassissima densità: ma il PAC vigente permette indiscriminatamente di raggiungere il 50% di Superficie Coperta (Q) (art. 5 NTA).

Si propone un tema chiaro: è possibile conciliare un'azione di tutela dell'identità dei luoghi, della loro qualità ambientale, con possibilità di ampliamento e di occupazione del suolo di quest'ordine di grandezza? (in molti casi il raddoppio della superficie coperta se non più?) quale può essere l'alternativa per evitare l'omologazione e nello stesso tempo garantire la fattibilità degli interventi di recupero?

Da quello che sta emergendo, invece, l'alternanza tra edificato e spazi aperti e l'adattamento alle condizioni locali è ciò che connota l'identità anche del centro antico di Adegliacco.

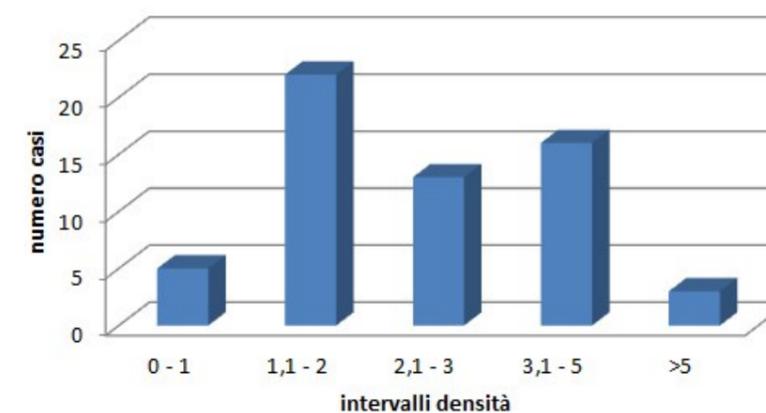


Analoghe considerazioni anche se da pesare con maggiore gravità, sono riproponibili confrontando le densità esistenti ricordando che il PAC vigente fissa a 3 mc/mq il limite massimo di densità.

Osservando la carta si nota come il centro antico sia caratterizzato da bassissime densità: più del 50% non raggiunge i 2 mc/mq, mentre sono episodi puntuali quelli che superano tale valore.

Anche in questo caso, forse il Piano ha utilizzato un'immagine consolidata, ma non rispondente in tutto alla realtà, che il centro antico sia un luogo ad alta densità volumetrica.

**Distribuzione densità**



## ADEGLIACCO

### 6 - Abitare il centro antico

#### - i residenti



La necessità di avvicinarci alla dimensione dell'“abitare il centro antico” ha portato a redigere una carta con la localizzazione del numero dei residenti.

Un altro luogo comune dei centri antichi è infatti spesso quello del suo abbandono.

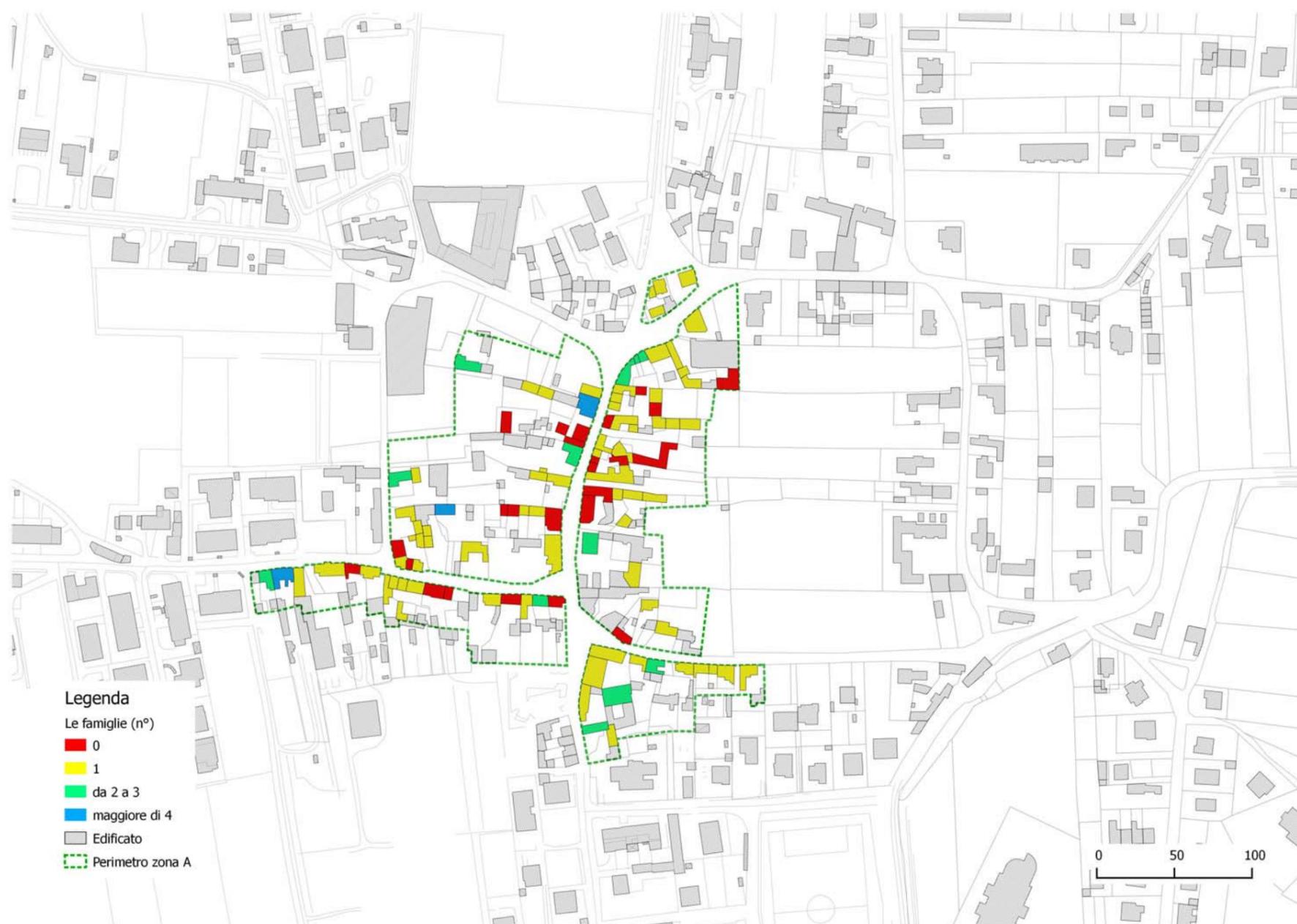
La possibilità di disporre dei dati del sistema informativo correlati al di un rilievo effettuato, ha permesso un facile, anche se non immediato, incrocio tra i dati anagrafici ed edifici.

L'attendibilità dei dati ricavati è molto elevata. I residenti del centro antico di Adegliacco sono 291, suddivisi in 106 nuclei familiari (si veda pagina seguente): la dimensione media della famiglia è dunque 2,75 componenti.

E' una media superiore alla media comunale e regionale.

La tavola seguente, complementare a quella riportata in questa pagina, rappresenta il numero di famiglie.

Al di là degli edifici per i quali non risultano residenti, si assiste ad un'immagine piuttosto interessante: la maggioranza degli edifici sono “unifamiliari” ovvero ci troviamo ad un centro antico che è fatto in prevalenza di aggregazioni lineari di moduli unifamiliari. In altre parole non vi è stata, se non in pochi casi, una ricomposizione in abitazioni plurifamiliari.



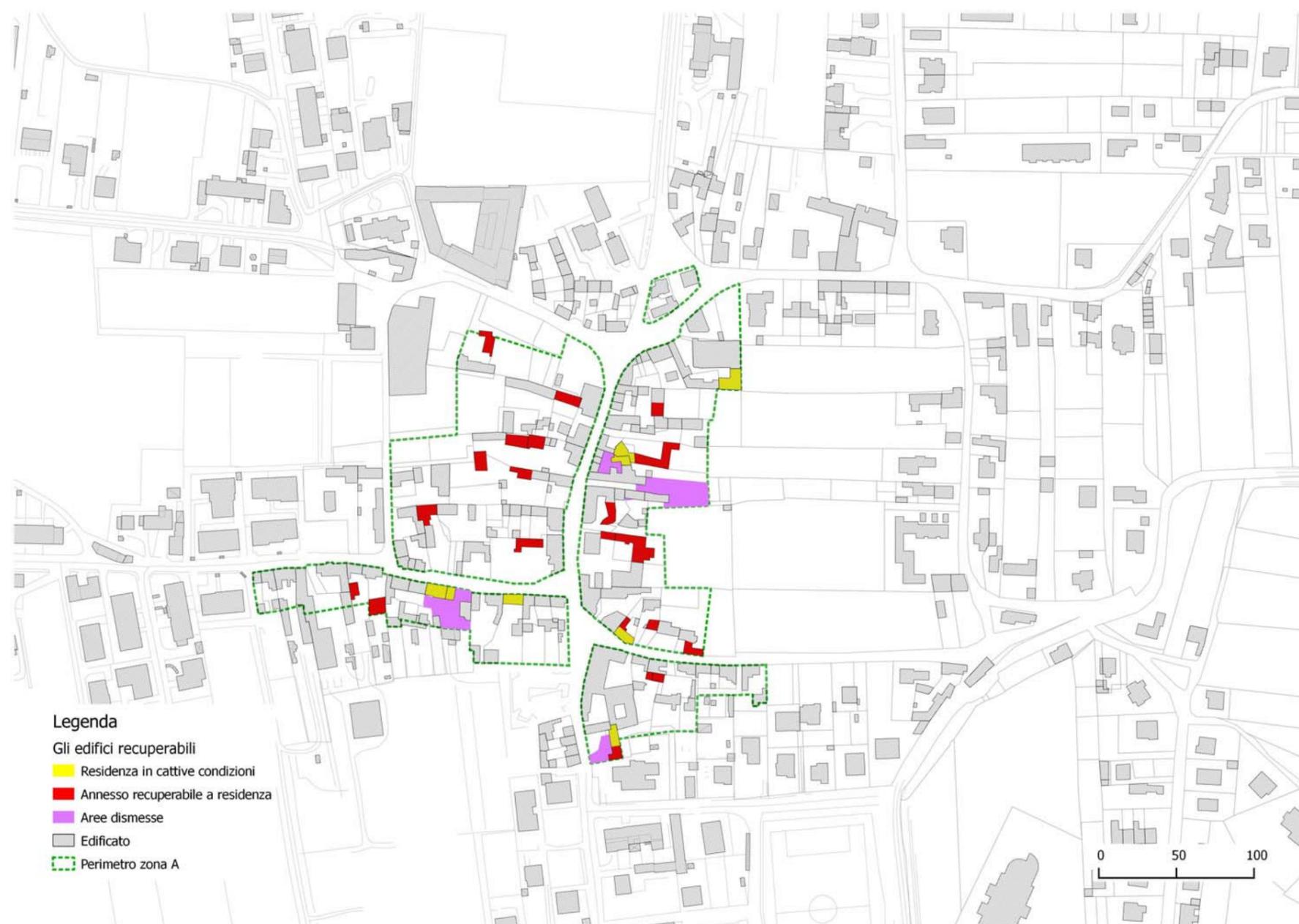
ADEGLIACCO  
- l'assetto proprietario: (n°)



ADEGLIACCO  
- l'assetto proprietario: i tipi



7 - A Lo stato di conservazione  
- gli edifici recuperabili e le aree dismesse



Il centro antico di Adegliacco è “mantenuto” per quanto riguarda gli edifici nel senso che lo stato di conservazione è da buono a mediocre.

Gli edifici in peggiore stato di conservazione sono sia annessi rustici in disuso che alcune residenze in cattive condizioni.

Si conferma un’immagine isotropa del centro antico dove le condizioni specifiche condizionano lo stato dell’edificio: non si rilevano, se non in un caso, aggregazioni o isolati da risanare nel loro insieme, ma solo casi particolari.

Per tutti è possibile immaginare un recupero per fini residenziali.

## ADEGLIACCO 8 A - Aree Strategiche gli elementi caratterizzanti la disposizione dei cortili e le murature in sasso

I risultati del Laboratorio urbano partecipato daranno un repertorio di elementi caratterizzanti non solo il centro antico di Adegliacco, ma tutta la frazione, che costituirà una vera e propria “carta dei valori condivisi”.

Dal punto di vista tecnico, tuttavia, sembrano già emergere alcuni elementi, dei quali si è parlato nelle pagine seguenti, che costituiscono elementi irrinunciabili dell’identità dei luoghi:, interni alle zone A:

1. la disposizione dei cortili
2. le murature in sasso
3. Le braide.

Al tempo stesso emerge la necessità di superare il limite delle zone A, che non racchiude tutti gli elementi caratterizzanti e i luoghi strategici.

Legenda  
La disposizione dei cortili

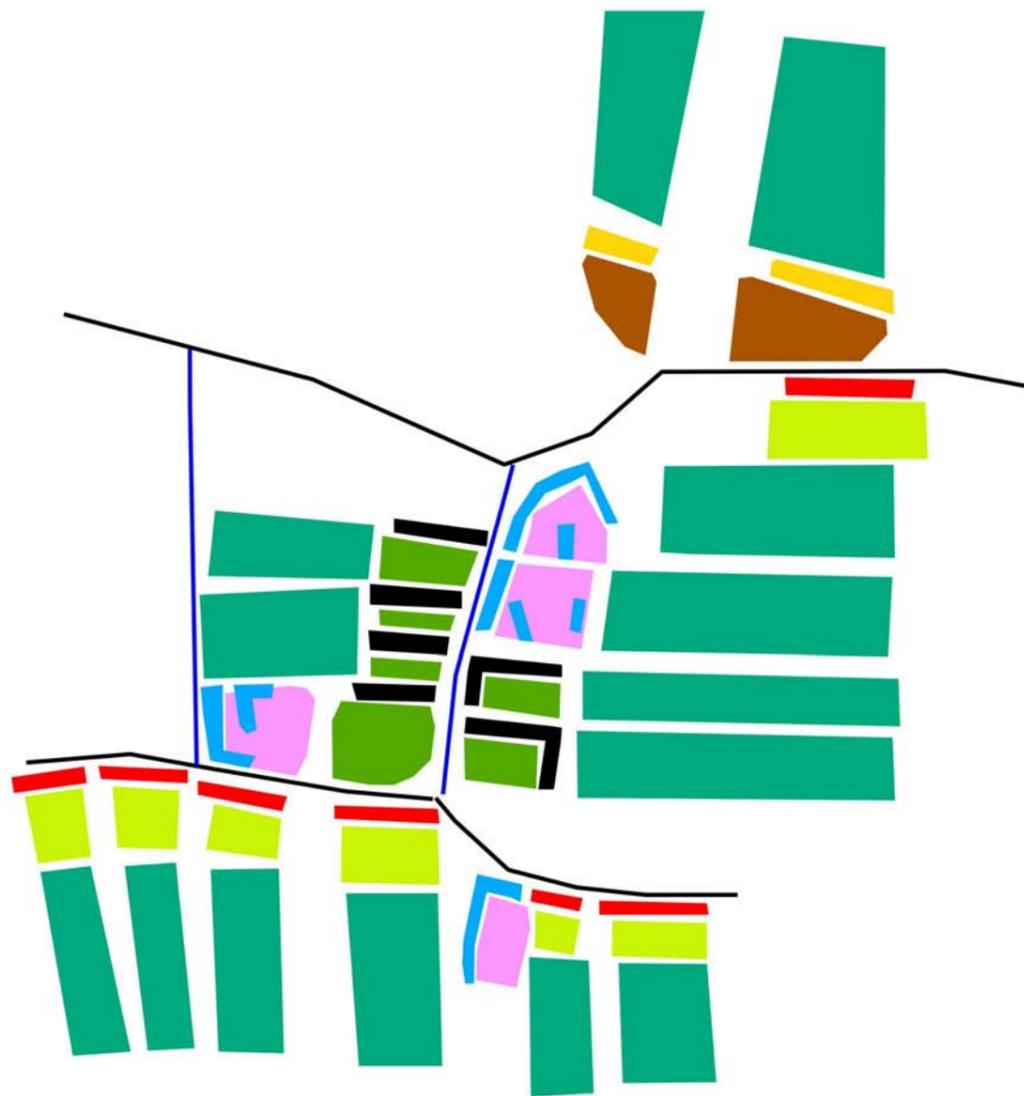
Tipo 1  
■ Edificio  
■ Cortile

Tipo 2  
■ Edificio  
■ Cortile

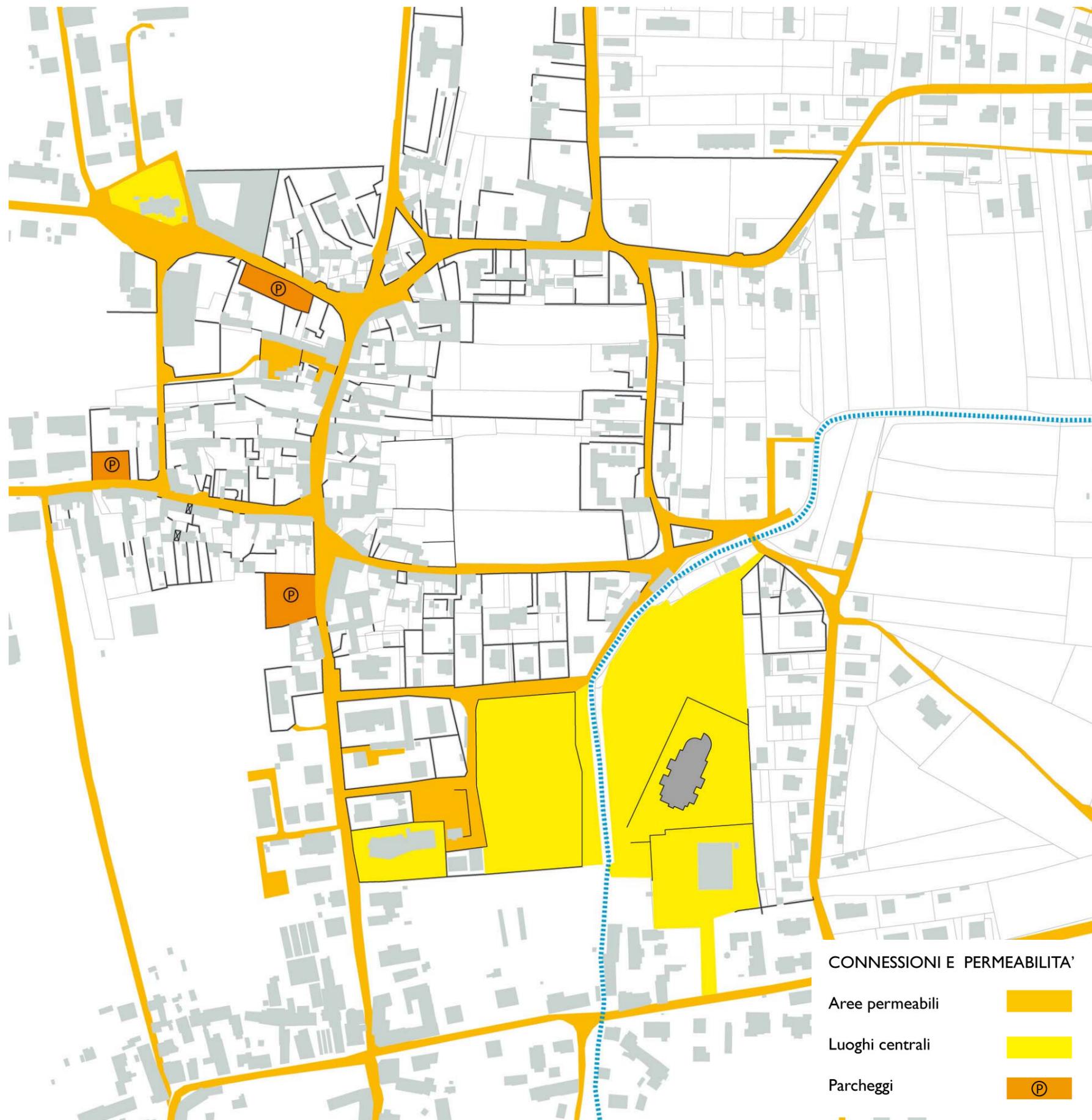
Tipo 3  
■ Edificio  
■ Cortile

Tipo 4  
■ Edificio  
■ Cortile

Braida  
■



0 50 100



ADEGLIACCO  
Schema dei luoghi  
centrali strategici  
esistenti



ADEGLIACCO  
Schema dei luoghi  
centrali strategici del  
piano regolatore

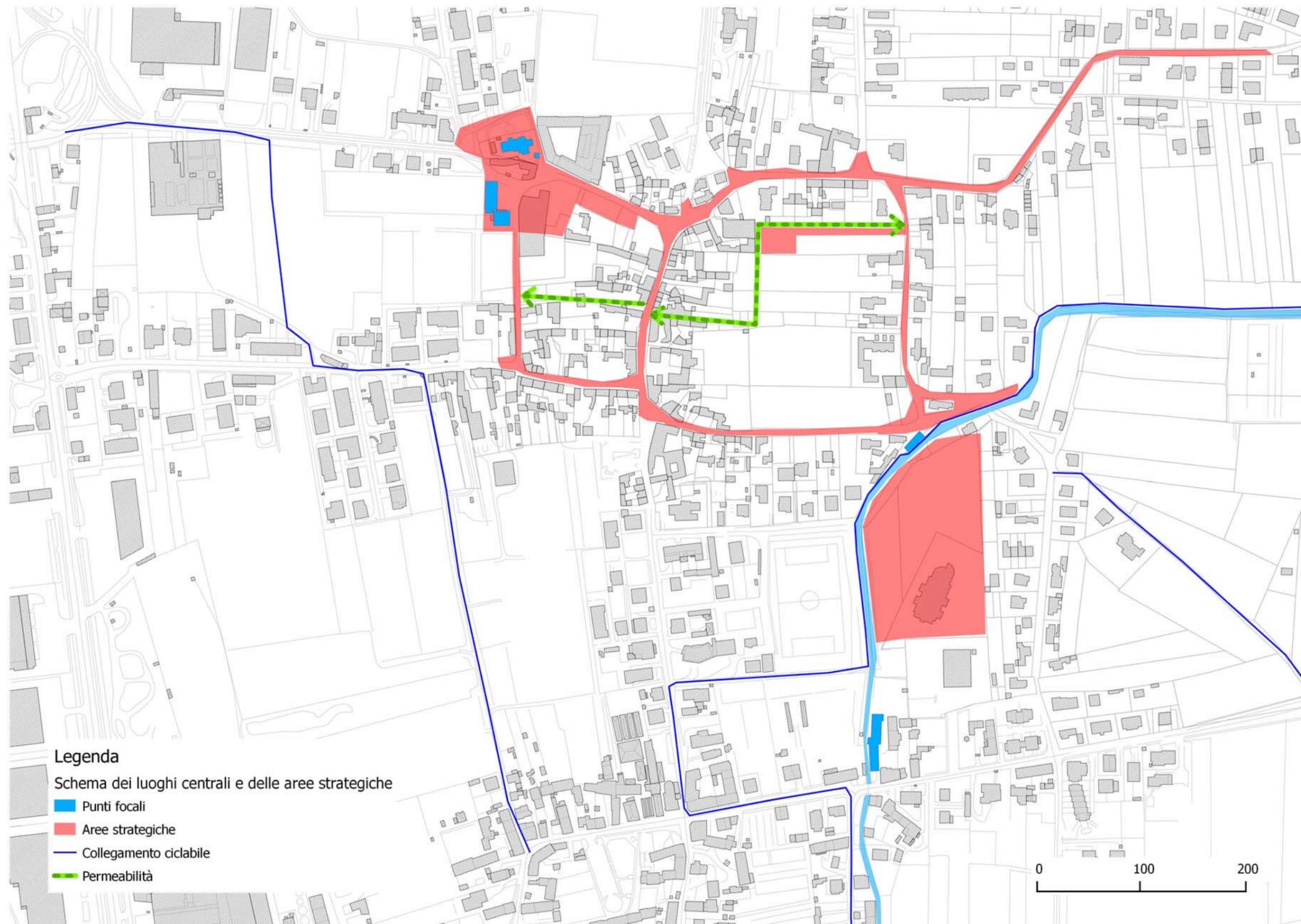


# ADEGLIACCO

luoghi centrali e individuazione delle aree strategiche



- I LUOGHI CENTRALI
- Servizi 
  - Aree verdi pubbliche 
  - Parcheggi 
  - Aree pavimentate 
  - Fronti commerciali 
  - Piste ciclabili 
  - Le connessioni 





## IF - Descrivere il centro antico: il rilievo



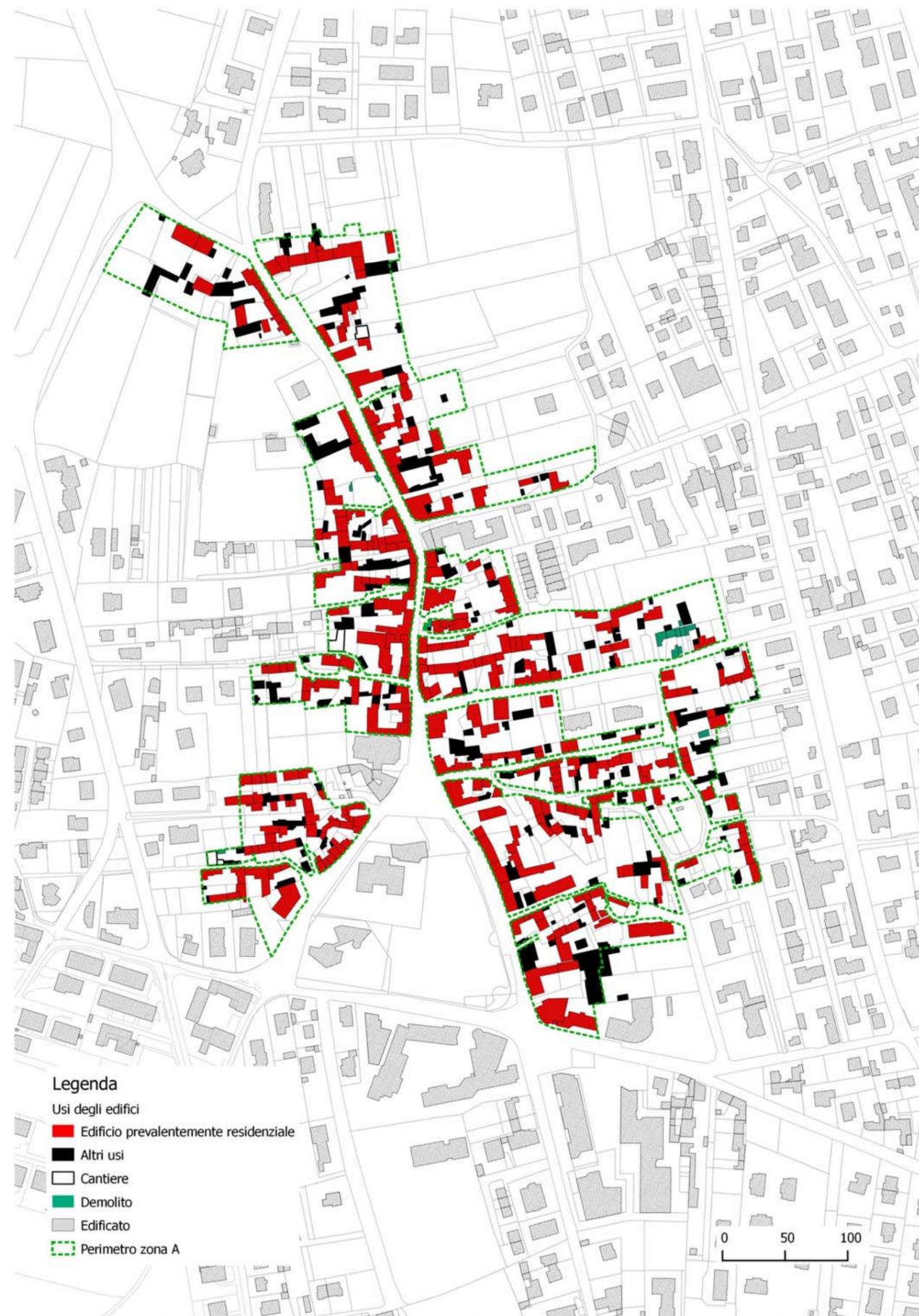
Il rilievo dello spazio fisico e funzionale vedi tavola allegata scala 1:1000

Il centro antico di Feletto non è di facile lettura: percorrendo le sue strade e i suoi vicoli, si ha l'impressione di una complessità e di una stratificazione difficilmente decifrabile. Provando però a guardare nel dettaglio, ad esplorare gli spazi aperti, i cortili, essi appaiono quasi ordinati e "leggibili". Certo è che la dimensione del centro antico ed il suo sviluppo lineare, che, come vedremo, storicamente è costituito da più centri, non facilita l'interpretazione. Per cercare di chiarire l'immagine ed i temi di progetto del centro antico di Feletto si è costruita una nuova operazione di rilievo: attraverso dei sopralluoghi mirati, nel periodo gennaio/febbraio 2013 si sono rilevati usi del suolo e degli edifici oltre che un numero rilevante di elementi così come elencati nella legenda riportata.

Sulla base di questa carta è possibile iniziare il riconoscimento dei caratteri del centro: le strutture edilizie, gli annessi, le tettoie disgregando così le notazioni in layer significativi. Per la prima volta, inoltre, sono stati rilevati tutti i principali elementi e materiali dello spazio aperto: cosa non facile in quest'area dove il perimetro sembra ritagliato a ridosso delle proprietà. Per questo motivo, per una sostanziale insoddisfazione dell'esito delle indagini ridotto all'interno del perimetro di piano, si è deciso di estendere il campo di osservazione anche alle aree contermini.

Questi dati "visibili" sono poi stati intersecati con quelli derivanti dalle banche dati comunali (residenti, attività, famiglie,...).

Questo bagaglio di informazioni costituisce la base indispensabile per individuare quale siano i punti per la revisione della normativa vigente. Durante le operazioni di rilievo sono state scattate numerose foto che possono costituire a loro volta un layer temporale di un archivio fotografico delle trasformazioni del centro storico.



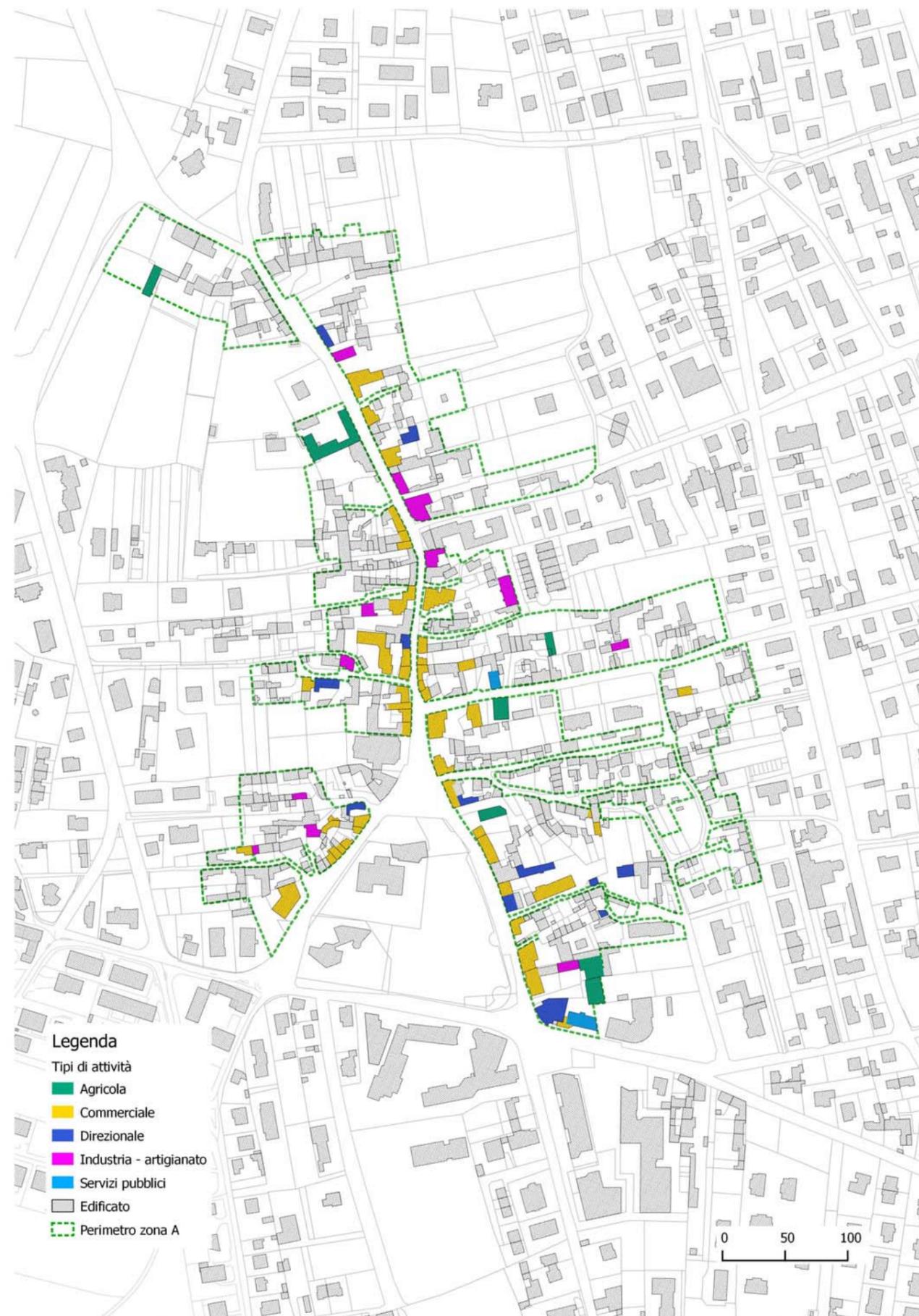
Uno dei layer facilmente estraibile dal rilievo, è quello degli usi attuali degli edifici.

Si tratta di una prima approssimazione che suddivide gli edifici tra principali e d annessi. Appare evidente la preponderanza degli edifici principali anche all'interno dei cortili: la frammissione funzionale tipica di un borgo rurale si è notevolmente ridotta.

Non sempre si riconosce una sequenza ordinata tra annessi ed edifici principali, che all'interno, si alternano in modo quasi casuale. In alcuni casi gli annessi sono quasi totalmente assenti.

I cantieri sono pochissimi (tre in tutto) così come si rileva una schiera lungo via Cavour completamente demolita.

Risulta evidente che il tema di un programma strategico, diversamente forse a quello di un PAC, non possa e non debba limitarsi al perimetro: ne rimarrebbero esclusi importanti elementi di supporto (parcheggi, spazia aperti,...) o funzioni centrali (la Chiesa, le scuole, il parco) che sono parte integrante della vivibilità del centro antico indipendentemente dalla loro classificazione urbanistica



Nella tavola sintetica sono evidenziati i tipi di attività insediate prevalentemente ai piani terra, tratti dal rilievo intersecati con i dati della Camera di Commercio.

Siamo in presenza di una frammentazione degli usi che suddivide in parti il centro antico di Feletto.

Da una parte esiste il fronte pressochè tutto commerciale sul lato Est (via Udine, via dei Martiri) interrotto solo da alcune attività artigianali (di servizio) che si sviluppa, con solo piccole discontinuità, fino al termine del centro antico e che penetra anche in via Cavour con alcune attività.

Dall'altro lato, il lato Ovest, si rilevano tratti omogenei di fronti commerciali intervallati da tratti residenziali. Tale fronte si interrompe all'altezza della via Cincinnato lasciando libero da attività 2/3 di via dei Martiri su quel lato.

La chiusura del ristorante Leon d'Oro ha comportato un "accorciamento" della via in termini commerciali.

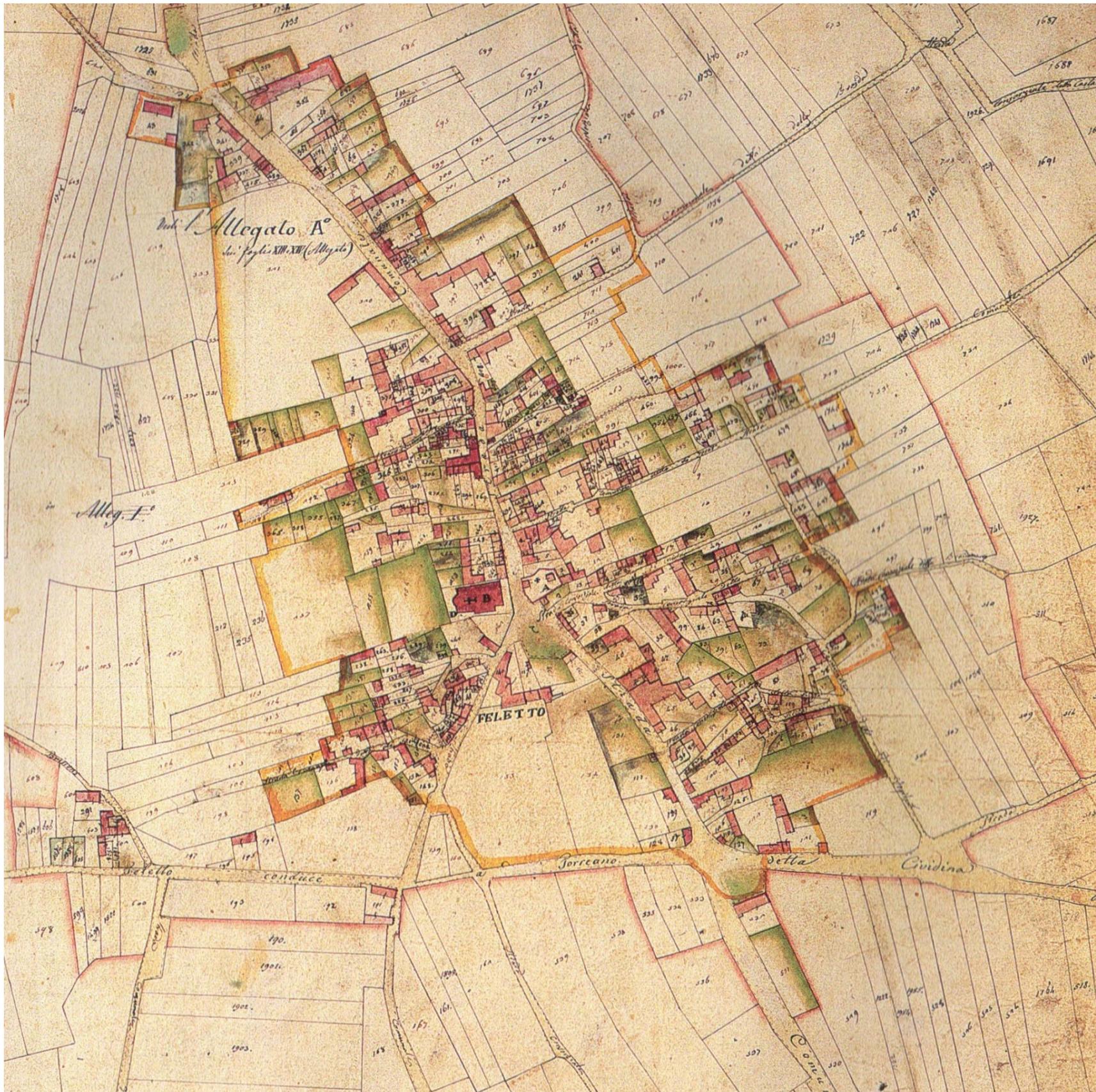
Le attività di servizio o agricole non costituiscono un vero e proprio sistema e si collocano casualmente, senza una logica evidente.

Lungo le vie perpendicolari, invece (a parte la via dei Cavour già citata) tali attività risultano ridottissime, così come all'interno dei cortili non vi sono praticamente attività se si escludono alcuni episodi isolati.

TEMI:

Quali usi sono compatibili nell'attuale contesto?

FELETTO UMBERTO  
2F - Un passo indietro nel tempo  
- i catasti storici



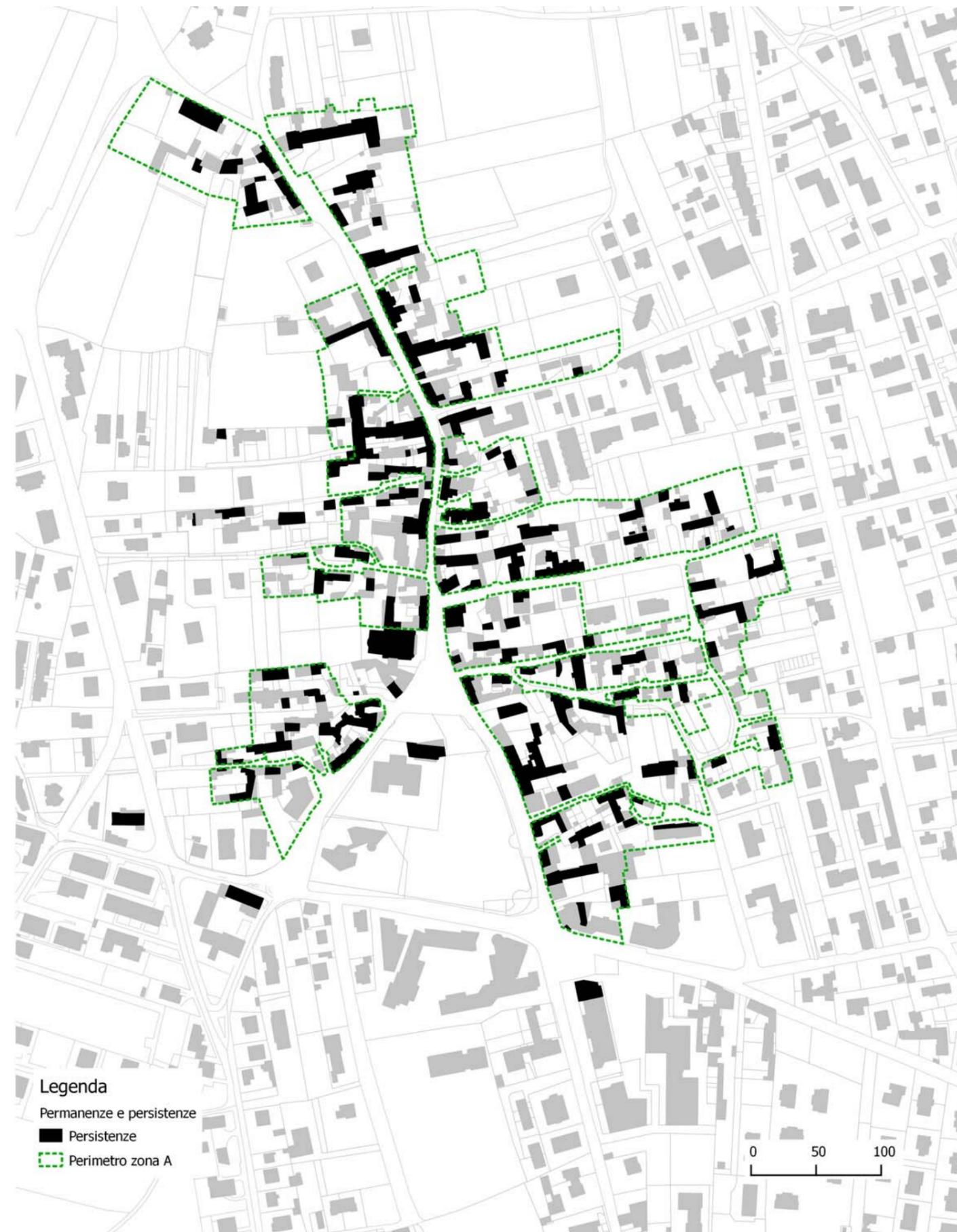
La base dell'indagine è il catasto storico Austriaco del 1830.

L'uso del suolo e degli edifici che in esso è contenuto offre una descrizione dei modi d'uso dell'epoca: la sequenza tra case, cortili, coltivazioni, conferma la natura composta del centro antico di Feletto con partizioni del suolo che sembrano alludere ad usi articolati del territorio.

L'insediamento "storico" di Feletto non appare tipizzabile in una semplice sequenza residenza-annesso perpendicolare- cortile- orto così come si ritrova nella letteratura.

Vi sono edifici con andamento Sud-Ovest/ Nord-Est secondo le "moderne" prescrizioni bioclimatiche, ma si assiste spessissimo alla chiusura, non sempre perpendicolare, di tali fronti indifferentemente sul lato Est od Ovest. Tali modalità non sono consuete ed andrebbero chiarite con un approfondimento sull'uso del suolo antico che appare in alcune zone frazionato in modo non regolare. Si vedano ad esempio gli appezzamenti triangolari Nord dell'attuale via Canova che, forse non a caso, è uno dei luoghi di maggior interesse.

## FELETTO UMBERTO -permanenze e persistenze



Appare rilevante riflettere quale sia il riscontro che della descrizione tratta dal catasto austriaco, si trovi nel centro antico di Feletto contemporaneo.

A parte le considerazioni svolte descrivendo i risultati del rilievo, l'immagine "permanenze e persistenze" mostra gli "edifici" ritrovabili e coincidenti con la mappa del 1830 posti sul catasto attuale. Non si prende in considerazione l'eventuale sostituzione del singolo edificio quanto, appunto la permanenza del sedime storico nel tempo.

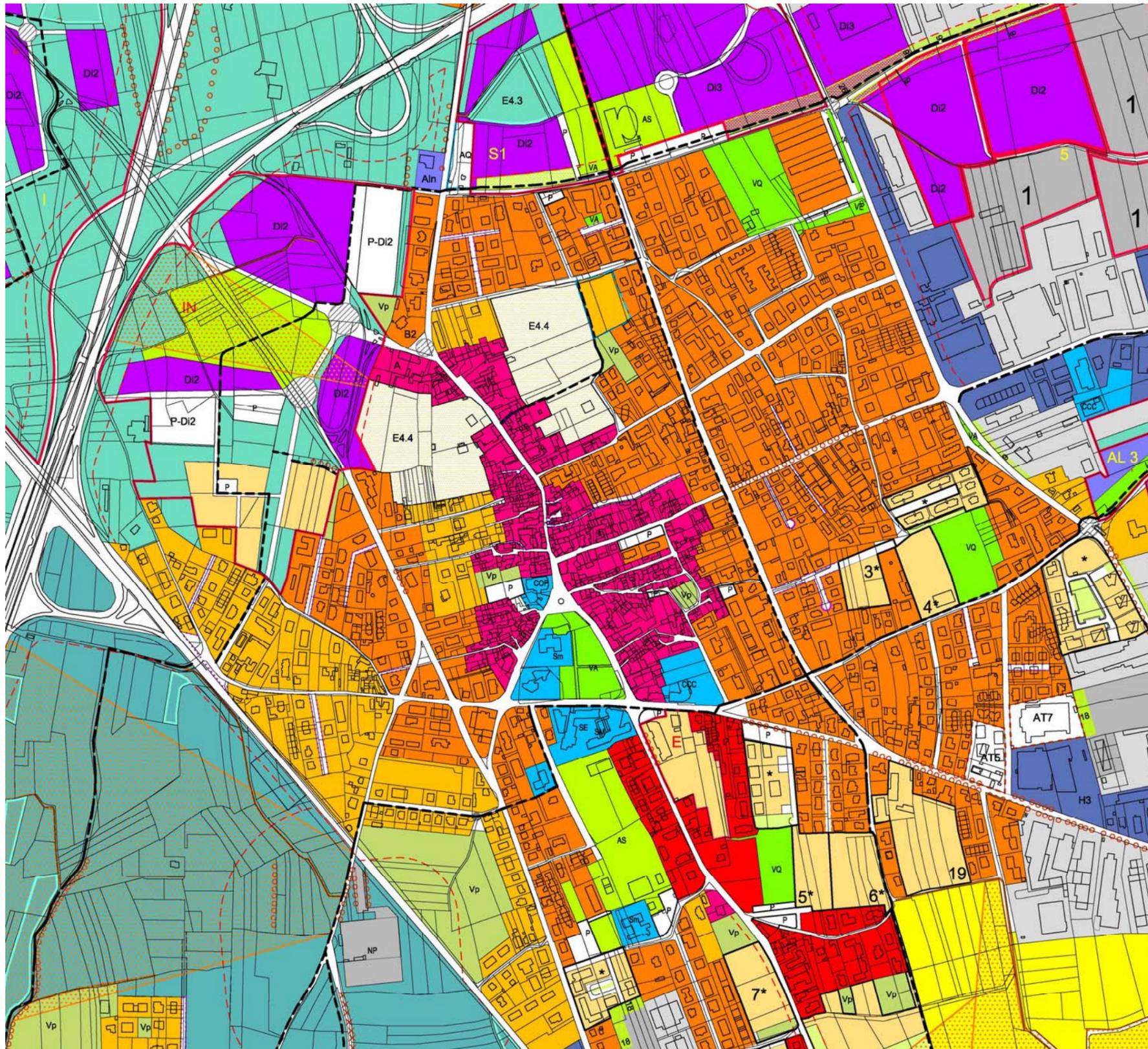
E' possibile affermare che la complessità presente nel 1830 si sia mantenuta ed accresciuta, e lo sviluppo del centro antico ha comportato una maggiore densità dell'edificato da un lato prolungando e completando gli edifici preesistenti soprattutto su strada e chiudendo così delle corti prima solo accennate; dall'altro costruendo nuovi fronti e, soprattutto nel settore Est, riempiendo alcuni cortili. Un'altra modalità è stata quella di unire fronti lineari un tempo separati.

Non sembrano esserci, tuttavia, edifici isolati che stravolgano la logica originaria.

Si noti la permanenza dell'edificio della chiesa oltre che della villa Feruglio, a Nord di via dei Martiri.

TEMI:

Quali completamenti sono compatibili nell'attuale contesto?



Il Nuovo Piano Regolatore Comunale ha operato una ri-classificazione di tutto il territorio comunale ad esclusione dei centri storici per i quali era ancora vigente il piano Particolareggiato.

Tuttavia dall'immagine allegata risulta chiaro come nel caso di Feletto tale esclusione sia un po' forzata in quanto il centro antico appare totalmente inserito nel tessuto del centro abitato al punto che alcune perimetrazioni fanno riferimento, probabilmente, solo alla datazione degli edifici e non alla struttura morfologica del centro antico stesso. In realtà anche questa logica appare contraddetta se, da un lato è escluso dal perimetro l'edificio d'angolo tra via dei Martiri e via Cavour mentre rimane incluso l'edificio di Arteni.

Il centro antico appare diversamente articolato: se per la gran parte risulta un tutt'uno con il centro abitato, ed edifici contemporanei compenetrano edifici più antichi, nella parte a Nord sia sul lato Est che Ovest, si sono mantenute due aree agricole di dimensioni tali da risultare una cesura, una pausa tra il centro antico e la città più recente. Tale realtà è stata evidenziata e salvaguardata dal nuovo piano regolatore.

I servizi si trovano tutti sulla piazza Libertà, nell'isolato di villa Tinin e su via IV novembre.

La riqualificazione dell'area di fronte al municipio, a detta di molti, sta spostando il centro dei servizi ancora più a sud.



Il Piano particolareggiato della zona A di Feletto individua alcune zone A2 “preziose” di Conservazione tipologica (art. 12 NTA) caratterizzate da interventi di conservazione tipologica e restauro.

Si ammettono altresì “nel rispetto degli indici relativi alle zone A”, che ricordiamo essere 3 mc/mq, “fabbricati di nuovo impianto, preferibilmente da realizzarsi in aderenza al corpo di fabbrica principale esistente”; ma entrambi gli edifici sono vincolati da filo fisso lungo tutto il perimetro. “La realizzazione dell’intervento è subordinata alla richiesta di un parere preventivo esteso a tutta la pertinenza urbanistica”.

All’estremo opposto è individuata due zone A3.3 “Ristrutturazione edilizia a seguito di sisma” che in realtà permette l’edificazione di un nuovo edificio dalla curiosa sagoma limite ad “L” .

Tutto il resto del centro abitato è definito A3 (con alcune zone A3.1) “Ristrutturazione edilizia” (art. 15) che può portare anche alla “E) ristrutturazione urbanistica volta a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente”. Anche in questo caso il parere preventivo è obbligatorio e per questo come per gli ampliamenti e le nuove realizzazioni il riferimento è 3 mc/mq.

Pochi e molto frammentate le zone non edificabili, così come non ci sono aree per la nuova edificazione, così come non è chiara la categoria demolizione con ricostruzione, ricadendo nelle norme anche in quella di ristrutturazione. Gli unici elementi di indirizzo per la progettazione sono i fili fissi: “il raggiungimento di tale limite ad opera della parte strutturale dell’edificio è obbligatorio nel rispetto degli indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Nessuna norma vieta di occupare il centro dei cortili..... delegando tutto al parere preventivo. Così come non emerge un sistema degli spazi liberi, ma solo la giustapposizione di differenti proprietà

## FELETTO UMBERTO

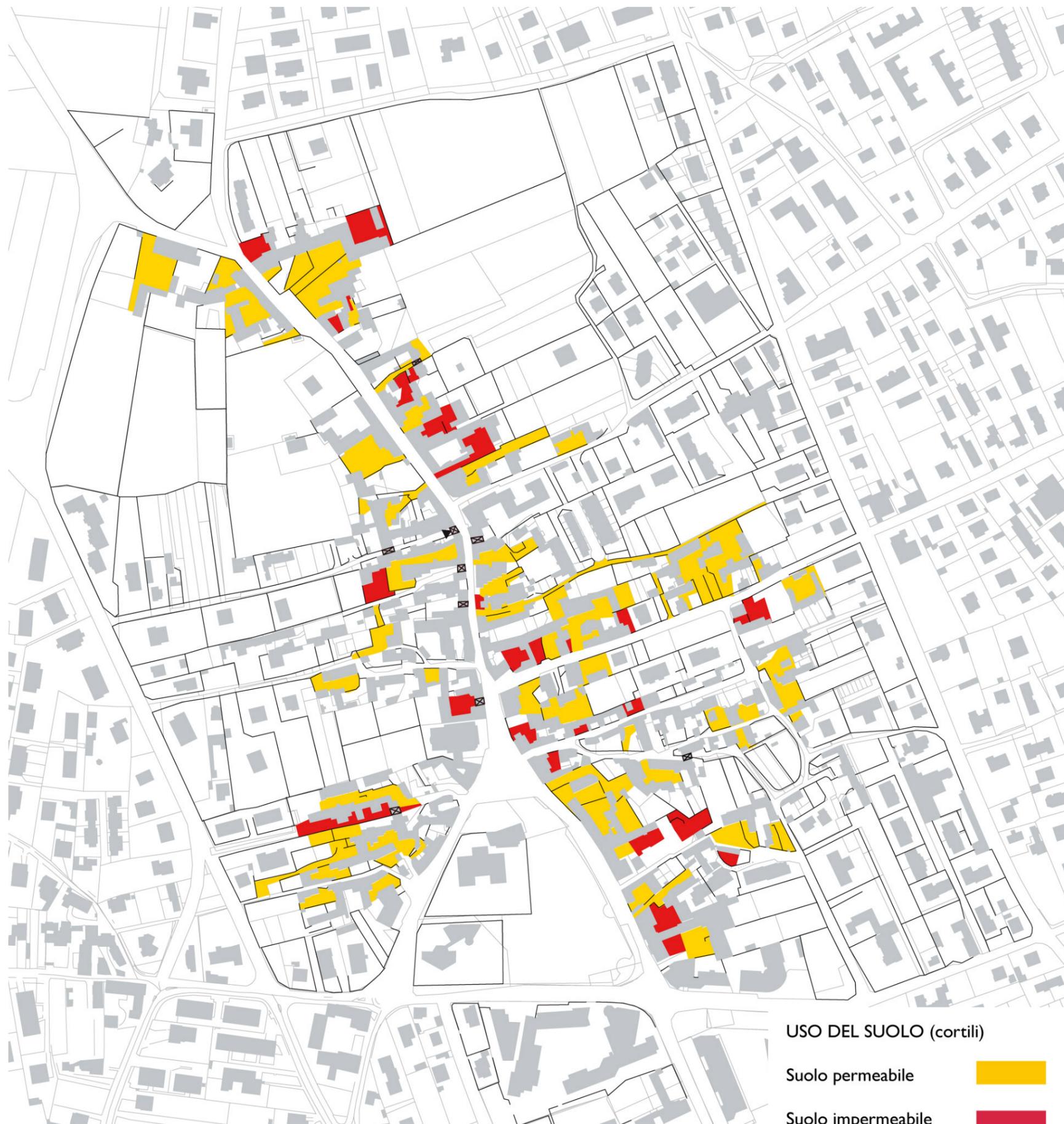
### 4A - Lo spazio aperto: i cortili

#### Uso del suolo nei cortili

Il rilievo di campo ha posto l'attenzione anche sull'uso dello spazio aperto pubblico e privato. Emerge una struttura di cortili sterrati o pavimentati, aree libere e coltivi che rendono leggibili le sequenze tra "dentro" e "fuori" i cortili stessi.

L'impermeabilizzazione è ancora poco diffusa ed episodica. Si riescono ad intravedere dei percorsi sterrati, un tempo sentieri agricoli, che possono risultare di grandissimo interesse per un'attraversabilità pedonale Est-Ovest del centro antico.

In quest'ottica si sono messi in evidenza anche gli androni che possono costituire dei passaggi per mettere in sicurezza l'utenza pedonale del centro antico.



## FELETTO UMBERTO

### i cortili: individuazioni delle unità morfologiche ed assetto proprietario

In altre esperienze effettuate e in molta della bibliografia consultata la descrizione dei centri antichi avviene attraverso il riconoscimento dei TIPI di cortili: vi sono articolazioni dell'insediamento variabili a seconda dell'orientamento, del rapporto con la strada, dello spazio aperto,....

Questo porta alla possibilità di "normare per tipi" le trasformazioni possibili.

A Feletto l'individuazione dei cortili non ha portato ad una loro tipizzazione: sono situazioni diverse evolute nel tempo.

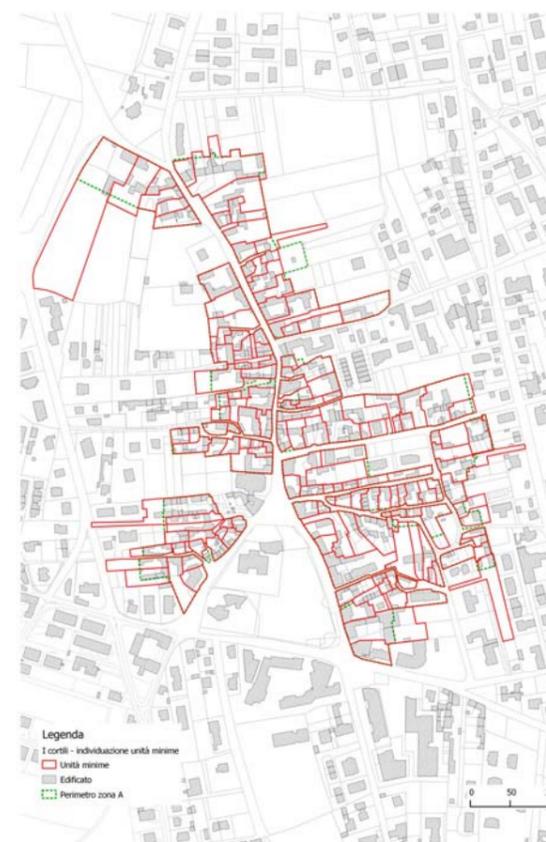
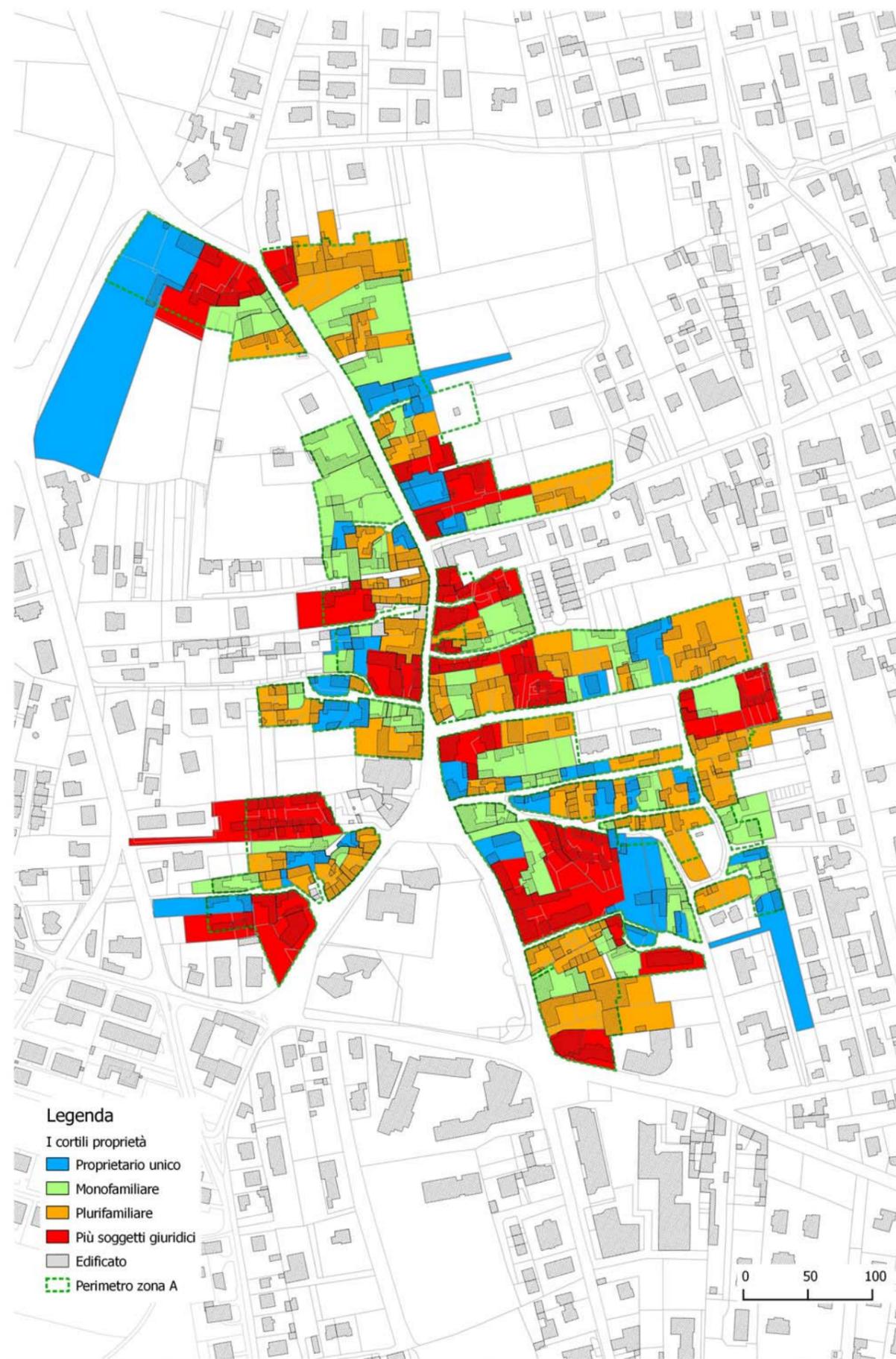
La tavola dei cortili mostra come la partizione oggi sia molto più minuta che in passato: si è assistito cioè ad una privatizzazione dello spazio.

Tuttavia il luogo comune che sia la parcellizzazione proprietaria il principale ostacolo al recupero dei centri storici, nel caso di Feletto corrisponde a mezza verità: vi sono tanti cortili "plurifamiliari" quanti quelli monoproprietari o monofamiliari.

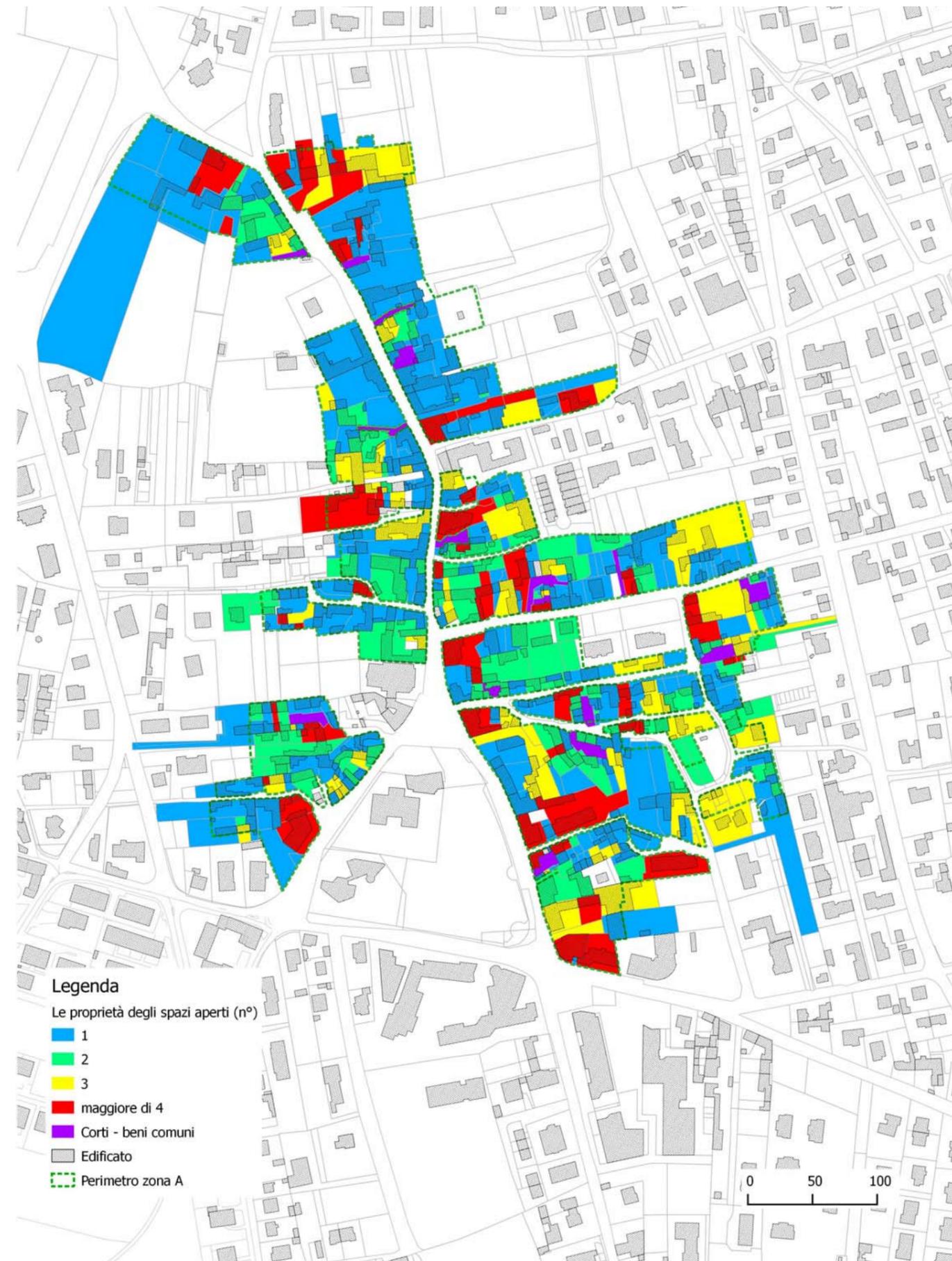
Sono presenti singoli edifici di società, di proprietà miste, anche se la prevalenza rimane di singoli cittadini (o famiglie): questo è molto importante perché indica chiaramente il tipo di operatore. In assenza di proprietà di grandi dimensioni di imprese o di società non sono pensabili operazioni complesse, perché queste metterebbero insieme un numero di soggetti singoli non facilmente coordinabili.

Gli eventuali interventi o le modifiche alle norme dovranno tenere quindi presente la natura attuale delle proprietà.

Tale assetto è confermato anche dall'indagine fatta edificio per edificio che si allega per completezza dell'indagine e che si allega nella pagina seguente



## FELETTO UMBERTO le proprietà degli spazi aperti (n°)

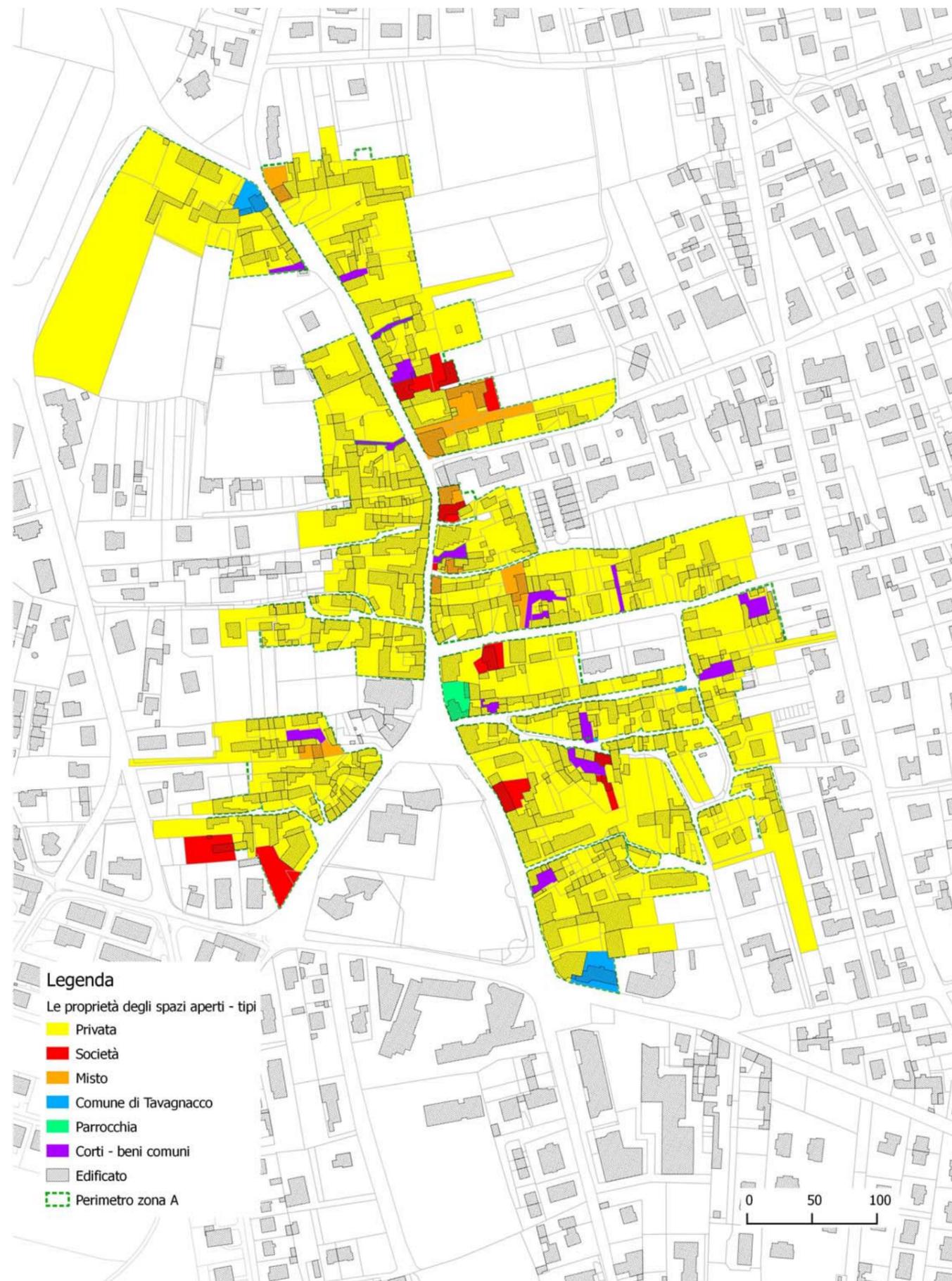


Per acquisire maggiori dati sull'assetto proprietario si è esplorato anche il numero di proprietari mappale per mappale. Questo perché non sembra che la dimensione del "cortile" porti ad un'omologazione che toglie la specificità. Anche in questo caso la natura frammentaria del centro antico di Feletto è confermata: pur in presenza di una maggioranza di proprietà singole (o doppie) quello che colpisce è l'alternanza di situazioni, l'alternanza minuta di unità con caratteristiche proprietarie differenti.

Un altro dato che emerge è la scarsità di corti comuni: non è dato sapere se questo sia esito di una progressiva privatizzazione dello spazio oppure se la specificità di questo centro antico sia anche, appunto, la pressoché totale assenza di corti comuni.

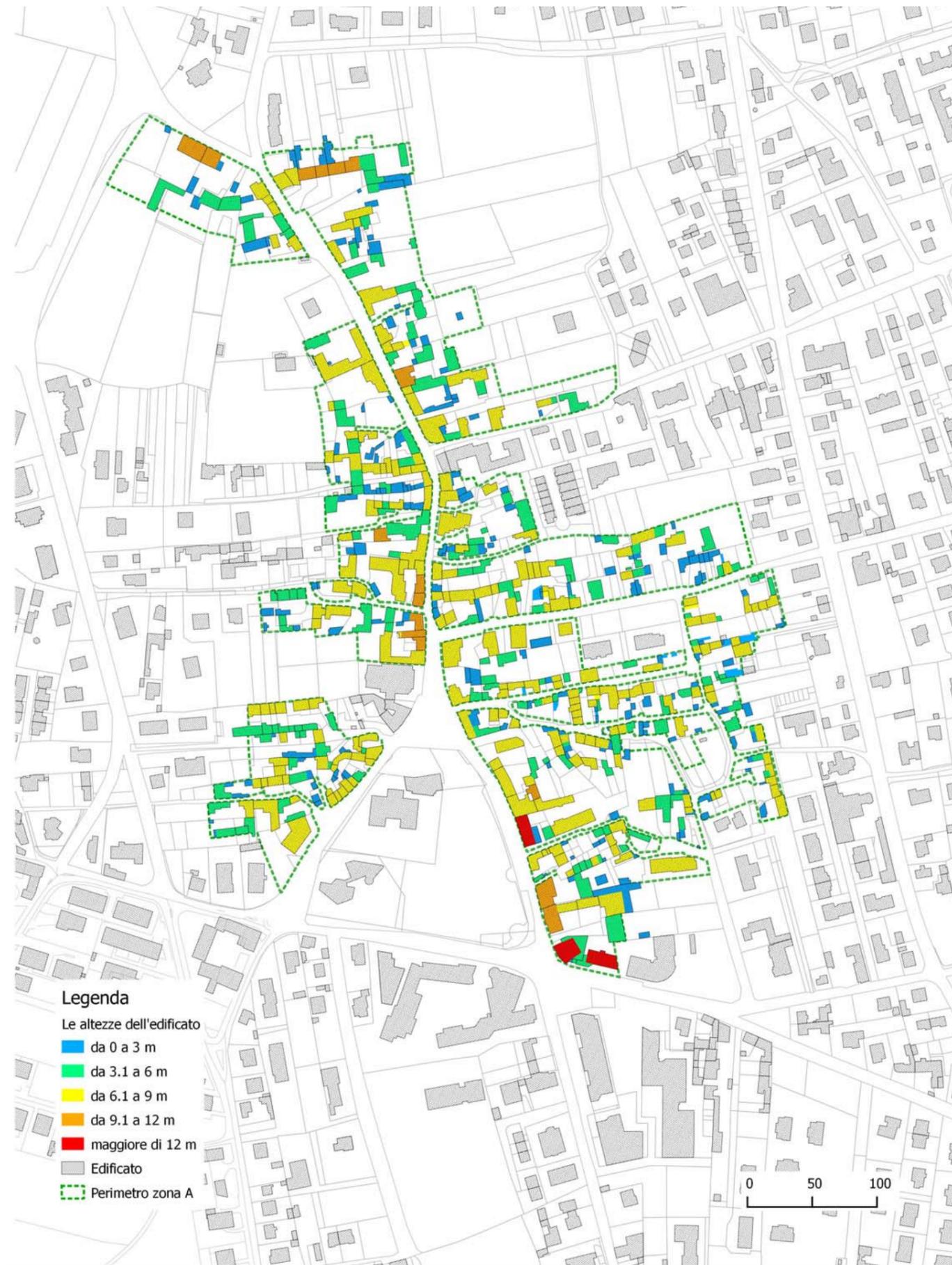
Questo pone una maggiore difficoltà nel pensare di rendere il centro antico più permeabile, più attraversabile ancorché solo pedonalmente.

FELETTO UMBERTO  
le proprietà degli spazi aperti (tipi)



## FELETTO UMBERTO

### 5 - A Le quantità Le altezze dell'edificato



La carta che mostra le altezze degli edifici espresse in numero di piani chiarisce ancora di più, attraverso la grammatica dell'alto e del basso, la natura dell'insediamento.

Appare evidente come la quasi totalità degli edifici residenziali sia tra due e tre piani; ovvero quell'altezza di due piani più sottotetto tipica dell'edilizia antica dei centri friulani: è l'unico elemento di omogeneità in un centro che, per tutti gli altri aspetti, appare irriducibile a logiche semplici.

Gli edifici più alti, non a caso, sono le sostituzioni avvenute negli anni '50 e '60 con punte maggiori di 5 piani.

Tutti gli annessi sono poi sostanzialmente alti un piano: per alcuni di questi il PAC vigente prevede la demolizione con ricostruzione, per altri il completamento, per altri l'applicazione dell'indice edilizio.

E' quindi importante che l'inserimento di qualsivoglia completamento si confronti con questa identità che, non a caso, ha a che fare anche col soleggiamento dei cortili e con la necessità di non portare ombre sugli edifici contermini.

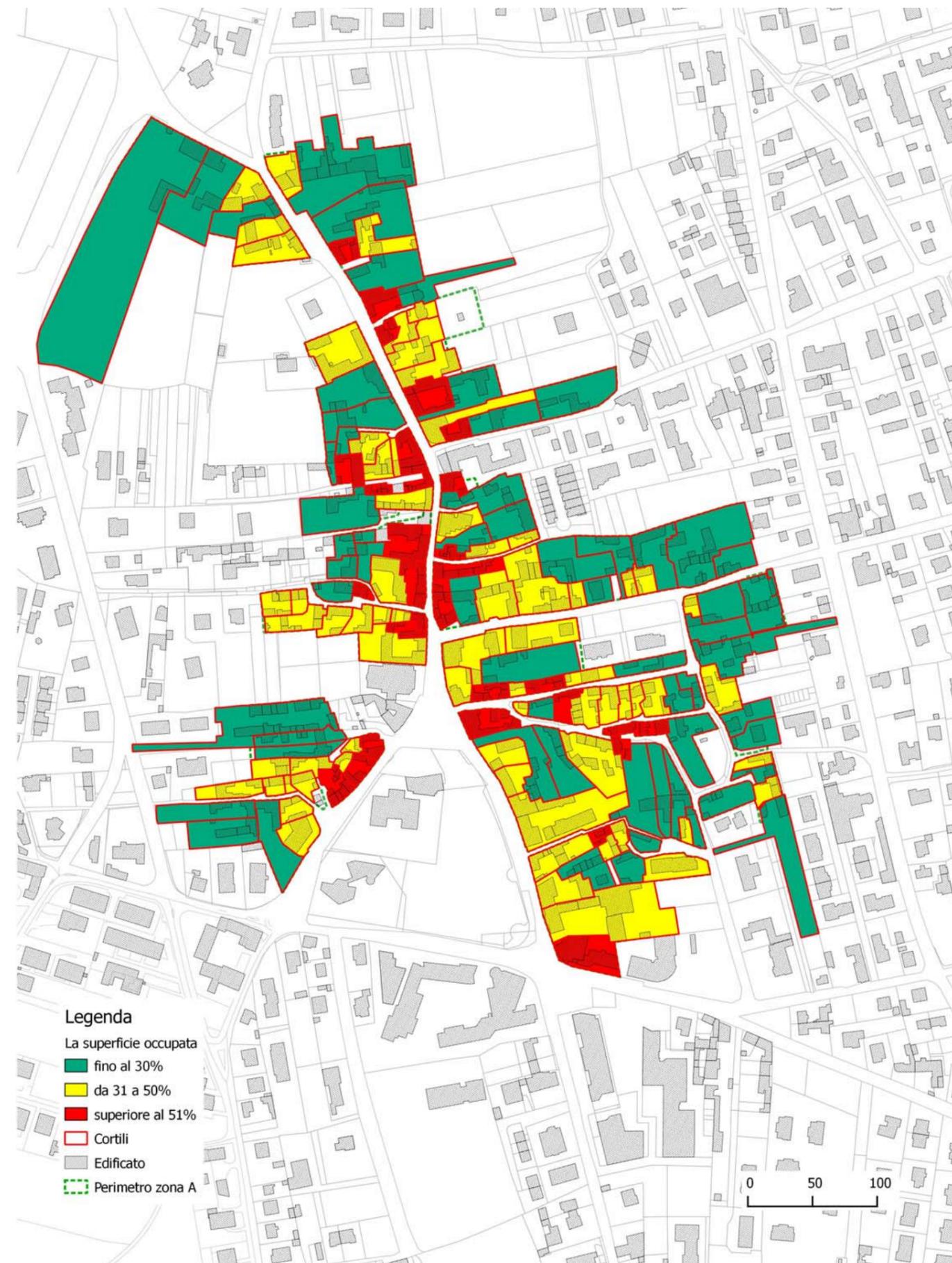
Questo metodo per rapportare i nuovi edifici con le esistenze, un metodo "prestazionale" più che un metodo "dimensionale" valido una volta per tutte potrebbe essere una soluzione per la verifica della sostenibilità delle nuove edificazioni in centro antico.

## FELETTO UMBERTO La superficie occupata

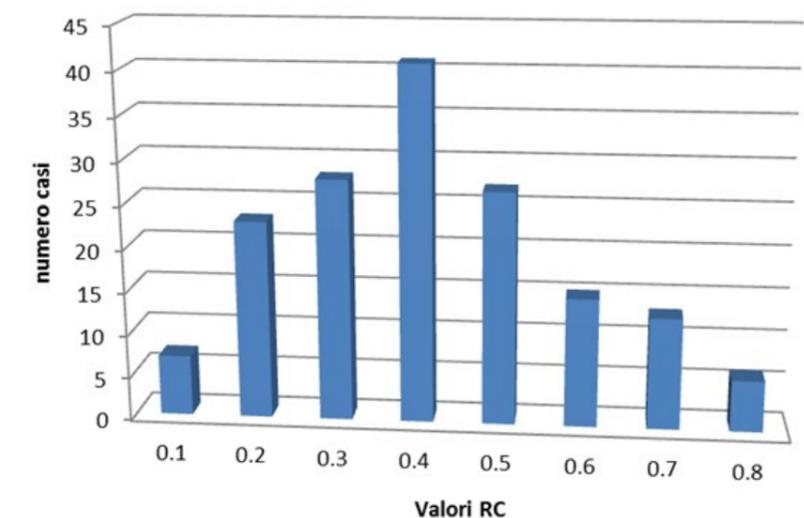
L'immagine delle superfici coperte (ovvero il rapporto tra dimensione del lotto e superficie occupata) mostra una maggior occupazione del suolo lungo la via dei martiri, mentre sul retro le situazioni sono molto diverse con una grande quantità di cortili che non superano il 30% di occupazione, altrettanti che non raggiungono il 50% e solo alcuni che lo superano.

E' l'immagine di un centro a bassa densità: ma il PAC vigente permette indiscriminatamente di raggiungere il 50% di Superficie Coperta (Q) (art. 5 NTA).

Si propone un tema chiaro: è possibile conciliare un'azione di tutela dell'identità dei luoghi, della loro qualità ambientale, con possibilità di ampliamento e di occupazione del suolo di quest'ordine di grandezza? (in molti casi il raddoppio della superficie coperta se non più?) quale può essere l'alternativa per evitare l'omologazione e nello stesso tempo garantire la fattibilità degli interventi di recupero?



### Distribuzione valori RC



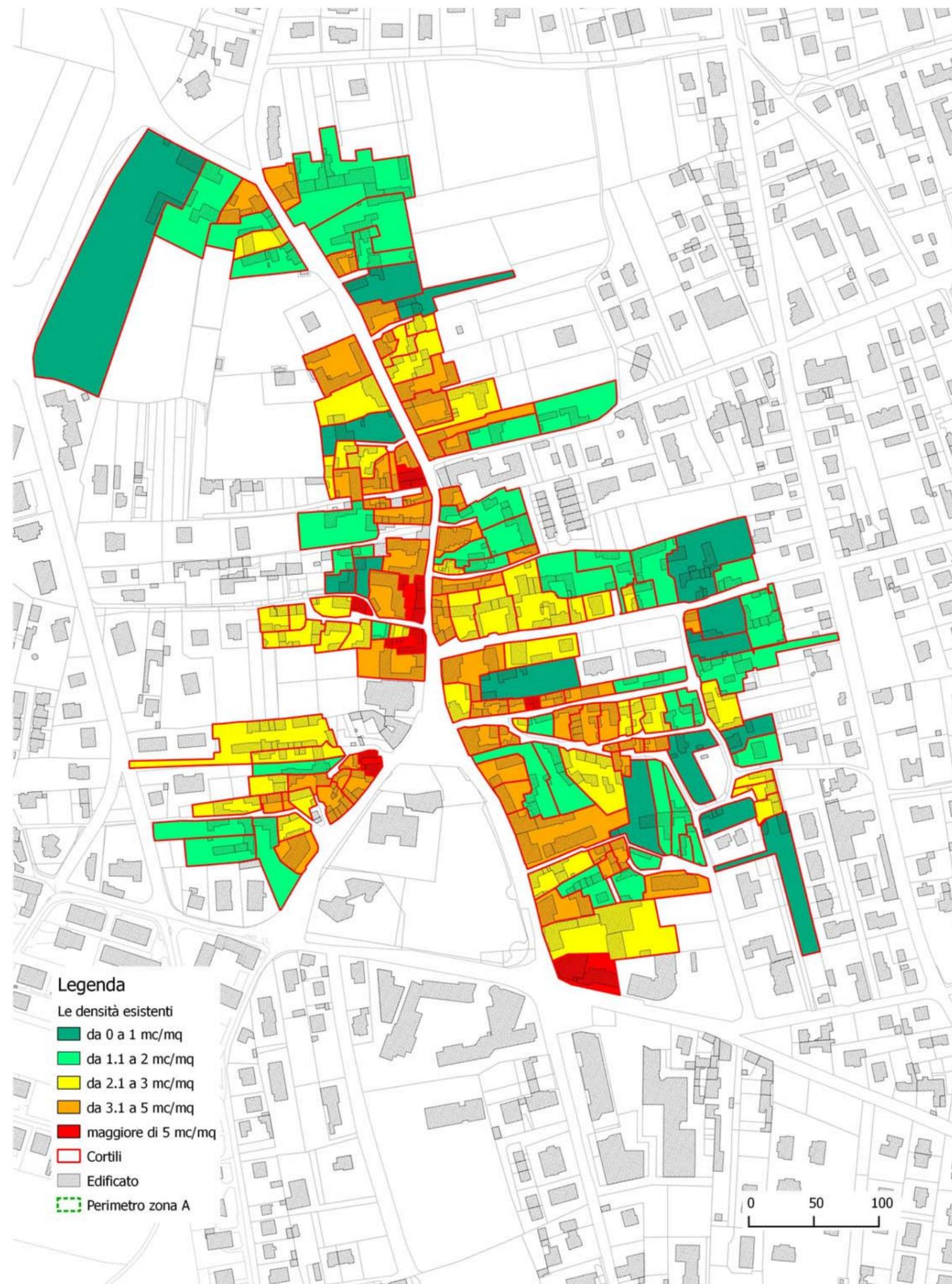
## FELETTO UMBERTO Le densità esistenti

Analoghe considerazioni sono riproponibili confrontando le densità esistenti ricordando che il PAC vigente fissa a 3 mc/mq il limite massimo di densità.

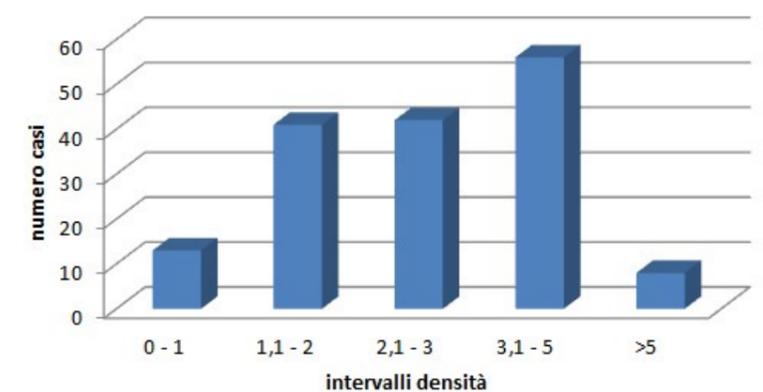
Osservando la carta si nota come le maggiori densità si situino lungo la via dei Martiri, dove gli edifici non dispongono di grandi spazi aperti se non i cortili di ingresso, mentre sul retro non si raggiunge mai il limite di piano.

Anche in questo caso, forse il Piano ha utilizzato un'immagine consolidata, ma non rispondente in tutto alla realtà, che il centro antico sia un luogo ad alta densità volumetrica.

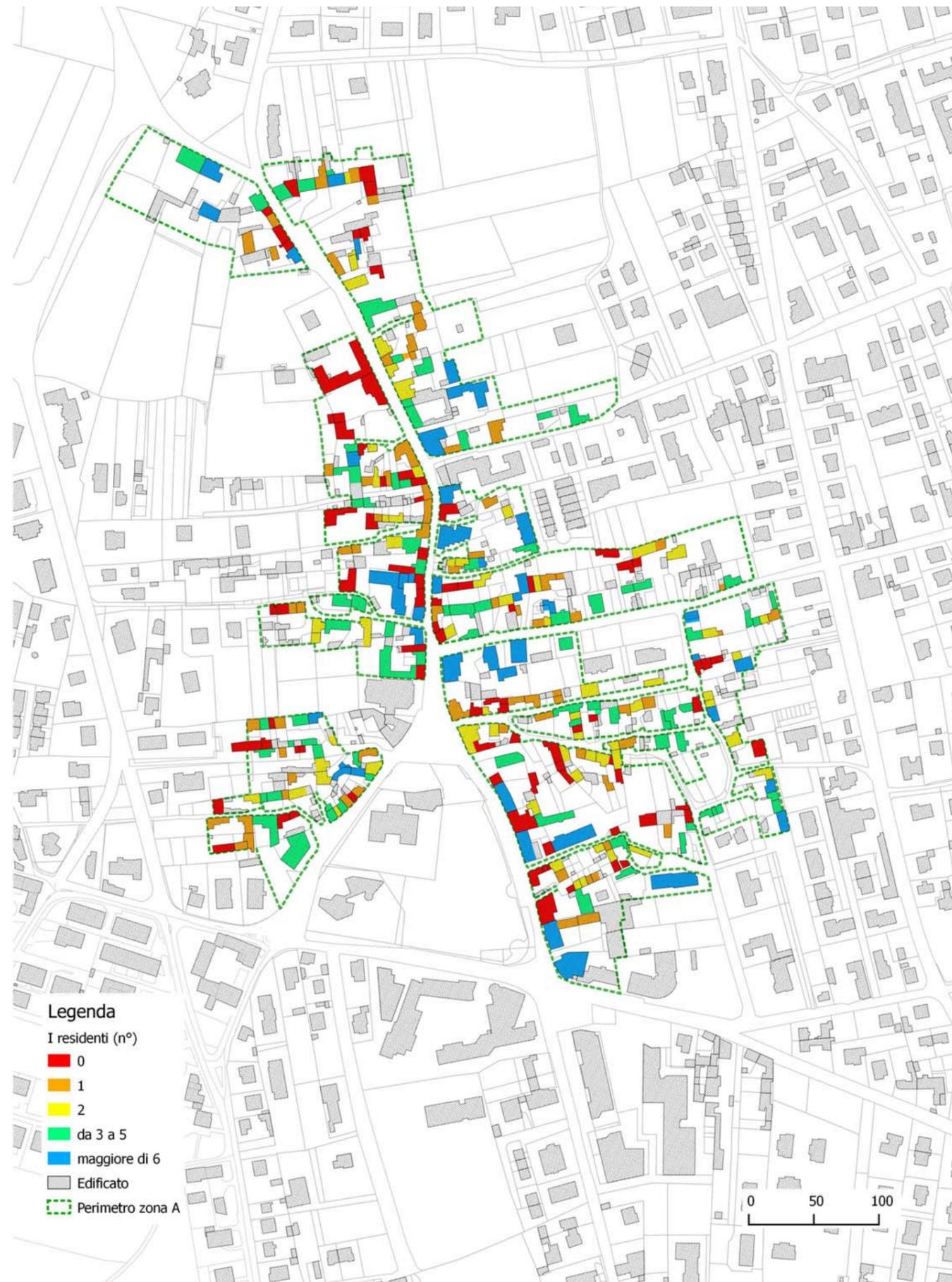
Da quello che sta emergendo, invece, l'alternanza tra edificato e spazi aperti e l'adattamento alle condizioni locali è ciò che connota l'identità del centro antico di Feletto.



### Distribuzione densità



## FELETTO UMBERTO 6F - Abitare il centro antico I residenti (n°)



La necessità di avvicinarci alla dimensione dell' "abitare il centro antico" ha portato a redigere una carta con la localizzazione del numero dei residenti.

Un altro luogo comune dei centri antichi è infatti spesso quello del suo abbandono ai fini residenziali.

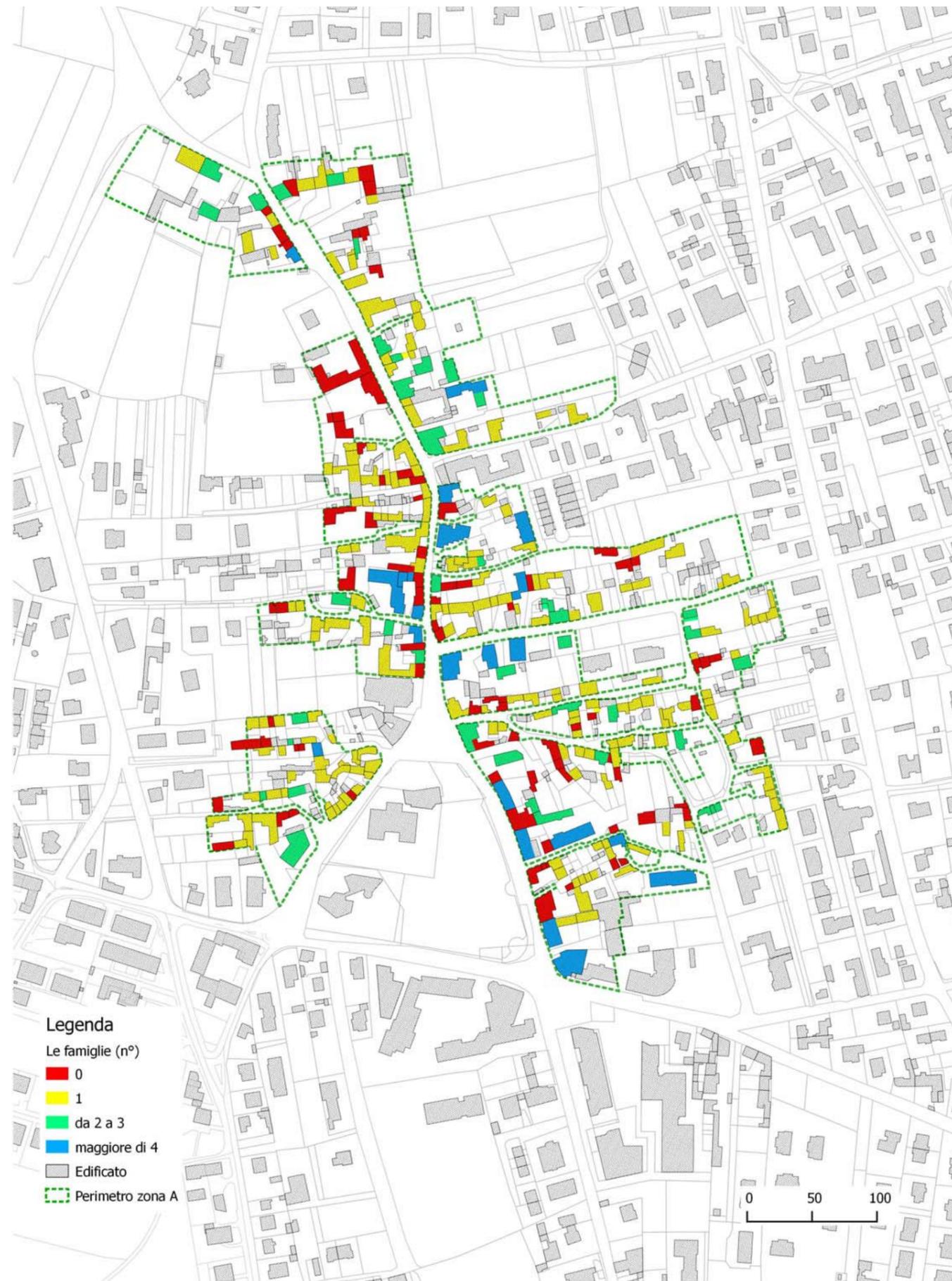
La possibilità di disporre di un rilievo aggiornato, della carta coi numeri civici e del sistema informativo del comune di Tavagnacco ha permesso un facile, anche se non immediato, incrocio tra i dati anagrafici ed edifici. L'attendibilità dei dati ricavati è molto elevata.

I residenti del centro antico di Feletto sono 1038, suddivisi in 477 nuclei familiari (si veda pagina seguente): la dimensione media della famiglia è dunque 2,18 componenti.

E' una media in linea con la media comunale e regionale.

La carta permette tuttavia di analizzare nel dettaglio quali edifici risultano senza residenti, quali con un residente, con due e così via. Tenendo presente che possono sempre essere presenti persone domiciliate non residenti, il risultato è una totale frammentazione: non esistono zone più o meno abitate: sono gli edifici singoli a presentare gradi di utilizzo differenti. Tale sottoutilizzo, però, non sempre corrisponde ad un cattivo stato di manutenzione dell'edificio stesso. La tavola seguente, complementare a quella riportata in questa pagina, rappresenta il numero di famiglie. Al di là degli edifici per i quali non risultano residenti, si assiste ad un'immagine piuttosto interessante: la maggioranza degli edifici sul retro dei fronti sulle vie principali, sono "unifamiliari" ovvero ci troviamo ad un centro antico che è fatto in prevalenza di aggregazioni lineari di moduli unifamiliari. In altre parole non vi è stata, se non in pochi casi, una ricomposizione in abitazioni plurifamiliari se non in casi specifici e localizzati negli edifici di più grande dimensione.

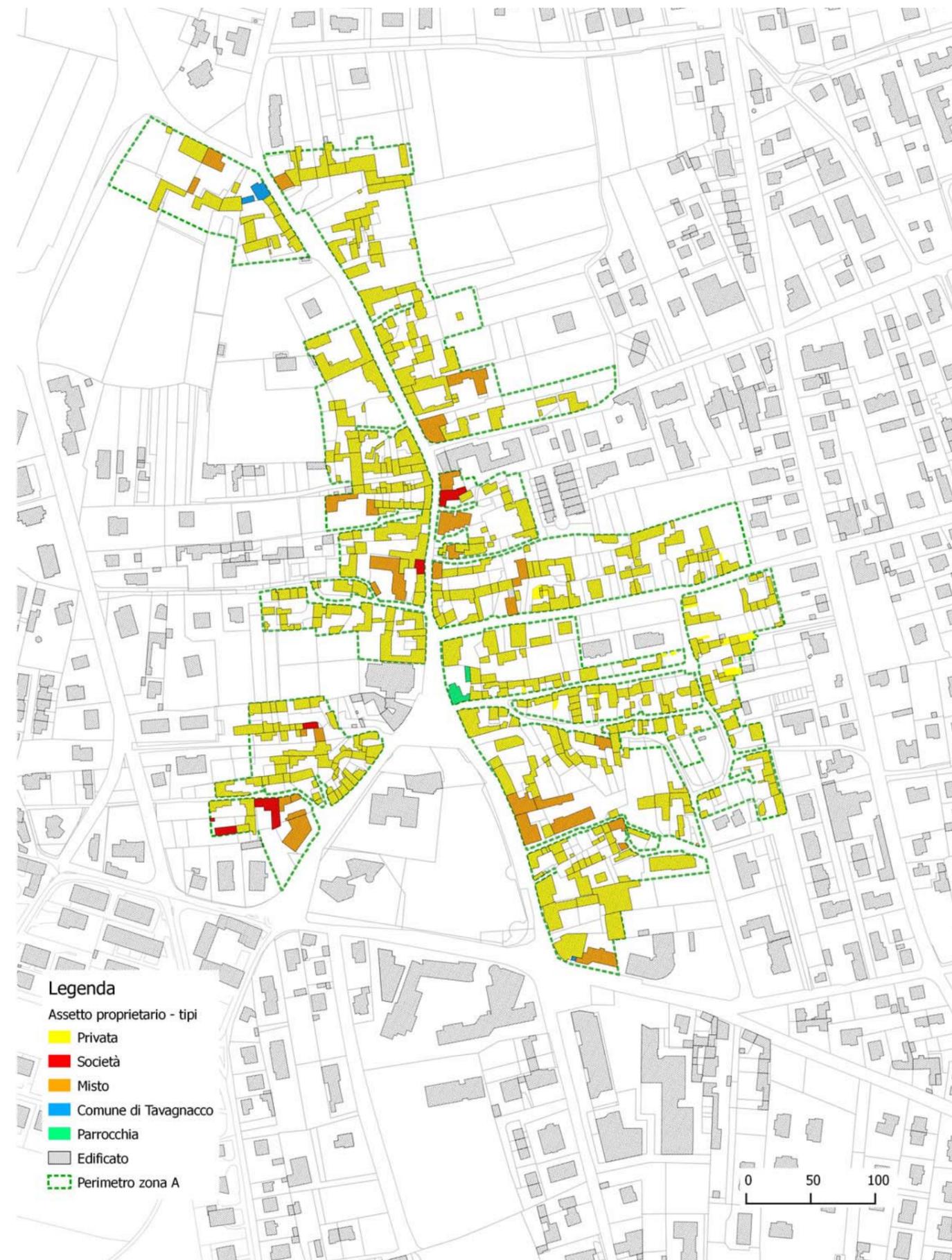
FELETTO UMBERTO  
6F -Abitare il centro antico  
Le famiglie (n°)



FELETTO UMBERTO  
6F - Abitare il centro antico  
L'assetto proprietario (n°)



FELETTO UMBERTO  
6F - Abitare il centro antico  
L'assetto proprietario : i tipi



## FELETTO UMBERTO 7F - Lo stato di conservazione gli edifici recuperabili e le aree non utilizzate



Il centro antico di Feletto è “mantenuto” per quanto riguarda gli edifici nel senso che lo stato di conservazione è da buono a mediocre.

Gli edifici in peggiore stato di conservazione sono sia annessi rustici in disuso che alcune residenze in cattive condizioni.

Si conferma un’immagine isotropa del centro antico dove le condizioni specifiche condizionano lo stato dell’edificio: non si rilevano, se non in un caso, aggregazioni o isolati da risanare nel loro insieme, ma solo casi particolari.

Per tutti è possibile immaginare un recupero per fini residenziali.

## FELETTO UMBERTO 8 F - Aree Strategiche gli elementi caratterizzanti



I risultati del laboratorio daranno un repertorio di elementi caratterizzanti non solo il centro antico di Feletto Umberto, ma tutta la frazione, che costituirà una vera e propria “carta dei valori condivisi”.

Dal punto di vista tecnico, tuttavia, sembrano già emergere alcuni elementi, dei quali si è parlato nelle pagine seguenti, che costituiscono elementi irrinunciabili dell’identità dei luoghi:

- le diverse parti delle zone A: i borghi
- I vicoli
- I diversi principi insediativi (ville, palazzi su strada, cortili di diverse dimensioni, forme e densità)

FELETTO UMBERTO  
8 F - Aree Strategiche  
gli elementi caratterizzanti:  
I borghi sud



I vicoli



L'articolazione tipologica e le diverse parti delle zone antiche



FELETTO UMBERTO  
8 F - Aree Strategiche  
gli elementi caratterizzanti  
Via Cormor



Via Cormor, la strada nuova verso il tram

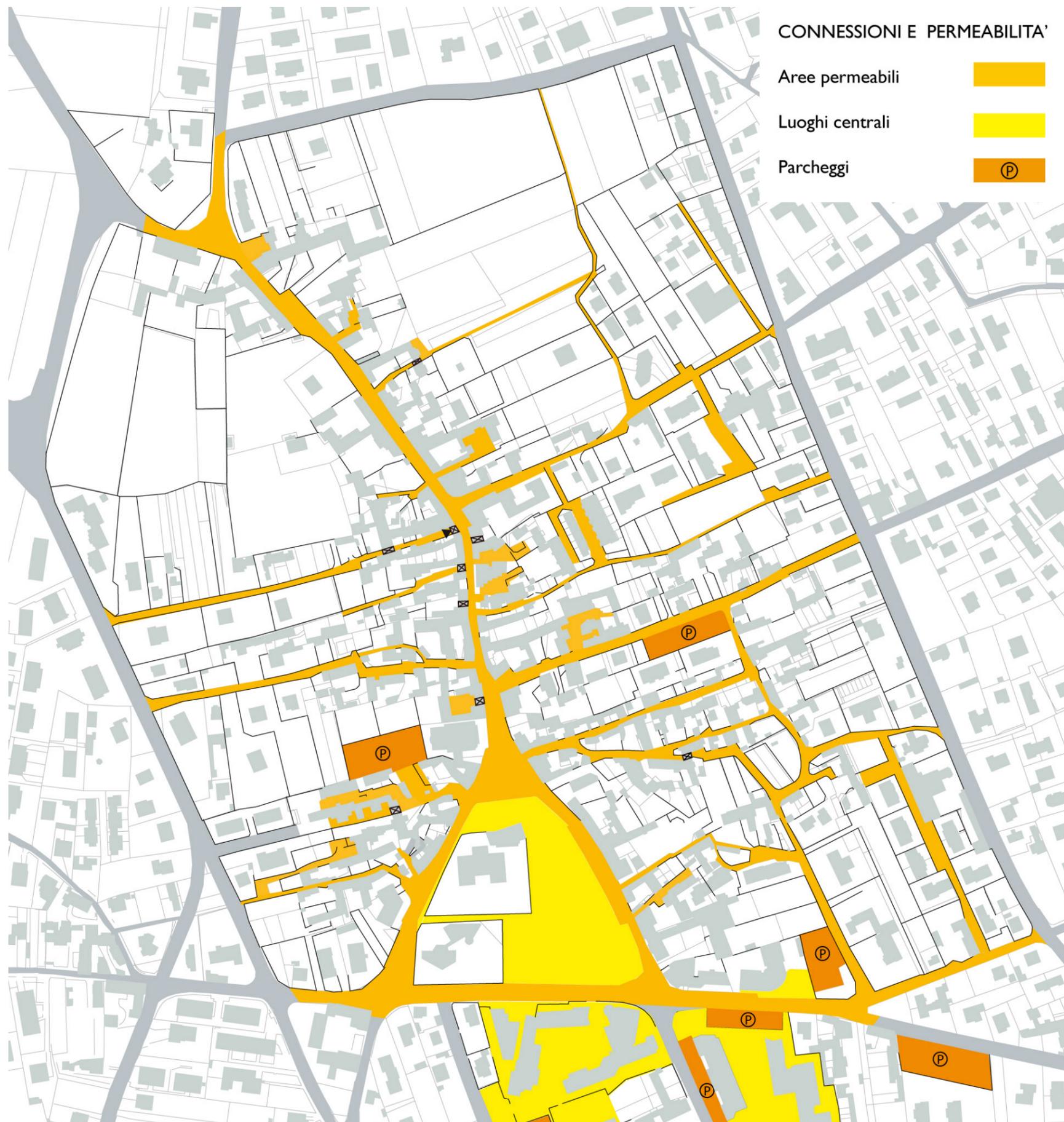


FELETTO UMBERTO  
8 F - Aree Strategiche  
gli elementi caratterizzanti  
La parte nord



La parte nord: case alte, palazzi, ville





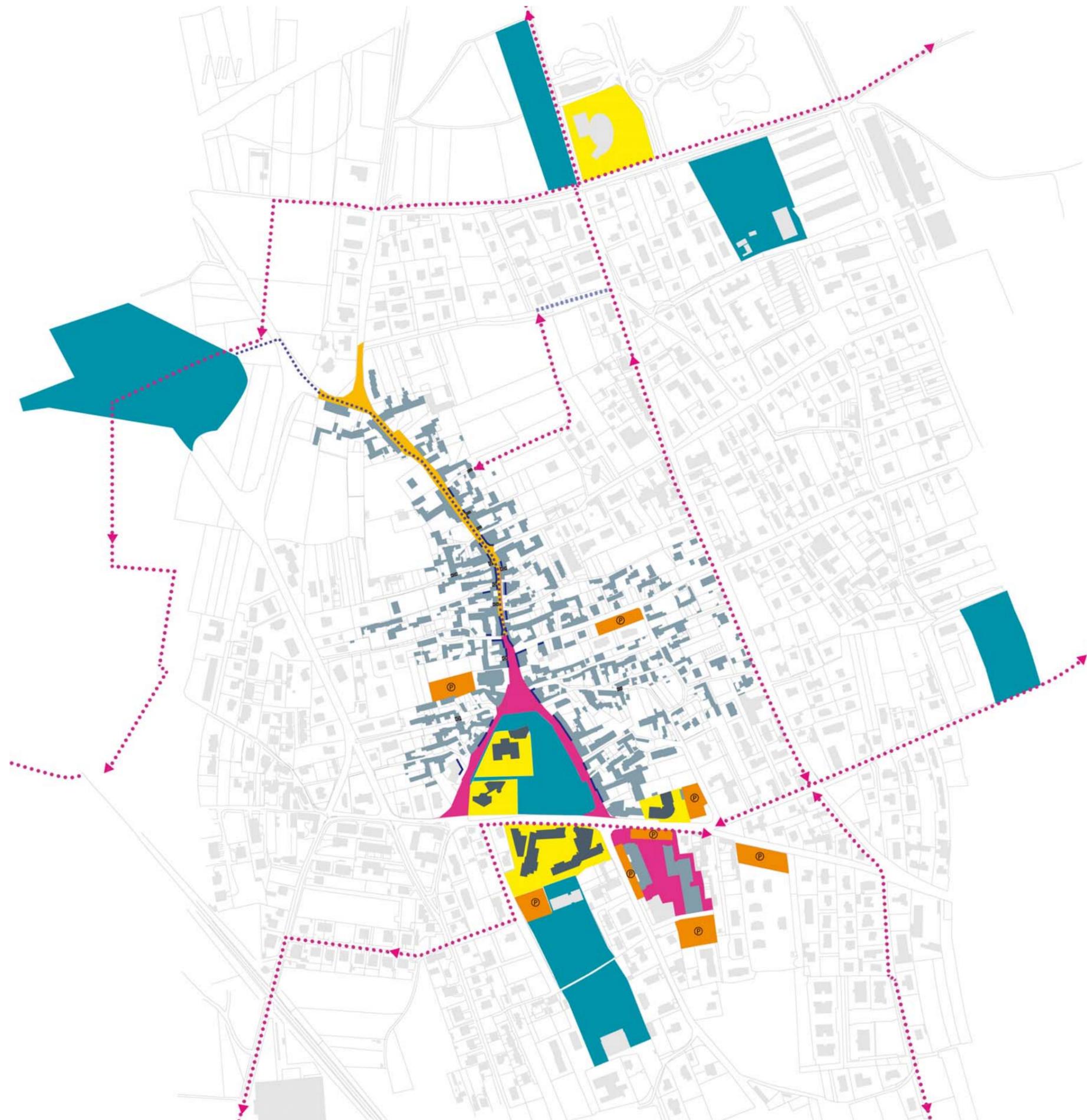
FELETTO UMBERTO  
Schema dei luoghi centrali  
strategici  
esistenti



I LUOGHI CENTRALI

- Servizi 
- Aree verdi pubbliche 
- Parcheggi 
- Aree pavimentate 
- Fronti commerciali 
- Piste ciclabili 

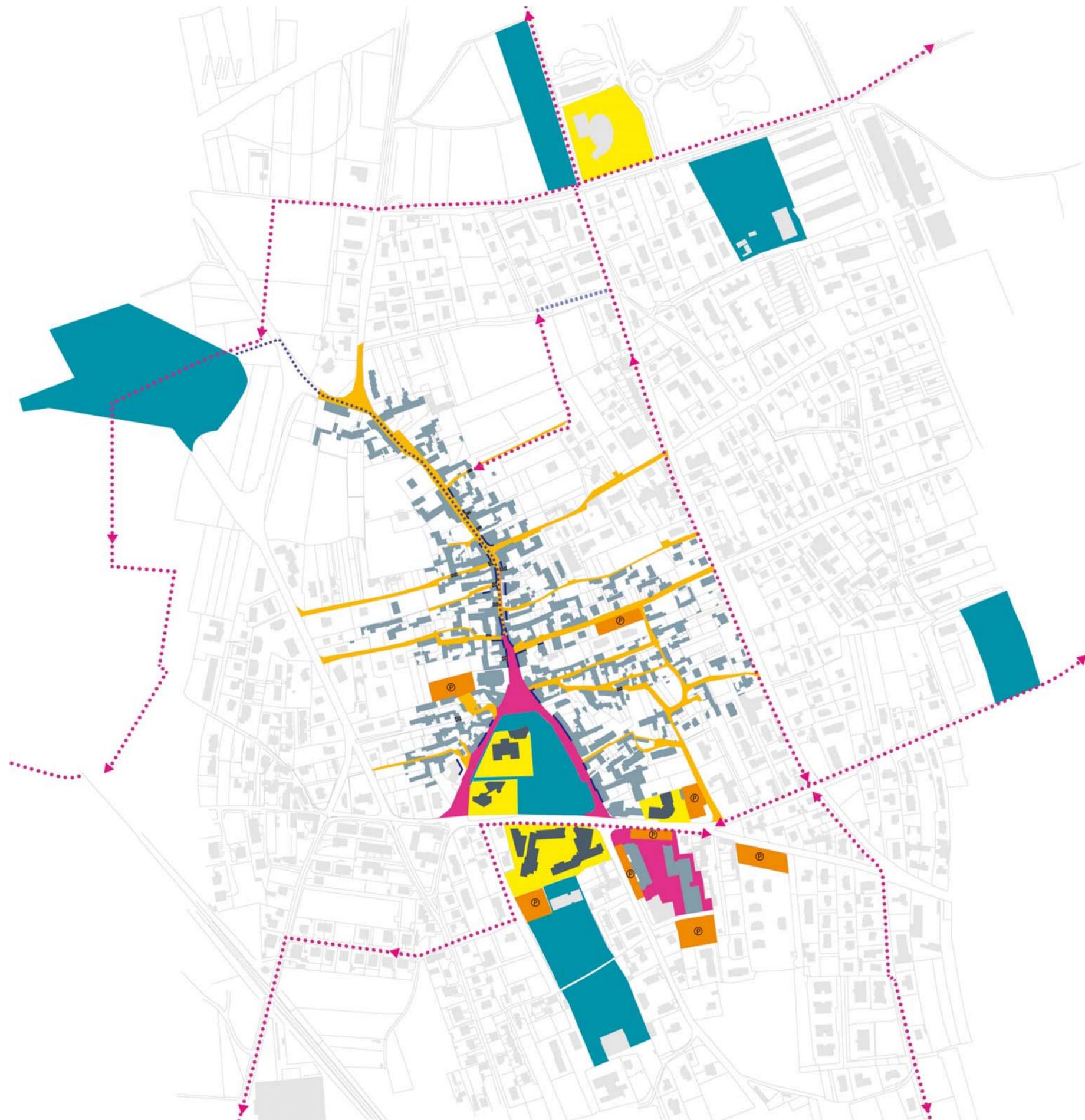
FELETTO UMBERTO  
Schema dei luoghi centrali  
strategici  
del piano regolatore



I LUOGHI CENTRALI

- Servizi 
- Aree verdi pubbliche 
- Parcheggi 
- Aree pavimentate 
- Fronti commerciali 
- Piste ciclabili 

FELETTO UMBERTO  
luoghi centrali e  
individuazione delle  
aree strategiche



I LUOGHI CENTRALI

- Servizi 
- Aree verdi pubbliche 
- Parcheggi 
- Aree pavimentate 
- Fronti commerciali 
- Piste ciclabili 
- Le connessioni 

# FELETTO UMBERTO

## le aree strategiche e gli elementi costitutivi



### GLI ELEMENTI COSTITUTIVI

#### I BORGHI

- Il borgo originario
- Il borgo del "tram"
- Il borgo dei "palazzi"

#### LE BRAIDE

- Braide
- Vigneti

#### LE AREE STRATEGICHE

- I vicoli e le connessioni
- Gli assi (strade)
- Gli Orti
- Le aree non utilizzate

#### I LUOGHI CENTRALI

- Spazi pubblici
- Parcheggi P