

Comune di Tavagnacco

Programma strategico per i centri antichi: Adegliacco e Feletto Umberto

Progettisti architetti cigalotto e santoro associati

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

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

Collaboratori

Luca Di Giusto, Benedetta Lucchitta



31 marzo 2014



Il gruppo di lavoro:

PROGETTISTI

Paola Cigalotto e Mariagrazia Santoro

RESPONSABILE LABORATORIO URBANO

Monia Guarino

COLLABORATORI

Luca Di Giusto - Benedetta Lucchitta

Fase 2 - INDICE

Esiti del Laboratorio Urbano *Ma dove vivi?*

Premessa

Ipotesi di progetto— **COSA POSSIAMO FARE PER...**

Programma strategico centri antichi—le azioni

Ipotesi di progetto — **COSA POSSIAMO FARE PER...**

Il centro antico di Adegliaccio

La tradizione che si vive, le storie che si vedono
Adegliaccio fuori e dentro il perimetro del centro antico,
schizzo di progetto
Adegliaccio — Schema direttore

Adegliaccio SCHEDE PROGETTO—**spazi aperti**

Interventi su spazi aperti pubblici

- 1) segnare i confini di una volta
- 2) segnare fisicamente i luoghi della storia
- 3) portare i luoghi della storia nei luoghi della contemporaneità
- 4) lavorare sui paesaggi minimi
- 5) percorsi protetti da via Ribis alla chiesa e su via Centrale

Interventi su spazi aperti privati (incentivi o convenzioni)

- 6) apertura percorso di collegamento
via centrale – mulino di Adegliaccio
- 7) spostamento campo di calcio

esi di progetto — **COSA POSSIAMO FARE PER...**

Il centro antico di Feletto

Feletto — Schema direttore

Feletto Umberto SCHEDE PROGETTO — **spazi aperti**

Interventi su spazi aperti pubblici

- 1) illuminazione a Led nei sottoportici di
via dei martiri e via del portico
- 2) illuminazione a Led scenografica verso il fronte di villa Feruglio
- 3) riqualificare lo spazio aperto pubblico di via del portico
- 4) riqualificare la piazzetta di via dei martiri

Interventi su spazi aperti privati (incentivi o convenzioni)

- 5) riqualificare via degli orti e aprire il passaggio
ciclopodale verso via XXIV maggio

Interventi su spazi privati edificati

- 6) demolire/ricostruire edificio abbandonato e degradato in
via dei martiri
- 7) riqualificare i fronti moderni su via Udine

Interventi su spazi aperti privati

- 8) realizzare “l’orto di Rosina”

Interventi su zonizzazione

- 9) ridefinire aree a standard sul retro della sede comunale

Adegliaccio e Feletto Umberto SCHEDE PROGETTO COMUNI —
Edifici - corti e vetrine

Interventi su corti edificate private dismesse

- 1) Le “MICROCORTI”
- 2) Le “MACROcorti”

Interventi su vani commerciali dismessi

- 3) Le VETRINE

Norme di attuazione dei Piani attuativi

La Semplificazione normativa



Esiti del laboratorio *Ma dove vivi?* *Laboratorio urbano per la valorizzazione dei centri antichi*

- 1.000 questionari arrivati
- 2 passeggiate nei due centri
- 4 serate di lavoro ai tavoli
- 2 giornate aperte
- 81 iscritti
- Una media di 34 presenze ad incontro

Il centro antico è costruzione sociale oltre che prodotto storico “a portata di gambe e di occhi”, è composto di paesaggi minimi legati alla quotidianità, capaci di generare continuità e relazione tra organismi edilizi e spazio pubblico.

Le sollecitazioni emerse dagli incontri del laboratorio si possono raggruppare in tre temi principali di progetto, che attengono sia alla qualità degli spazi, sia ai modi nei quali sono utilizzati, sia ai modi nei quali sono *vissuti*, ai significati che esprimono e alle memorie che esprimono (vedi allegato I: Sintesi risultati Laboratorio urbano):

La tradizione che si vive - I patrimoni locali, situazioni dove *mettere in gioco* la propria identità per accogliere – attraverso la conservazione, il recupero o la trasformazione - il confronto con le diversità del prossimo e le innovazioni del contemporaneo.

Le storie che si vedono - Paesaggi minimi, situazioni legate alla quotidianità, capaci di generare continuità e relazioni integrate tra l’edificato (privato) e lo spazio libero (pubblico).

I tempi che si abitano - Le forme di convivenza, le centralità (come centro di rotazione delle relazioni) per l’aggregazione sociale. La rete di spazi verdi e orti urbani. Gli spazi dello scambio commerciale e culturale.

Tra i diversi temi emerge in particolare il tema del “progetto della strada come spazio pubblico”: il centro antico e il territorio in generale sono letti attraverso la strada. Per questo una parte consistente delle schede guida è dedicata agli spazi aperti pubblici.



La relazione tra gli esiti del Laboratorio Urbano e le azioni proposte è molto stretta. La seconda fase del lavoro raccoglie le proposte per i due nuclei storici, allargandosi anche al di fuori dello stretto perimetro delle zone A.

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.

Il programma strategico si configura come un **“Local Action Plan”**, prevede cioè una serie di azioni, di interventi e di processi volti alla riqualificazione e rivitalizzazione dei centri antichi e delle aree loro limitrofe.

Queste azioni sono state differenziate per ognuno dei due centri, che presentano problemi specifici, in particolare per quanto riguarda gli interventi sullo spazio aperto le reti di aree verdi, i percorsi ciclabili e pedonali, la regolamentazione del traffico, l'illuminazione.

I due centri di Adegliacco e Feletto presentano temi e ambiti di intervento per i quali immaginiamo modalità di azione differenziate:

1. progetti a basso costo negli spazi pubblici
2. processi di riqualificazione e connessione che riguardano gli spazi aperti privati
3. processi di recupero e rivitalizzazione degli edifici e cortili privati dismessi o degradati e degli spazi commerciali vuoti.

Alcuni di questi interventi possono essere subito realizzati, in particolare quelli relativi agli spazi pubblici; altri necessitano di modifiche delle previsioni di piano. Altre azioni sono legate alla definizione di convenzioni o incentivi per l'uso di spazi privati al fine di migliorare la qualità, la sicurezza e la fruibilità dei due centri, realizzando collegamenti tra luoghi strategici.

Altri interventi, più complessi, riguardano i cortili e gli edifici privati dismessi o degradati. Per questi il problema riguarda, più che le modalità di regolazione dello spazio e degli usi, la costruzione di “processi” integrati che portino al recupero, anche attraverso incentivi e lo sviluppo di forme innovative di abitare. Analoga questione riguarda il tema delle vetrine chiuse, per le quali si propongono azioni differenti.

Interventi su spazi aperti pubblici

Adegliacco

1. segnare i confini, cartelli di confine da spostare togliere e/o ricollocare
2. segnare i luoghi della storia
3. portare la storia nei luoghi della contemporaneità
4. realizzare un percorso protetto in via Ribis, via della Chiesa e via centrale
5. regolare con sensi unici alternati via Ribis
6. regolare con sensi unici alternati il tratto stretto di via Centrale
7. illuminare a LED il percorso protetto e i punti significativi di via Centrale
8. riqualificare lo spazio aperto pubblico prospiciente la chiesa
9. riqualificare lo spazio aperto pubblico prospiciente il mulino di Adegliacco
10. realizzare una “porta urbana” su via della chiesa all’ingresso del centro
11. portare la connessione internet veloce (fibra ottica)

Feletto Umberto

1. illuminazione a Led nei sottoportici di via dei martiri e via del portico
2. illuminazione a Led verso il fronte di villa Feruglio
3. riqualificare lo spazio aperto pubblico di via del portico
4. riqualificare la piazzetta di via dei martiri
5. regolare con sensi unici alternati il tratto stretto di via dei martiri
6. portare la connessione internet veloce (fibra ottica)

Interventi su spazi aperti privati

Adegliacco

1. illuminazione a Led e pulizia angolo via Centrale-via Cornappo
2. mettere in sicurezza tratto di marciapiede in via Cornappo
3. percorso ciclopedonale da via Centrale al mulino di Adegliacco
4. spostamento campo di calcio

Feletto Umberto

1. realizzare “l’orto di Rosina” (orti sociali, didattica e vendita diretta)
2. riqualificare via degli orti e aprire il passaggio ciclopedonale verso via XXIV maggio

Interventi su spazi privati edificati

Feletto Umberto

1. demolire/ricostruire edificio abbandonato e degradato in via dei martiri
2. Riqualificare i Fronti moderni di via Udine

Adegliacco e Feletto Umberto

1. Coordinare e incentivare il riutilizzo degli spazi commerciali di dettaglio chiusi, le “Vetrine dismesse”
2. Coordinare e incentivare il recupero delle Microcorti (alloggi per fasce deboli)
3. Coordinare e incentivare il recupero delle Macroorti (co-housing per fasce giovani)

COSA POSSIAMO FARE PER...

Il centro antico di Adegliacco



La tradizione che si vive,

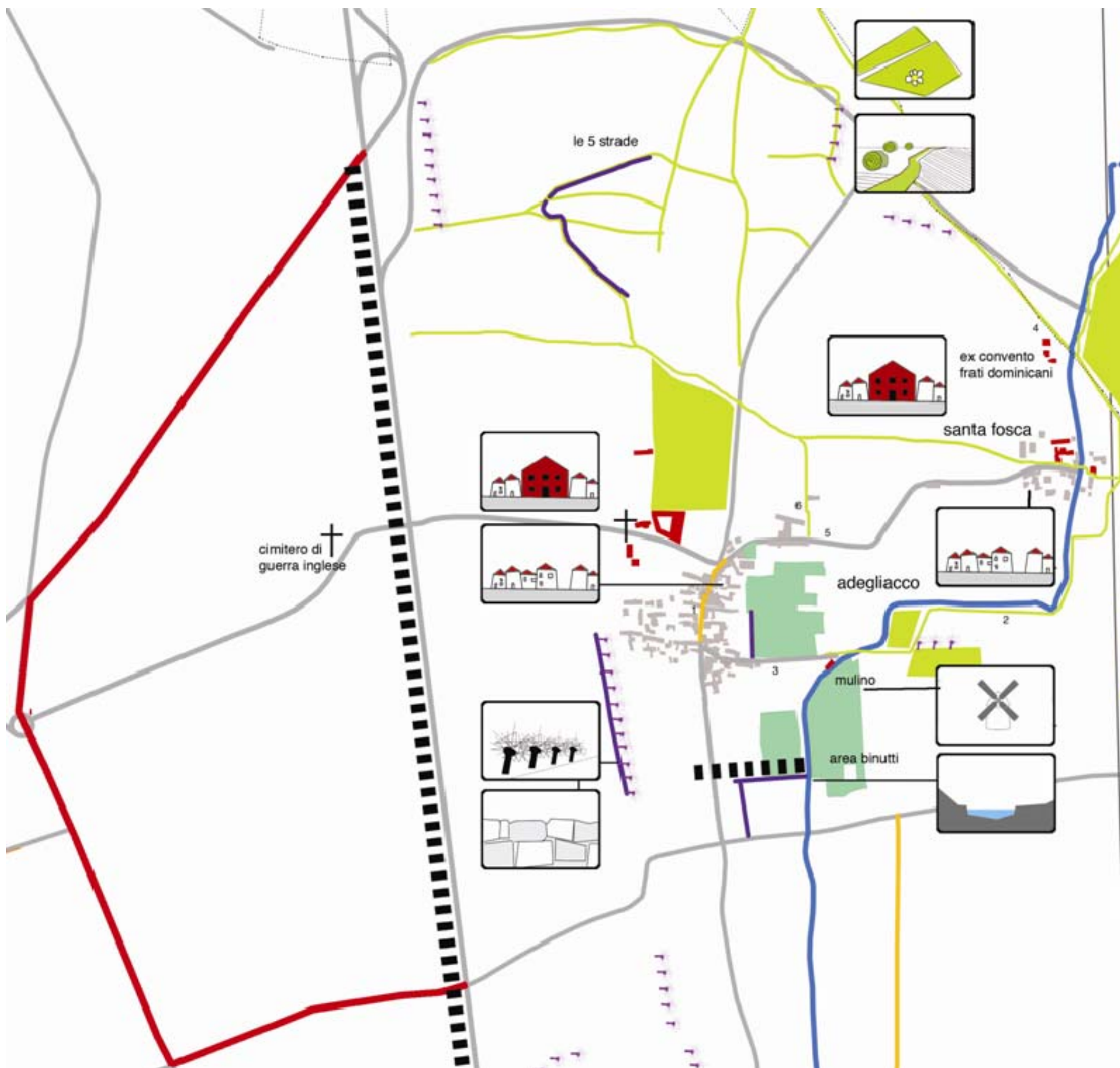
le storie che si vedono:

La frazione di Adegliacco è la più antica del Comune, oltre ad essere uno dei paesi più antichi del Friuli Venezia Giulia. Non c'è un centro preciso, ma un tessuto storico, una trama.

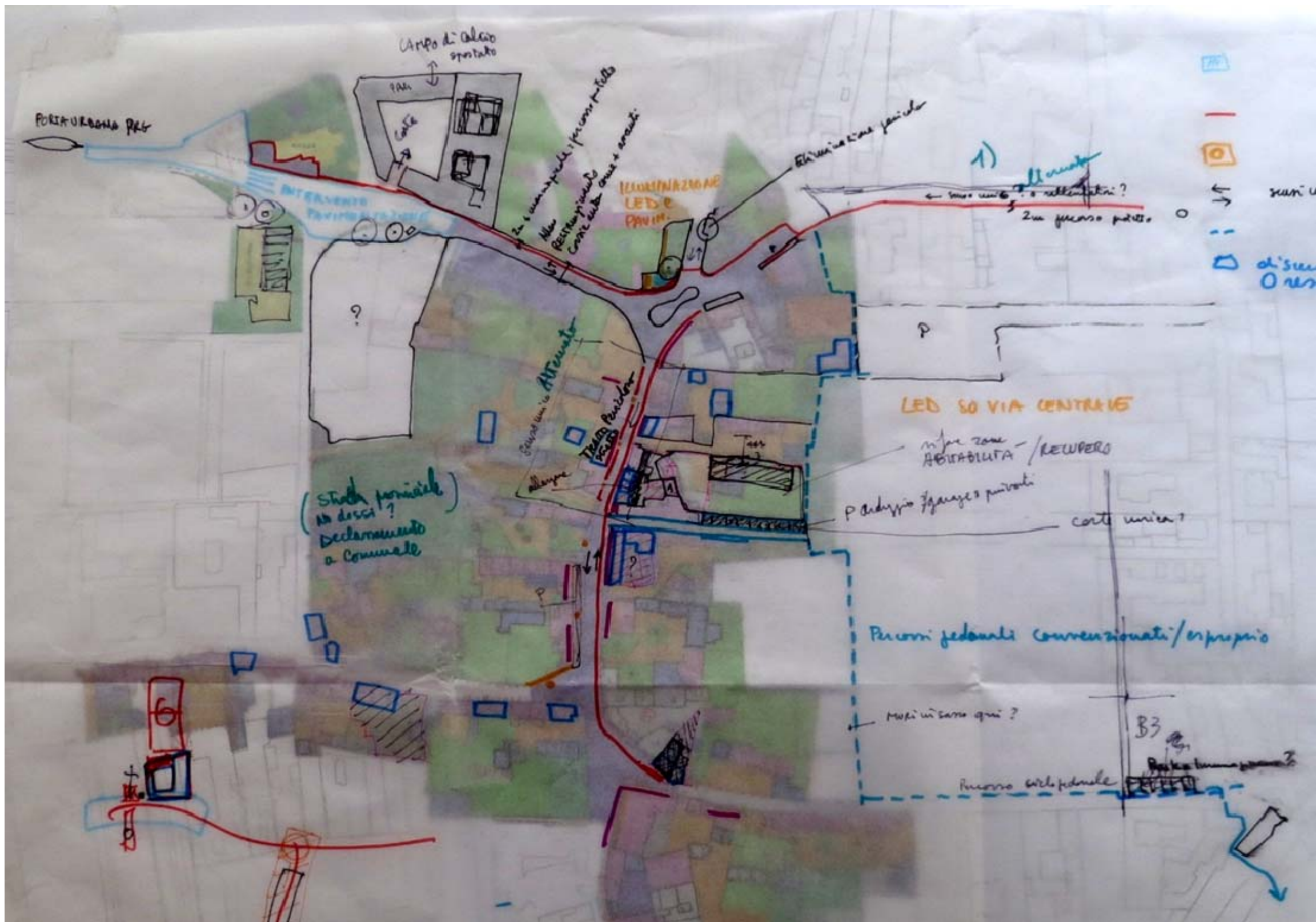
La "Carta delle identità" redatta nella fase di analisi del Piano regolatore generale per tutto il territorio comunale è stata confermata e in parte integrata con l'inserimento di ulteriori luoghi che nel laboratorio sono stati segnalati, durante le passeggiate e attraverso mappe disegnate dai partecipanti.

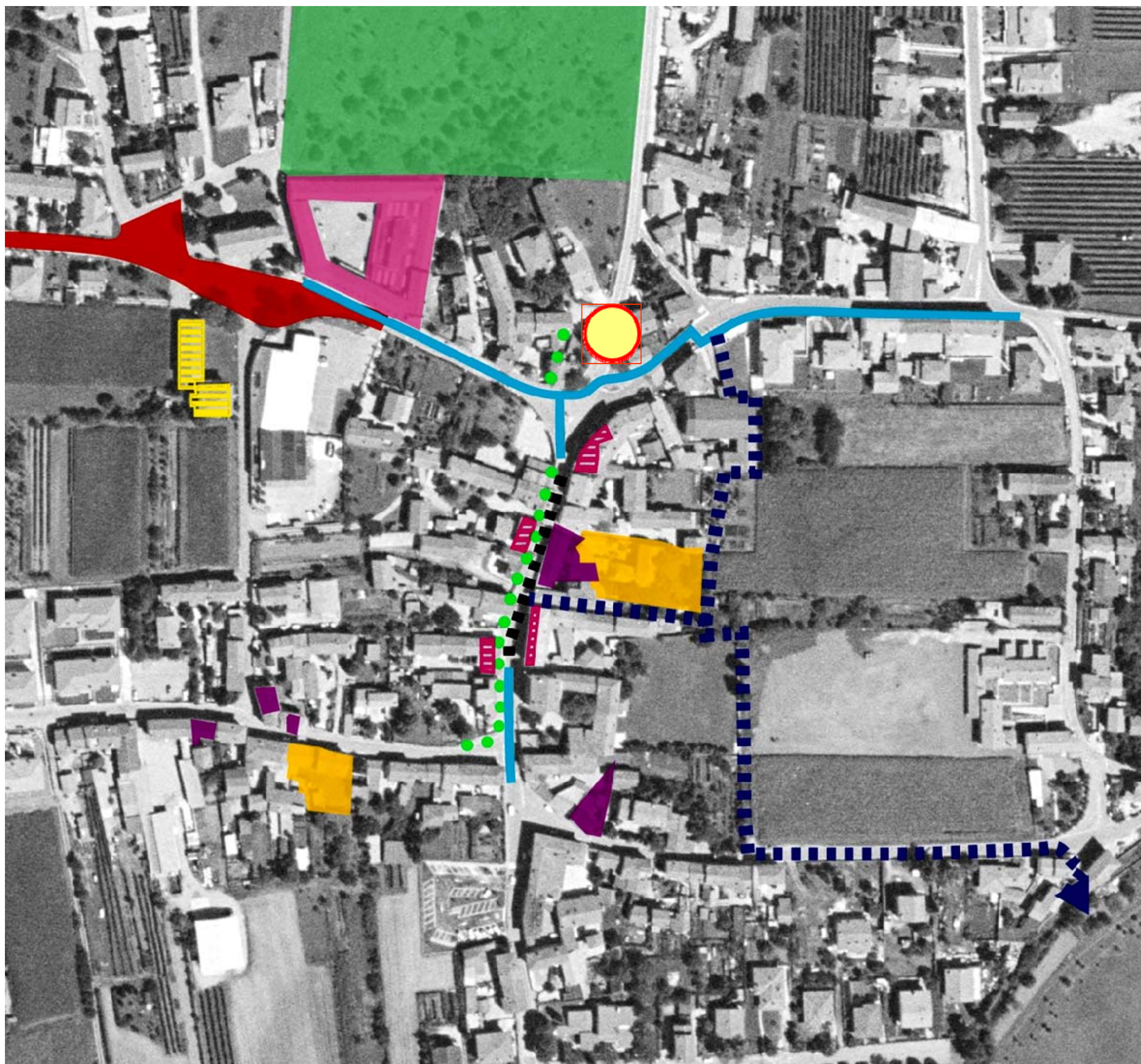
I luoghi segnalati sono:

- Ex Mulino (immaginario sc.)
- Borgata di Santa Fosca
- Ex convento dei frati Domenicani
- via Julia Augusta e il XXVII miglio
- Chiesa di San Clemente
- Ricreatorio di San Clemente
- Cimitero di guerra caduti inglesi
- via Centrale o "ville"
- passeggiata delle rogge
- via Molini
- via Julia Augusta
- via Santa Fosca, via Ribis, via della Chiesa
- via Cornappo.



Adegiaccio fuori e dentro il perimetro del centro antico, schizzo di progetto





Adegliaccio, Planimetria generale di progetto — Schema direttore

Interventi pubblici

- riqualificazione pavimentazione
- ● ● illuminazione a led
- ■ ■ sensi unici alternati
- percorsi ciclopeditoni protetti

Interventi incentivati o convenzionati su spazi aperti

- - - apertura percorsi
- spazi aperti ad uso pubblico

Interventi incentivati o convenzionati su edifici

- |||| vetrine
- ||| fronti moderni
- grandi corti
- micro-corti

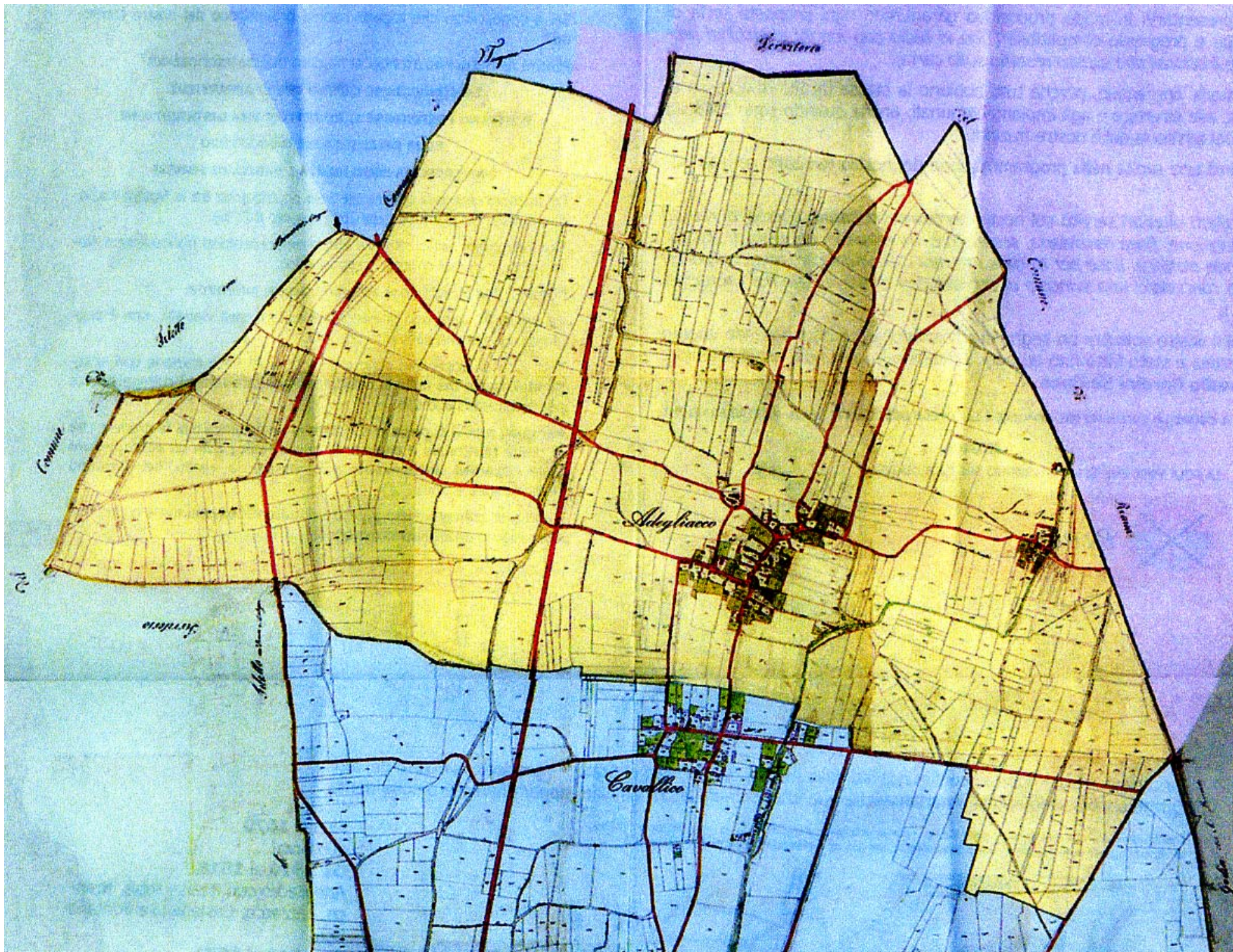
Modifica norme e perimetri

- modifica norme e perimetro

Adegliacco
SCHEDE PROGETTO—**spazi aperti**

Disegnare, stabilire un confine, diventa il modo per stabilire proprie regole, un'autonomia visibile, il riconoscimento di una diversità che è carattere del luogo.

L'ambito territoriale antico di Adegliacco riportato nei catasti antichi andava al di là della strada Tresemane.



Interventi su spazi aperti pubblici

2) segnare fisicamente i luoghi della storia

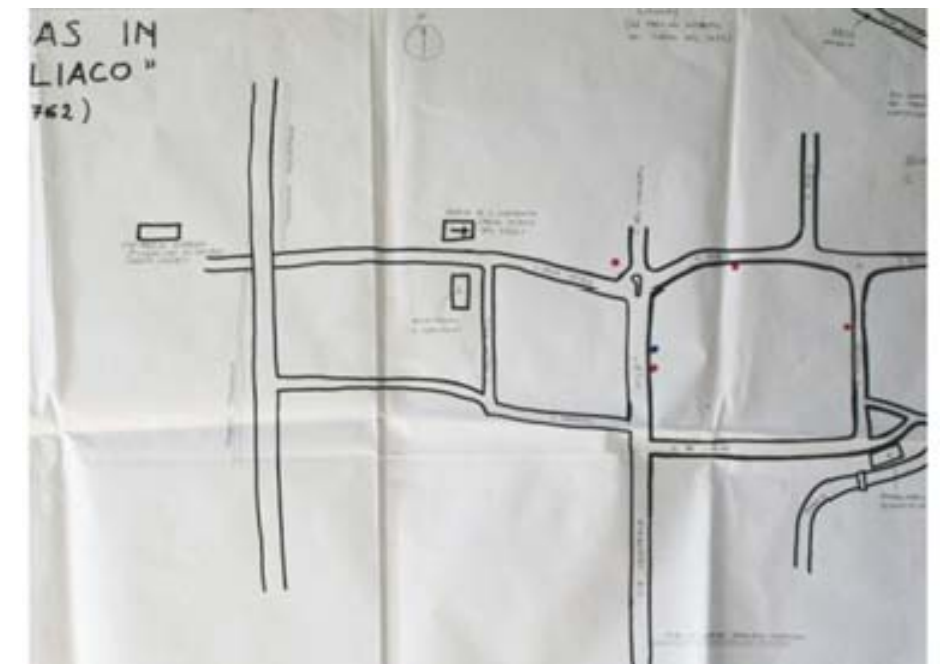
Situazioni dove mettere in gioco la propria identità per accogliere – attraverso la conservazione, il recupero o la trasformazione - il confronto con le diversità del prossimo e le innovazioni del contemporaneo.

Nei luoghi significativi riportati nella *Carta delle identità* si propone di collocare dei dispositivi che segnalano il luogo e ne raccontano la storia. Questo può avvenire in modo tradizionale, con dei cartelli, oppure in modo nuovo, “smart”, attraverso l'utilizzo delle moderne tecnologie digitali, ad esempio il “keycode” che attraverso il telefono cellulare dà una serie di informazioni sul luogo.

La tradizione



La Smart city



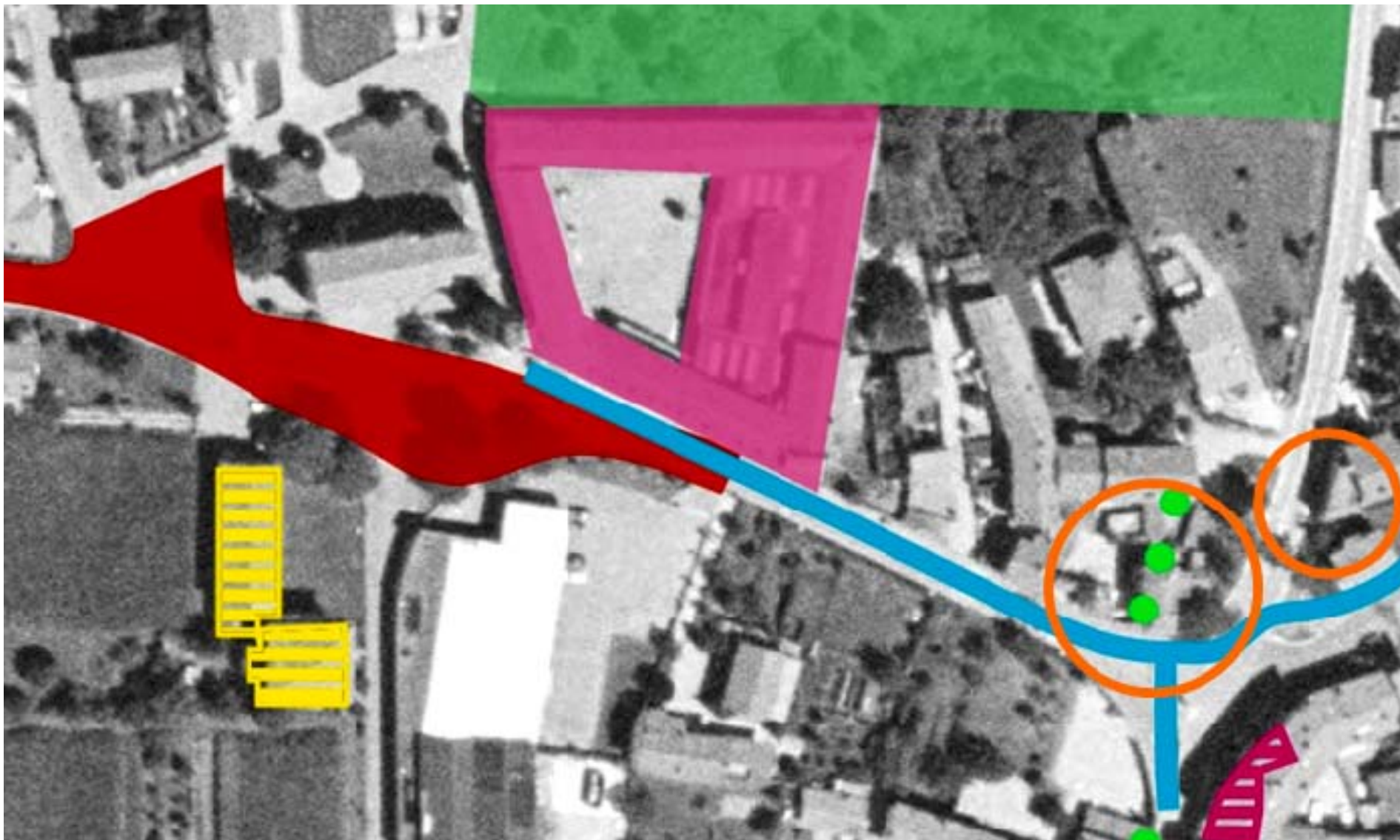
Interventi su spazi aperti pubblici



3) portare i luoghi della storia nei luoghi della contemporaneità

Oltre a segnare i luoghi della storia, attraverso gli stessi sistemi, si propone di portare i luoghi della storia nei luoghi della contemporaneità, localizzando i punti di informazione anche nei due parchi pubblici esistenti: il parco Binutti ad Adegliaccio e il parco PEEP a Feletto Umberto, per far conoscere la storia dei luoghi anche alle nuove famiglie che arrivano e agli abitanti più giovani.

Interventi su spazi aperti pubblici



4) lavorare sui paesaggi minimi

Il centro antico è composto di paesaggi minimi legati alla quotidianità, capaci di generare continuità e relazione tra organismi edilizi e spazio pubblico.

L'angolo tra via Centrale e via del Cornappo e l'ambito tra la rotonda “fagiolo” e la chiesa sono da riqualificare; essi sono parte della “T” che struttura il centro di Adegliaccio.

Si tratta di realizzare opere pubbliche di ridefinizione degli spazi pedonali e dell'illuminazione.

Nell'obiettivo di contenere il più possibile i costi di queste operazioni si propone l'utilizzo dei colori o degli asfalti stampati in alternativa alla ripavimentazione totale.

Diversi esempi in comuni italiani mostrano come tale soluzione possa essere conforme alle normative, possa aumentare la sicurezza, la leggibilità e la riconoscibilità degli spazi. Nel caso di Adegliaccio appare importante proseguire gli obiettivi già ben presenti all'amministrazione e agli abitanti, di togliere al centro del paese il ruolo di mero asse di attraversamento viabilistico territoriale.



Esempi di pittura realizzata nel Comune di San Sperate (Sardegna), Premio Paesaggio 2011.



Kristine Jensens Tegnestue
Prags boulevard — Copenhagen



Anche di fronte al Mulino di Adegiaccio, sede dell'immaginario scientifico e porta di ingresso al parco Binnutti, si raccoglie la proposta di realizzare delle pavimentazioni colorate che segnalino l'ingresso a questo importante centro culturale e didattico, di scala territoriale.

Topotek I-BIG, Urban revitalisation, Superkilen, Copenhagen

Interventi su spazi aperti pubblici

5) percorsi protetti da via Ribis alla chiesa e su via Centrale.



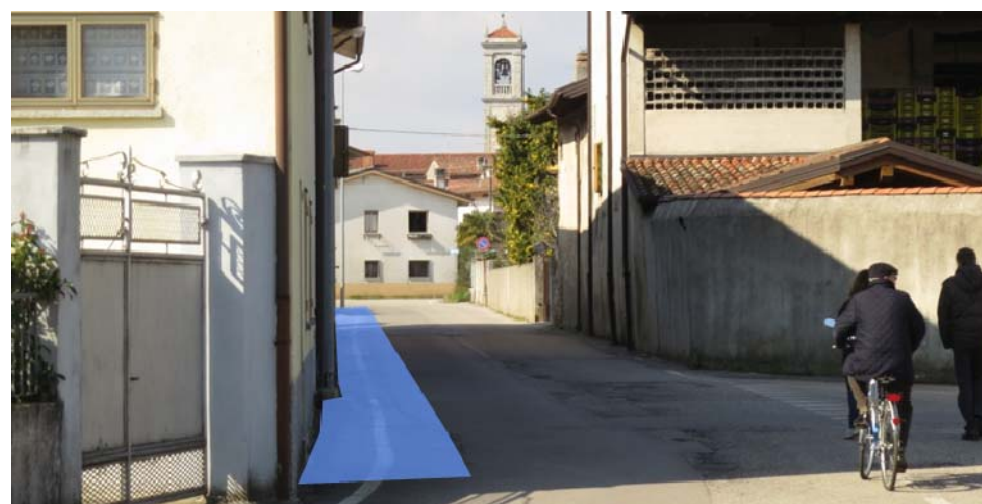
Il centro di Adegiacco ha assunto una forma a “T” da rendere sicura, alla quale legare la trama dei percorsi ciclopedonali.

E' formata da Via Ribis, via della Chiesa e via Centrale.

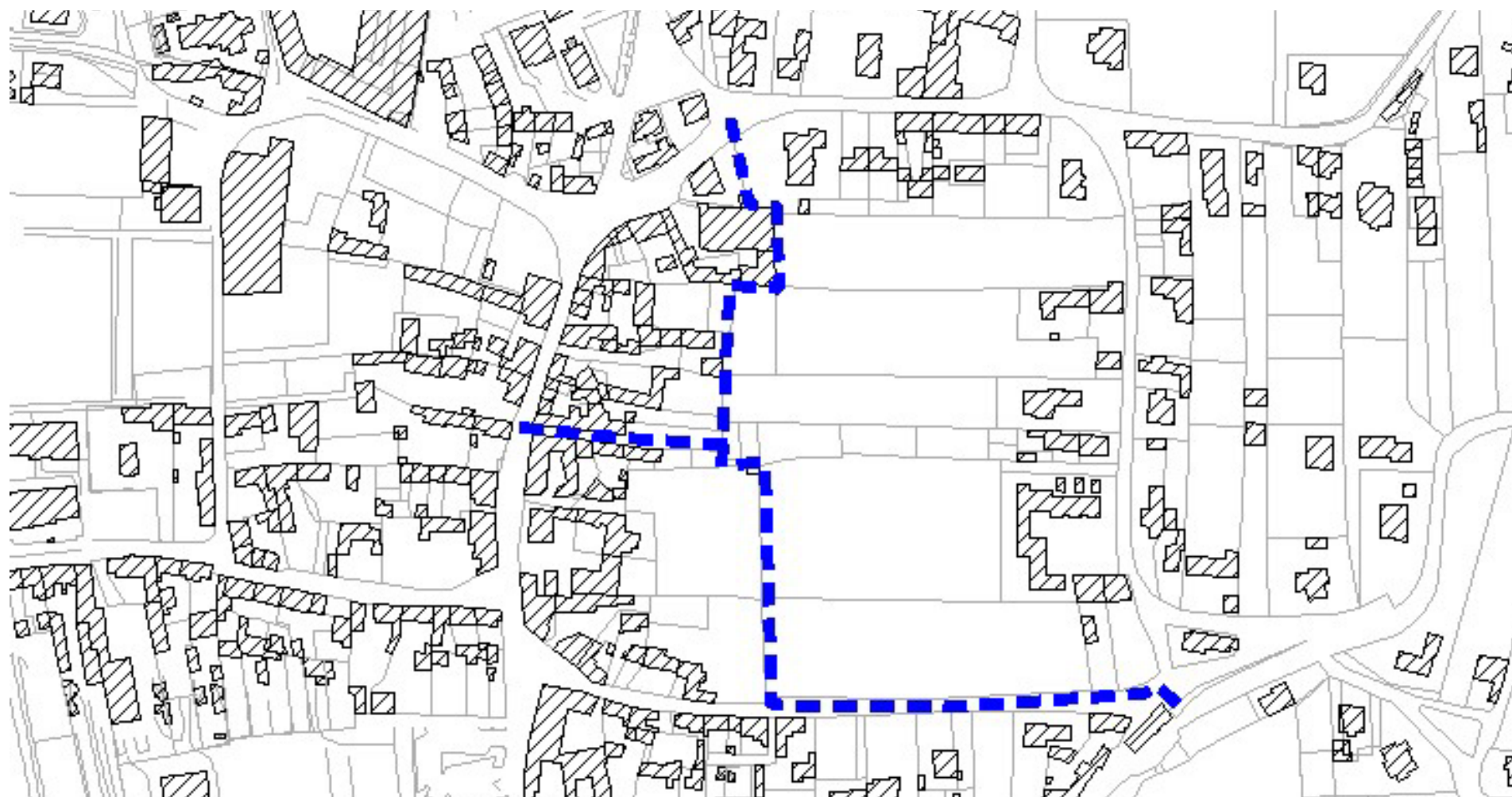
Su via Ribis, esiste già un progetto di sensi unici alternati per la messa in sicurezza;

si potrebbe estendere anche al tratto più pericoloso di via Centrale.

Lunghezza: 456 metri



Interventi su spazi aperti privati (incentivi o convenzioni)



6) apertura percorso di collegamento via centrale – mulino di Adegliaccio

Da via Centrale possiamo arrivare al mulino e al parco Binutti con un nuovo percorso ciclopedonale lungo i muri in sasso.

Lunghezza: 545 metri

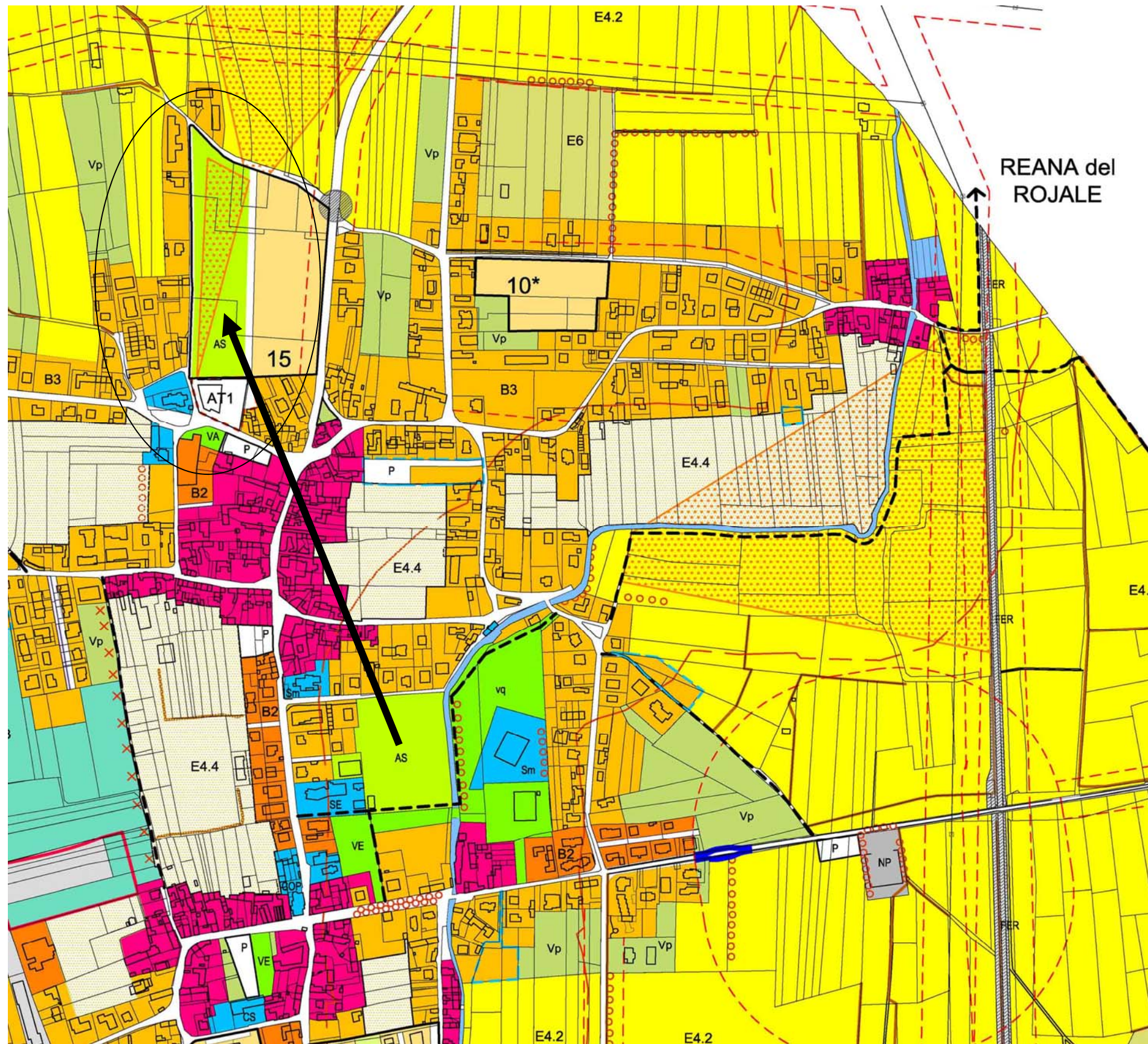
FOGLIO 23

PARTICELLE 82, 95, 98, 106, 129, 281, 351, 490, 532, 680, 1091, 1128



Interventi su spazi aperti privati (incentivi o convenzioni)

7) spostamento campo di calcio



Il tema dello spostamento del campo di calcio è in agenda da tempo. Anche il piano regolatore aveva ipotizzato tale spostamento nell'area vicina alla chiesa. Dato il costo dell'operazione essa era stata legata alla nuova previsione residenziale (scheda piani attuativi n.15).

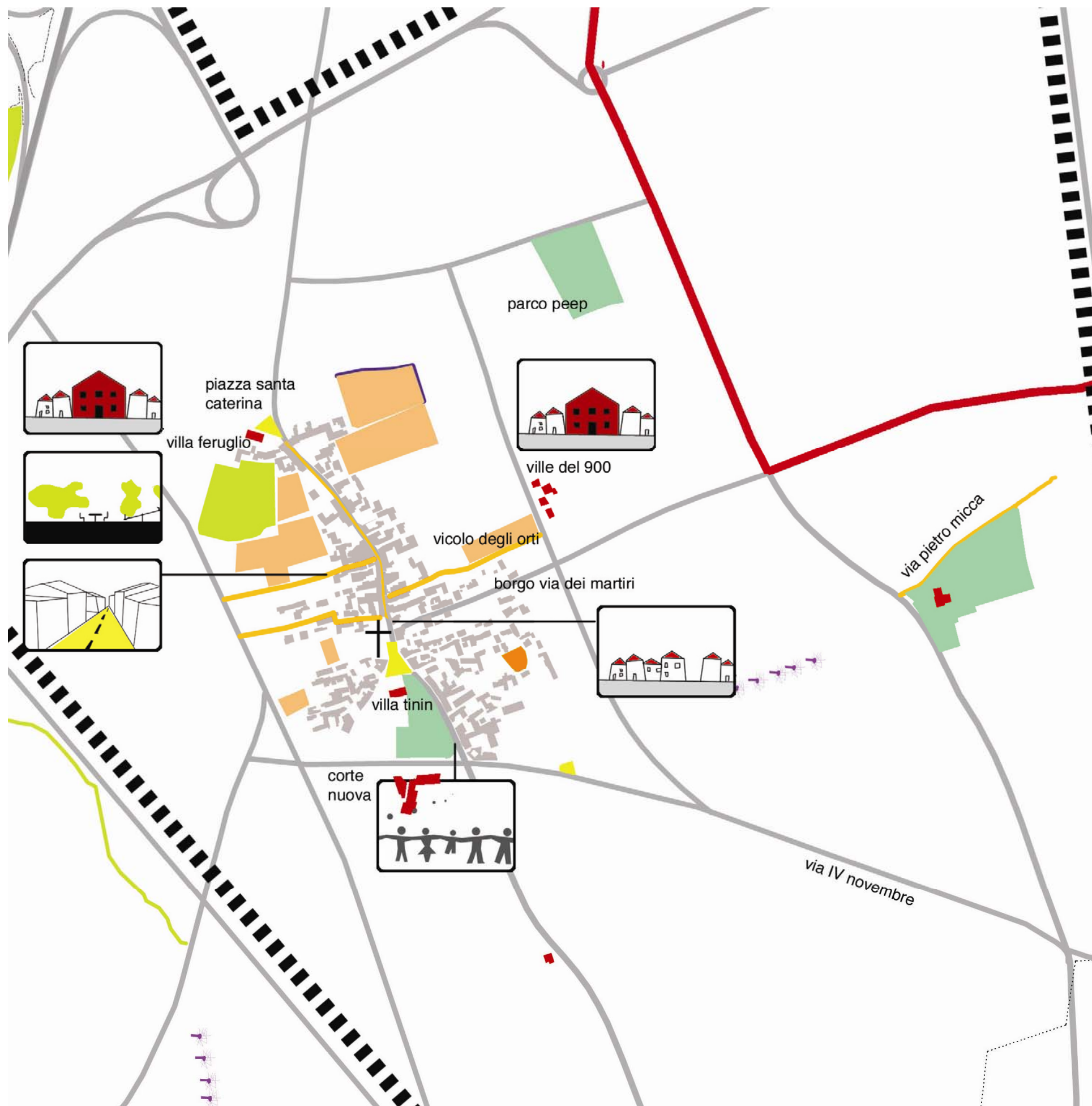
Si propone di confermare tale ipotesi, dato che lo spostamento del campo permetterebbe di ampliare il parco Binutti posto lungo il percorso delle rogge.



COSA POSSIAMO FARE PER...

Il centro antico di Feletto





Ridisegnare la carta delle identità nel dettaglio ci ha portato a riconoscere SEI AMBITI DI PROGETTO

1. *Borgo Cocco*
2. *Via dei Martiri tratto stretto*
3. *Vicolo degli orti*
4. *Le grandi corti dell'ambito nord*
5. *Il fronte moderno di via Udine*
6. *Il fronte scolastico di Via Mazzini*

In ogni ambito troviamo diverse *situazioni* segnalate nel laboratorio e diversi temi di progetto.

- | | |
|--|-----------------------------|
| | edifici significativi |
| | borghi |
| | giardini pubblici e privati |
| | strade e percorsi |
| | confini interni |
| | muretti |
| | gelsi |
| | prati |
| | confine |



AMBITI DI PROGETTO

1. *Borgo Cocco*
2. *Via dei Martiri tratto stretto*
3. *Vicolo degli orti*
4. *Le grandi corti dell'ambito nord*
5. *Il fronte moderno di via Udine*
6. *Il fronte scolastico di Via Mazzini*



Feletto Umberto, Planimetria generale di Progetto — Schema direttore

Interventi pubblici

- ● ● illuminazione a led
- ■ ■ sensi unici alternati
- percorsi ciclopeditoni protetti

Interventi incentivati o convenzionati su spazi aperti

- apertura percorsi
- spazi aperti ad uso pubblico

Interventi incentivati o convenzionati su edifici

- |||| vetrine
- === fronti moderni
- grandi corti
- micro-corti

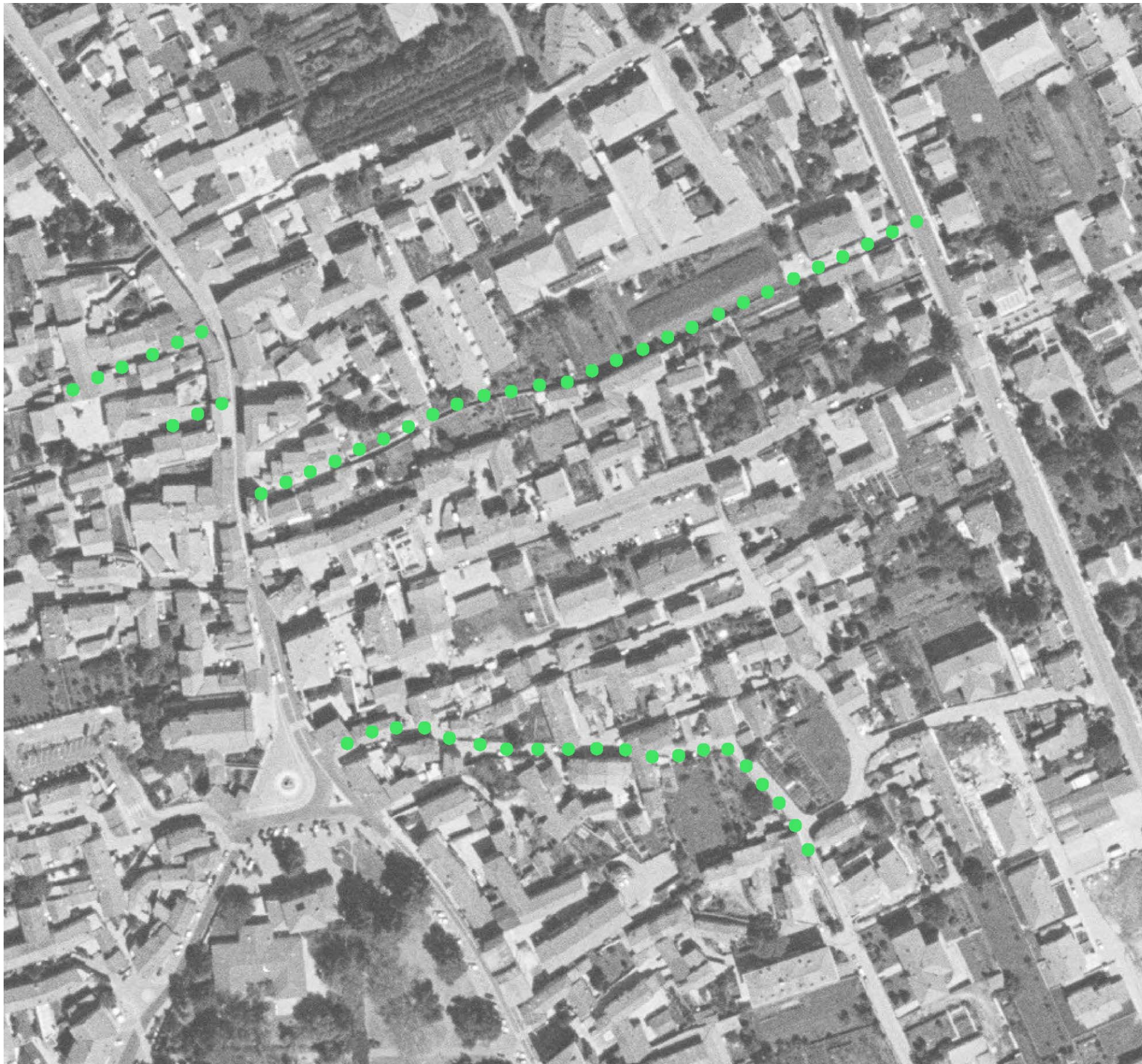
Modifica norme e perimetri

- modifica norme e perimetro

Feletto Umberto
SCHEDE PROGETTO—**spazi aperti**

Interventi su spazi aperti pubblici

- 1) illuminazione a Led nei sottoportici di via dei martiri e via del portico
- 2) illuminazione a Led scenografica verso il fronte di villa Feruglio



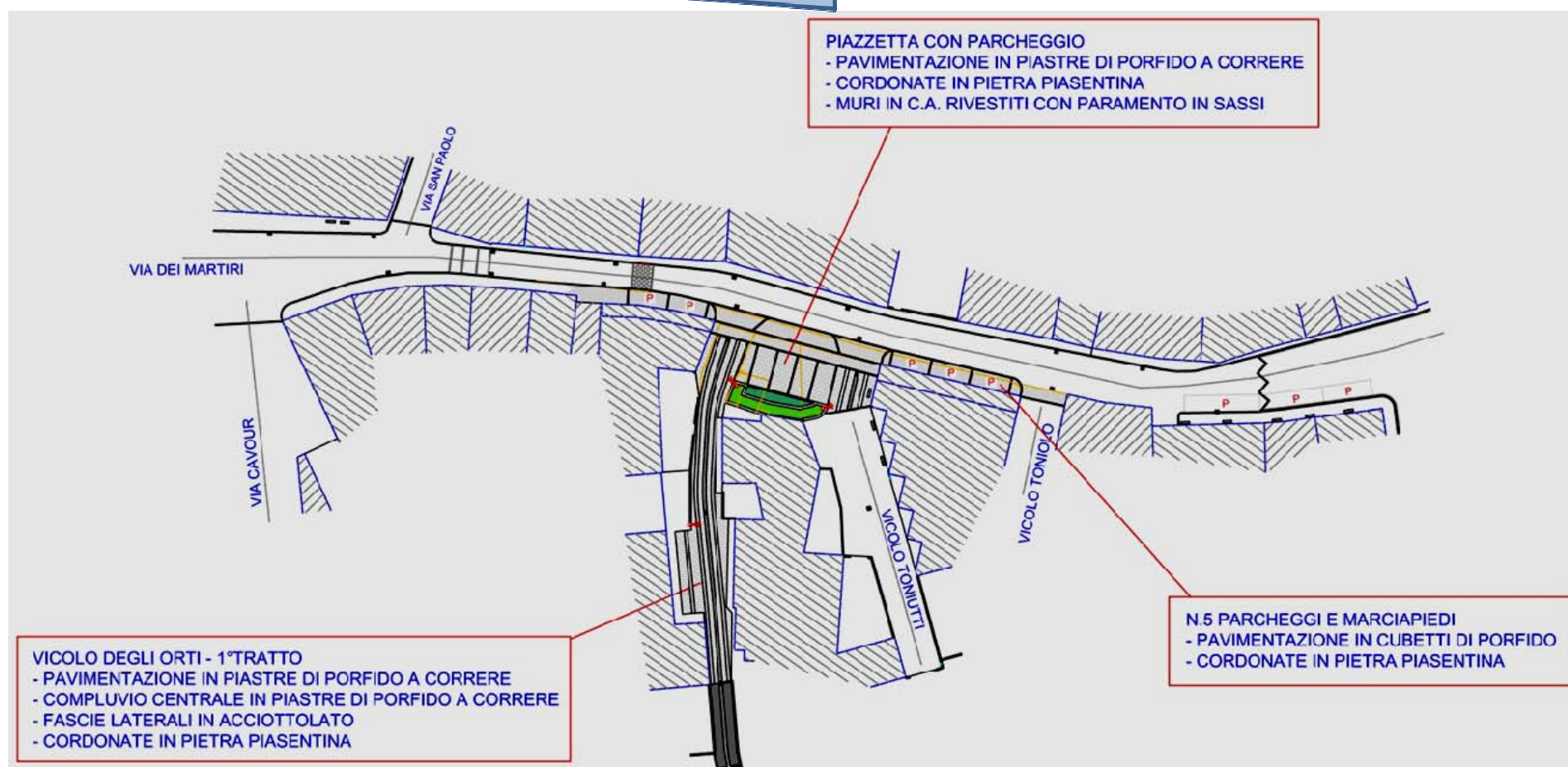
Interventi su spazi aperti pubblici

- 3) riqualificare lo spazio aperto pubblico di via del portico
- 4) riqualificare la piazzetta di via dei martiri



Per via del Portico si propone la riqualificazione della pavimentazione strada attraverso il colore o la realizzazione di una fascia centrale in ciottoli, oppure attraverso l'uso di asfalto di nuova generazione (stampati).

Lunghezza: 219 metri

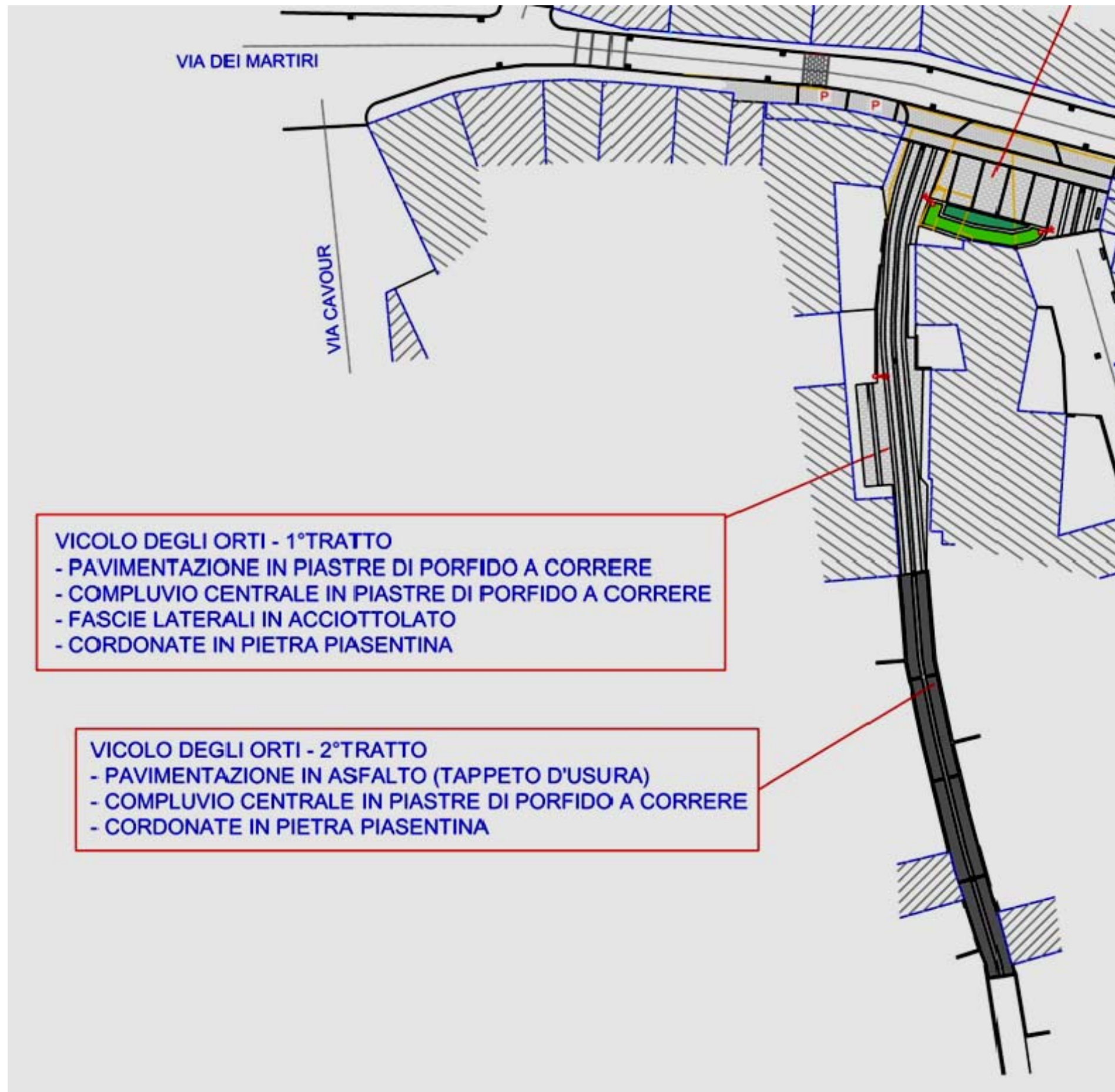


Per la piazzetta di via dei martiri esiste già un progetto di rifacimento.



Interventi su spazi aperti privati (convenzioni)

5) riqualificare via degli orti e aprire il passaggio ciclopedonale verso via XXIV maggio



Dal centro di via dei Martiri a via XXIV maggio si trova una strada bianca privata, oggi a fondo cieco, che potrebbe diventare un percorso aggiuntivo di carattere ciclopedonale che completa il sistema dei vicoli. Sono presenti aree ed edifici abbandonati, compresa una grande area vuota ma edificabile.

Una parte della strada è già oggetto di un progetto di recupero da parte del Comune.

Si propone di proseguire sulla parte più interna, da riqualificare come percorso ciclopedonale fino ad uscire su via XXIV maggio.

Lo scopo è aumentare la permeabilità dei percorsi verso via dei Martiri recuperando un tracciato di valore paesaggistico.

Lunghezza: 297 metri

FOGLIO 28

PARTICELLE: 162, 163, 164, 165, 166, 877, 923, 973

Tratto finale privato di via degli orti verso via XXIV maggio





-  Filo Fisso
-  Filo Fisso con vincolo di ripristino
-  Limite Inviluppo
-  Muratura in pietra da conservare e/o ripristinare
-  Sottoportico - Servitù di transito - Passaggio

- A Destinazione d'uso
- n Altezza massima o numero dei piani
- V Cubatura
- Sc Superficie coperta

Interventi su spazi privati edificati

Volumi esistenti 1043 mc
 Sup coperta 243 mq
 Si propone un possibile aumento del volume in altezza fino a raggiungere l'edificio
 adiacente (da 7,5 a 9 m)

6) demolire/ricostruire edificio abbandonato e degradato in via dei martiri

Principale elemento di degrado di via dei martiri è l'edificio abbandonato a metà della via.
 Sono in corso provvedimenti del comune per la messa in sicurezza.
 Nel piano vigente è già prevista la demolizione con ricostruzione ma ad uso solo residenziale e con il mantenimento di sagoma e volume.
 Si propone di verificare nelle sedi opportune i motivi del mancato recupero ed eventualmente modificare la previsione prevedendo la realizzazione della continuità dei passaggi coperti (portici o sporti) su questo lato della strada, l'adeguamento in termini di altezze e volumi agli edifici circostanti e di estendere la funzione residenziale anche ad altri usi possibili (terziario, commercio, servizi alla residenza e artigianato).



Interventi su spazi privati edificati



7) riqualificare i fronti moderni su via Udine

Gli edifici sull'angolo di via Udine presentano facciate e volumi estranei all'edilizia antica.

Per certi aspetti non ha senso lasciarli in zona A.

Sono costituiti da edilizia recente di pessime prestazioni dal punto di vista energetico e poco caratterizzante come fronte d'ingresso ai luoghi centrali del Comune, alternata a edifici dismessi.

Interventi possibili:

la riqualificazione energetica con rifacimento dei fronti (cappotti, serre);

alzare uno o due piani i volumi bassi per attivare operazioni di riqualificazione generale di edifici e facciate.

Il piano non consente ciò, a causa dell'indice massimo consentito, delle norme e della zonizzazione.

Si propone di fare un nuovo piano particolareggiato specifico per la parte che permetta di aumentare le volumetrie e riqualificare energeticamente ed architettonicamente tale ambito.

Interventi su spazi aperti privati

8) realizzare “l'orto di Rosina”

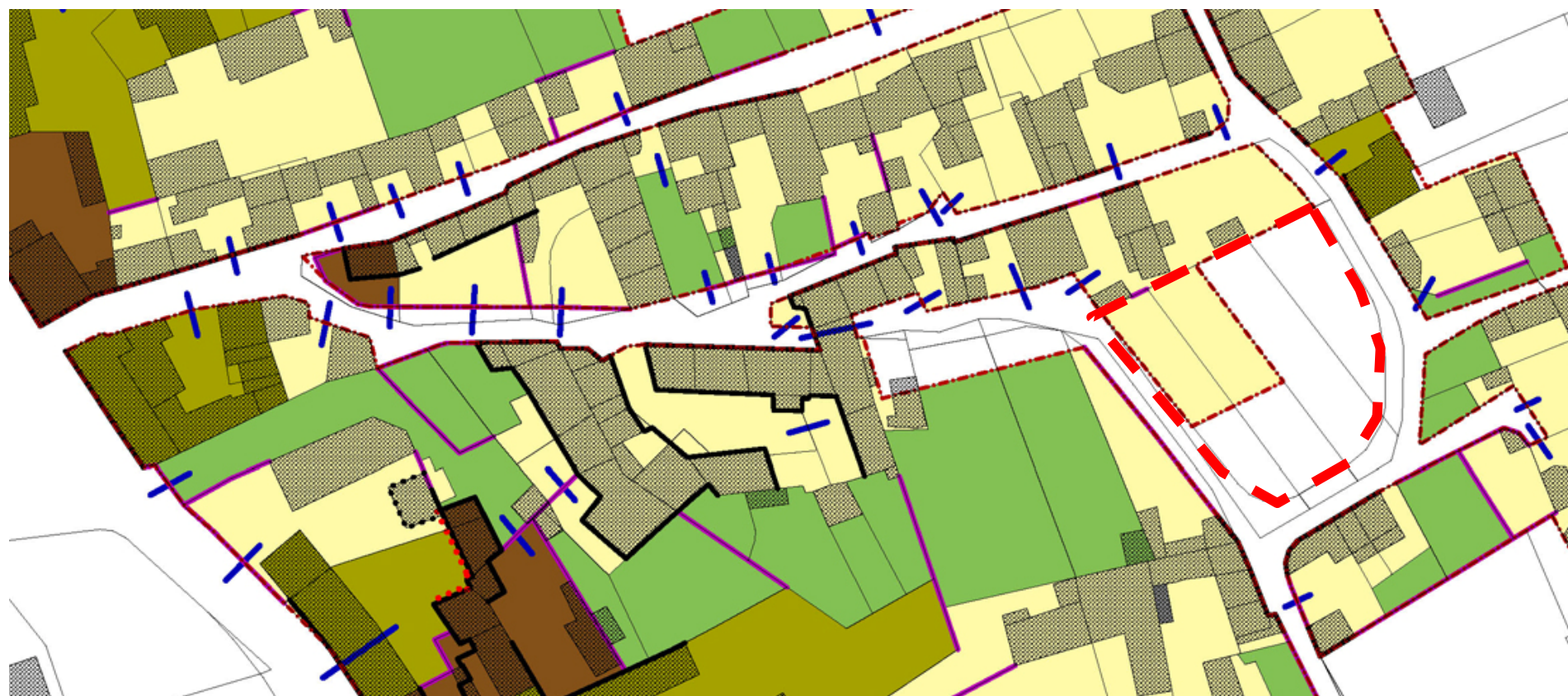


Possibile convenzione con agricoltori per spaccio prodotti, educazione orticola e realizzazione orti sociali.

Superficie totale: 1311 m²

FOGLIO 28

PARTICELLA: 452, 576, 577



L'area è attualmente classificata in parte nella zona **A3** del PA, come la maggior parte dei cortili, con denominazione “ristrutturazione edilizia”, anche se non ci sono edifici esistenti.

La restante parte è classificata nel PRGC come **Vp Verde privato**.

Un tempo qui si trovava il cosiddetto “orto di Rosina”, una signora che coltivava le verdure e le vendeva al mercato, ricordata come una figura storica del paese.

Accanto si trova l'edificio affrescato della famiglia Cocco. In questo slargo si svolgeva un tempo una piccola “sagra” ed era un luogo di ritrovo frequentato.

Il cortile è ancora abitato mentre lo spazio aperto adiacente è in abbandono, diviso in due spazi recintati incolti. E' un angolo verde protetto e riparato, facilmente accessibile e circondato sui tre lati da strade pubbliche, su cui si affacciano cortili antichi in parte ristrutturati e in parte dismessi.

Presenta caratteristiche uniche, che non si trovano nelle altre braide affiancate alle zone A.

Nei piani passati ha avuto destinazioni differenti, soprattutto per spazi pubblici (verde o parcheggi).

Dal Laboratorio urbano si coglie il valore di questo luogo, di cui si propone il ripristino come zona ad orti in affitto agevolato unita a un spazio di ritrovo coperto per gli abitanti, unito ad attività di vendita di prodotti di agricoltori locali i quali possano insegnare anche a coltivare l'orto (edificio bar – piccolo spaccio ortofrutta) può ridare valore all'intero borgo antico di via del portico.

Tale operazione potrebbe avvenire anche per lotti successivi.

 **A3 - Ristrutturazione edilizia**

Interventi su zonizzazione

9) ridefinire aree a standard sul retro della sede comunale

Proposta di riclassificare come zona a Verde privato (Vp) una porzione di area a standard posta alle spalle della sede comunale.

La porzione che si propone di ridurre, previa verifica degli standard a norma di legge, è quella a ridosso dei grandi edifici dismessi della zona A, in modo da ridare a tali edifici un minimo spazio di pertinenza e la possibilità di accesso dalla strada alle spalle, da indicare nelle norme di piano.

L'obiettivo è il recupero totale della corte esistente, in particolare del grande fienile dismesso e dell'ex officina.



Adegliacco e Feletto Umberto
SCHEDE PROGETTO COMUNI—**Edifici**

Microcorti, macrocorti e vetrine

Interventi su corti edificate private dismesse

I) Le “MICROCORTI”

L'analisi ha evidenziato l'esistenza di edifici disabitati di piccolissime dimensioni, con cortili o giardini minimi, uniti spesso a condizioni elevate di degrado.

E' difficile che situazioni come queste possano facilmente trovare soluzione nel mercato edilizio attuale, soprattutto per le caratteristiche spaziali che non consentono di realizzare alloggi atti a ospitare per famiglie di 3 o 4 persone o di standard dimensionale elevato o medio.

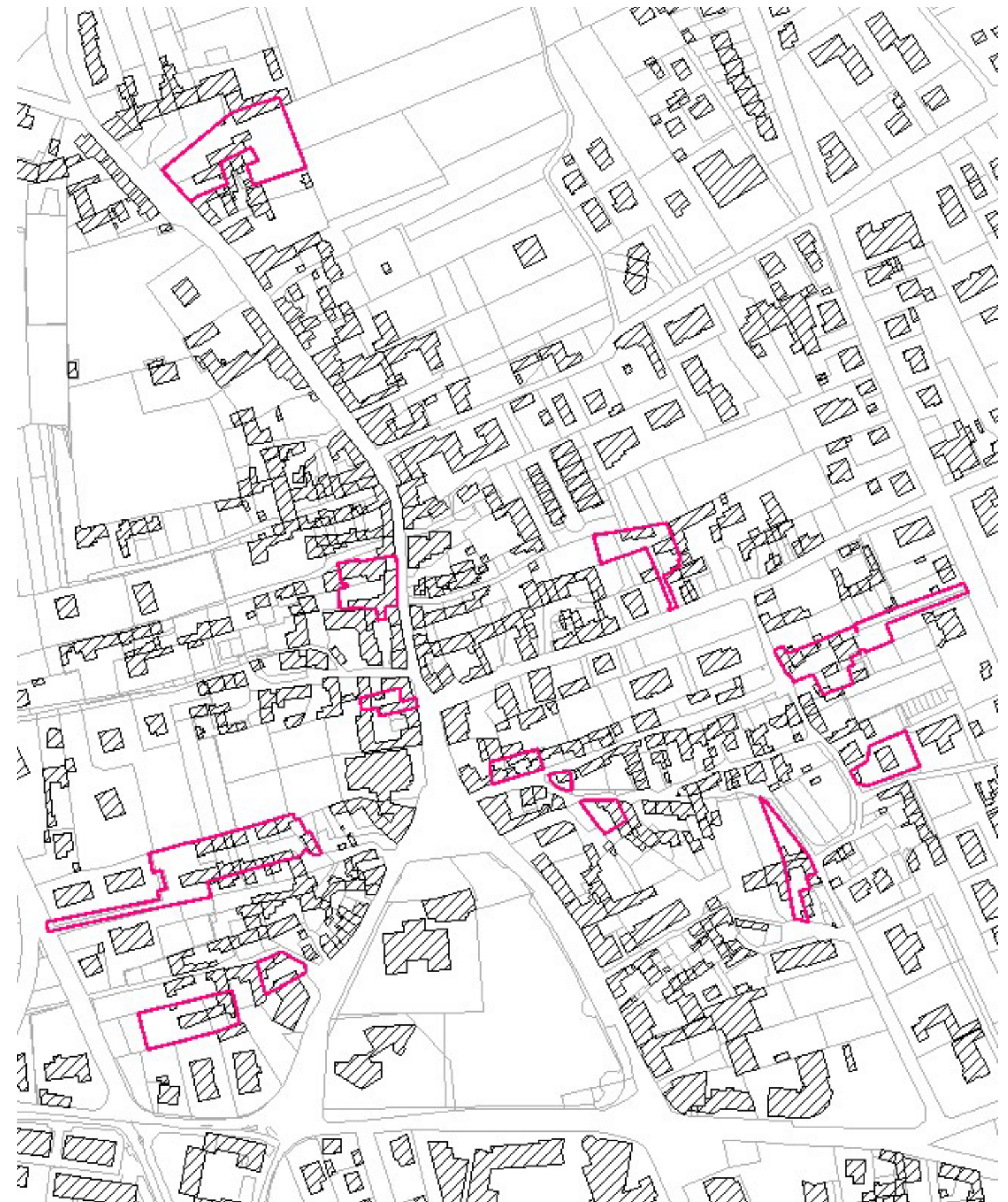
E' possibile pensare invece ad un recupero destinato a single, separati, anziani, fasce deboli che non hanno necessità di grandi spazi ed hanno basse possibilità economiche, che trarrebbero vantaggio dall'abitare in centro, vicino ai servizi e ai negozi di prossimità, in contesti storici.

Si tratta di costruire un processo di recupero, che coinvolga i diversi attori in gioco.

Comune potrebbe assumere il ruolo di organizzatore e gestore del processo che coinvolga i diversi attori e proprietari.

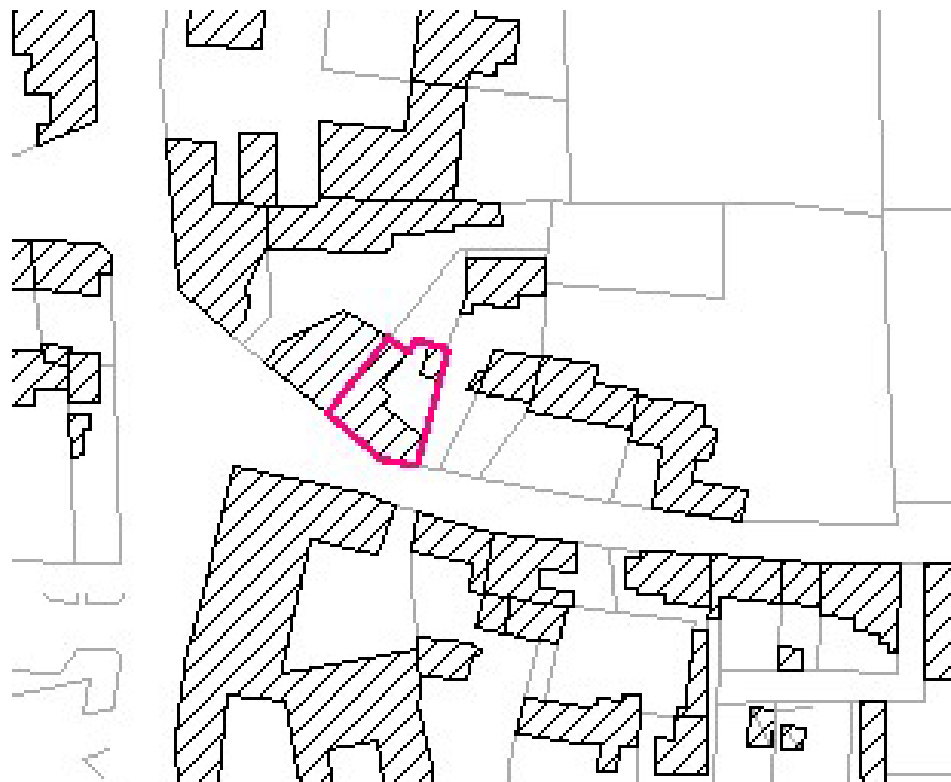
E' possibile cercare forme di finanziamento legate a progetti con queste finalità sociali.





Interventi su corti edificate private dismesse

I) Le "MICROCORTI"



DATI

FRAZIONE : ADEGLIACCO

FOGLIO E MAPPALE f. 23 m.947

Superficie territoriale 177 mq

Superficie coperta 70%

Densità 3.5 mc/mq

Altezza 2.5 piani

Volume 615 mc di cui 522 mc residenza

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 2



DATI

FRAZIONE : ADEGLIACCO

FOGLIO E MAPPALE f. 23 m.99-103-560

Superficie territoriale 1245 mq

Superficie coperta 20% ; 209 mq da recuperare

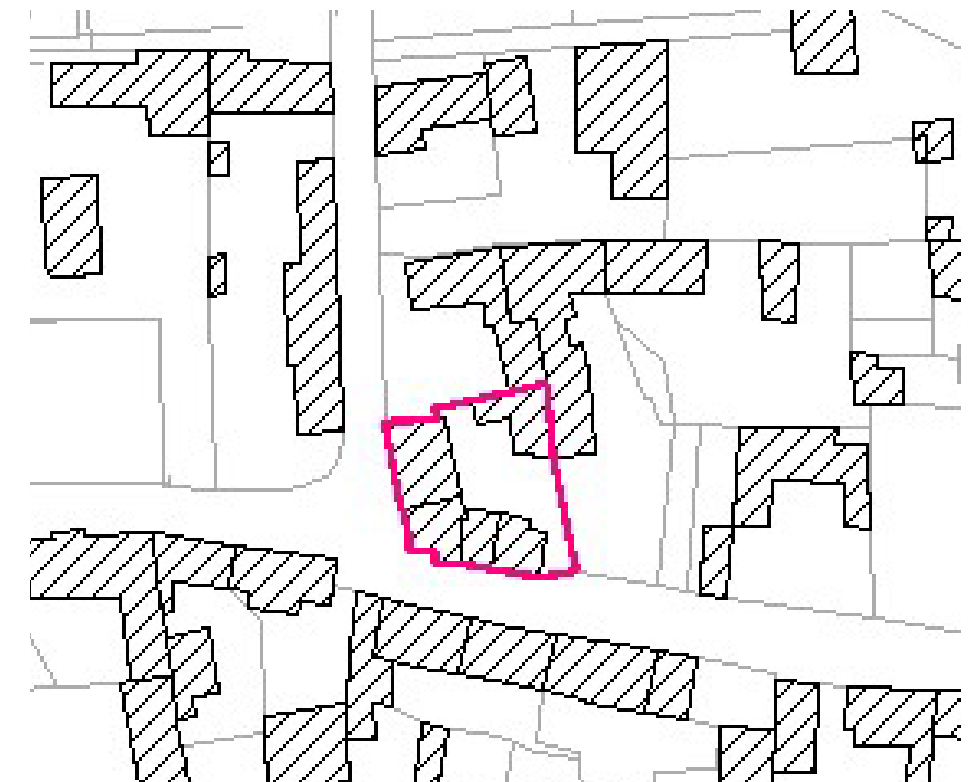
Densità 1.6 mc/mq

Altezza 2.5 piani

Volume 2052 mc di cui 1460 residenza da recuperare

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 3



DATI

FRAZIONE : ADEGLIACCO

FOGLIO E MAPPALE f.23 m.52-54-55-56-57

Superficie territoriale 444 mq

Superficie coperta 60% ; 117 da recuperare

Densità 4.1 mc/mq

Altezza 2.5 piani

Volume 1809 mc di cui 880 residenze da recuperare
map. 52 654 mc; map.57 226 mc

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari map. 52 3 pr. ; map. 57 1 pr.

Interventi su corti edificate private dismesse

I) Le "MICROCORTI"



DATI

FRAZIONE : ADEGLIACCO

FOGLIO E MAPPALE f. 23 m. 136-137

Superficie territoriale 909 mq

Superficie coperta 10% ; 67 mq residenza

Densità 0.9 mc/mq

Altezza 3 piani

Volume 832 mc di cui 539 mc residenza

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 2



DATI

FRAZIONE : ADEGLIACCO

FOGLIO E MAPPALE f.23 m.97-98-422-558-739-740

Superficie territoriale 1055 mq

Superficie coperta 40% ; 111 mq residenze disabitate

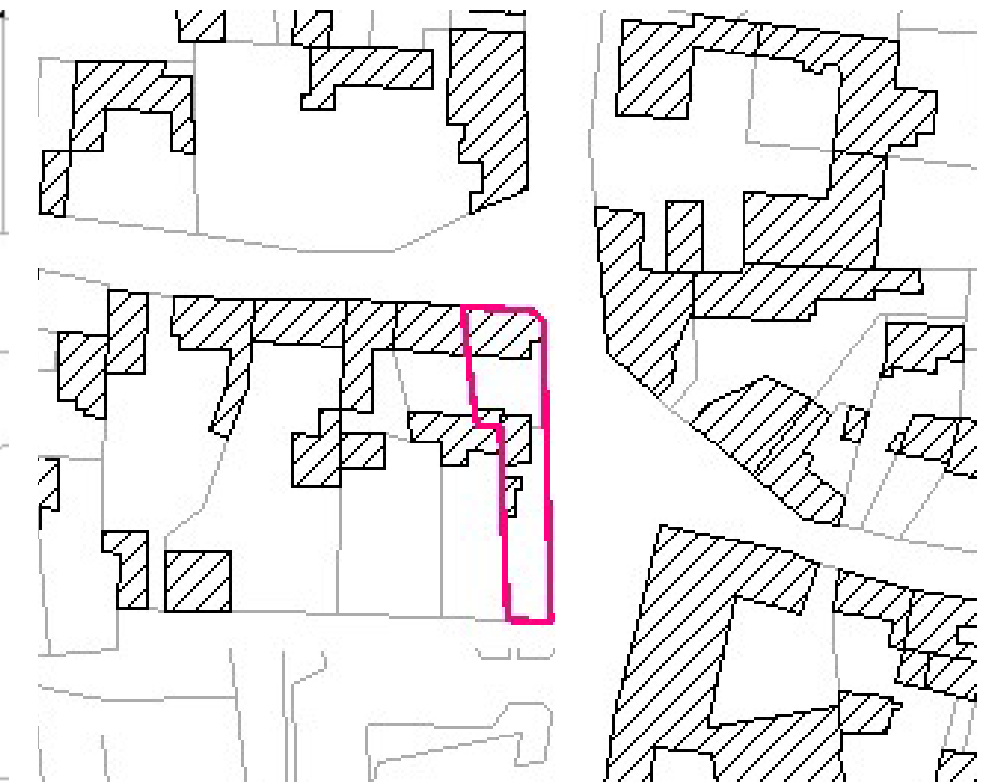
Densità 2.3 mc/mq

Altezza m.739 2 piani, m.740 1 piano, m.422 2.5 piani

Volume 2471 mc di cui 750 mc residenze disabitate

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari m.739 1pr, m.740 2pr, m.422 3pr



DATI

FRAZIONE : ADEGLIACCO

FOGLIO E MAPPALE f. 23 m. 440-503-504

Superficie territoriale 351 mq

Superficie coperta 30% ; 70 mq residenza

Densità 1.4 mc/mq

Altezza 2.5 piani

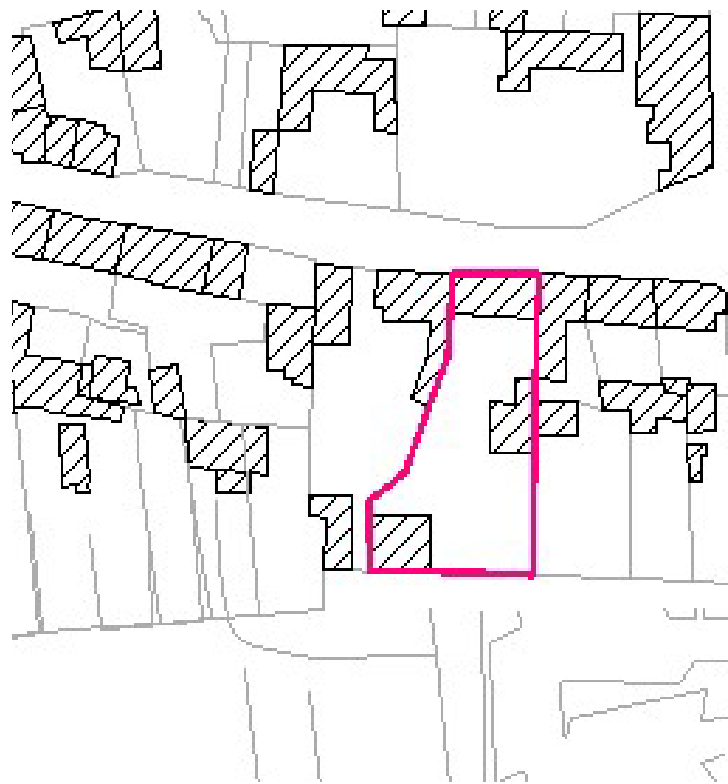
Volume 500 mc di cui 383 mc residenza disabitata

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 5

Interventi su corti edificate private dismesse

I) Le "MICROCORTI"



DATI

FRAZIONE : ADEGLIACCO

FOGLIO E MAPPALE f. 23 m. 290

Superficie territoriale 801 mq

Superficie coperta 30% ; 83 mq residenza disabitata

Densità 1.2 mc/mq

Altezza 2 piani

Volume 946 mc di cui 375 mc residenza

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 3



DATI

FRAZIONE : ADEGLIACCO

FOGLIO E MAPPALE f. 23 m. 146-150-151-152-757

Superficie territoriale 1476 mq

Superficie coperta 20% ; 151 immobili disabitati

Densità 1 mc/mq

Altezza 3 piani

Volume 1537 mc di cui 1139 mc immobili disabitati

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 4



DATI

FRAZIONE : FELETTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 494-1639

Superficie territoriale 658 mq

Superficie coperta 30%

Densità 1.6 mc/mq

Altezza 2 piani

Volume 1042 mc

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 3

Interventi su corti edificate private dismesse

I) Le "MICROCORTI"



DATI

FRAZIONE : FELETTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 840

Superficie territoriale 301 mq

Superficie coperta 40%

Densità 2.6 mc/mq

Altezza 2.5 piani

Volume 797 mc

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 4 (2 terreni - 2 edificio)



DATI

FRAZIONE : FELETTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 412

Superficie territoriale 102 mq

Superficie coperta 40%

Densità 2 mc/mq

Altezza 2 piani

Volume 204 mc

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 1



DATI

FRAZIONE : FELETTO

FOGLIO E MAPPALE f.28 m. 321-322-323-324-325

Superficie territoriale 350 mq

Superficie coperta 60%

Densità 4.1

Altezza 2-2.5 piani

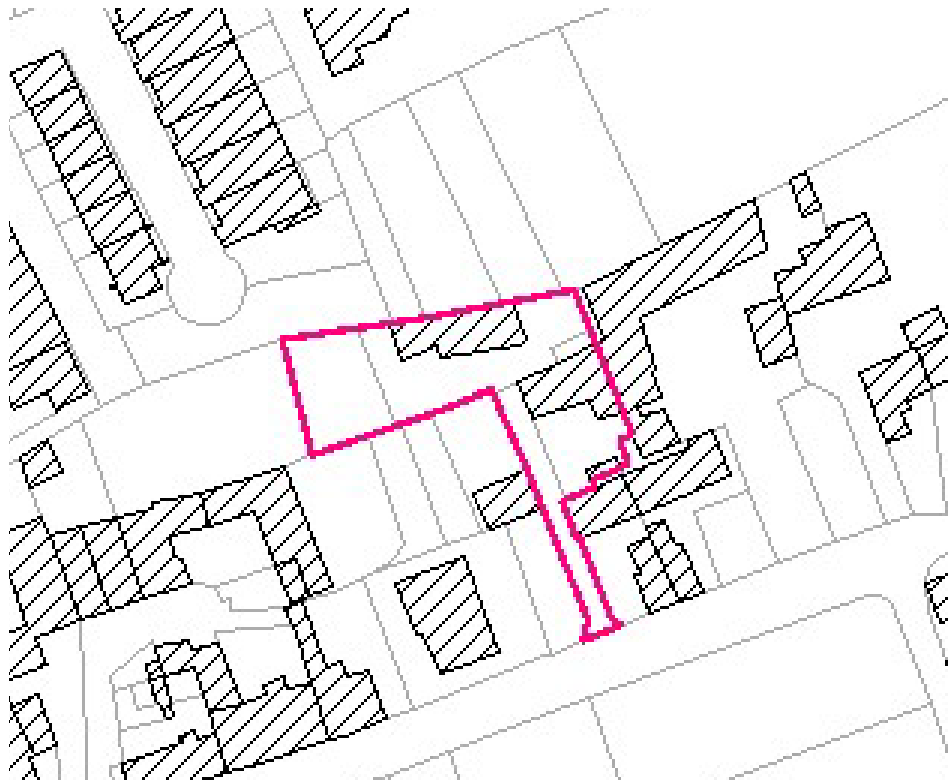
Volume 1449 mc

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 7

Interventi su corti edificate private dismesse

I) Le “MICROCORTI”



DATI

FRAZIONE : FELETTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 261-265-1369-1370

Superficie territoriale 872 mq

Superficie coperta 20%

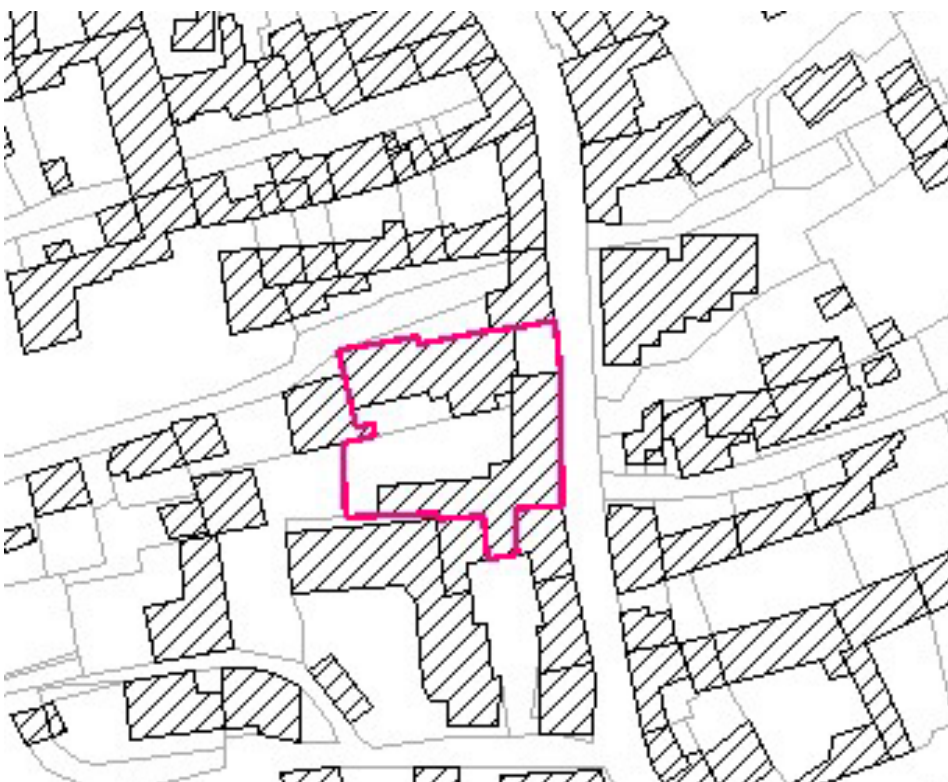
Densità 1.4 mc/mq

Altezza 2-2.5 piani

Volume 872 mc

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 3



DATI

FRAZIONE : FELETTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 195-223

Superficie territoriale 916 mq

Superficie coperta 60% ; 176 residenze da recuperare

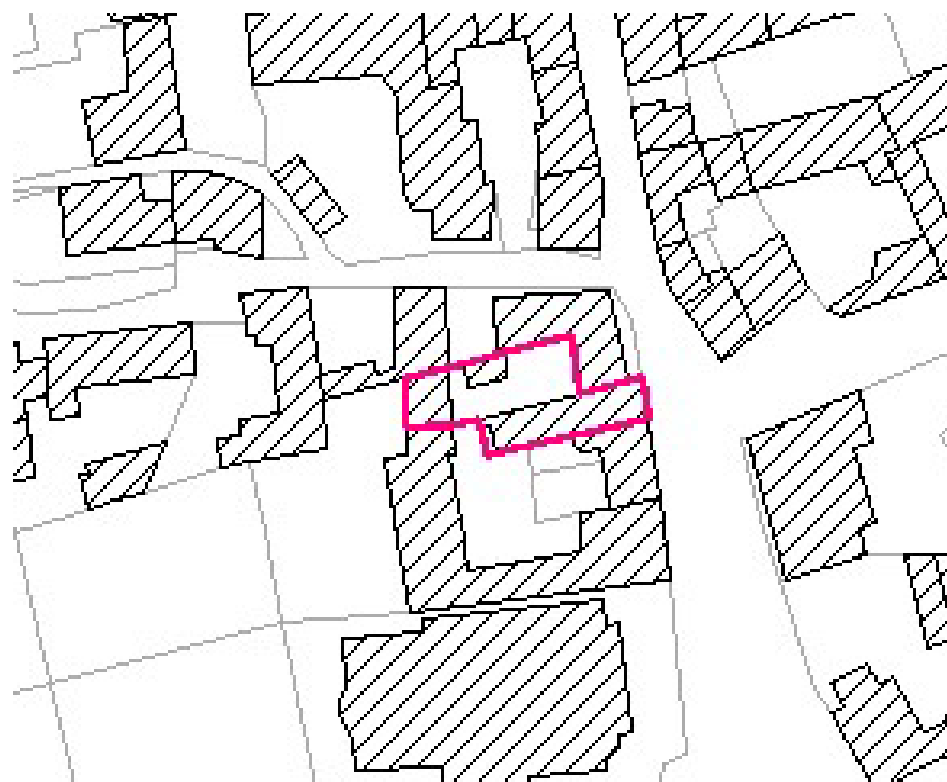
Densità 4.2 mc/mq

Altezza 3 piani

Volume 3847 mc di cui 1330 mc da recuperare

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 1



DATI

FRAZIONE : FELETTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 863-1688

Superficie territoriale 286 mq

Superficie coperta 60%

Densità 5.8 mc/mq

Altezza 2-4 piani

Volume 1667 mc

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 2

Interventi su corti edificate private dismesse

I) Le "MICROCORTI"



DATI

FRAZIONE : FELETTTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 355-358-359

Superficie territoriale 2654 mq

Superficie coperta 30% ; 129 mq da recuperare

Densità 1.9 mc/mq

Altezza 2-2.5 piani

Volume 5104 mc di cui 750 mc da recuperare

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari m.355-359 1 pr. , m.358 4 pr.



DATI

FRAZIONE : FELETTTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 394-396

Superficie territoriale 391 mq

Superficie coperta 40%

Densità 3 mc/mq

Altezza 1.5-2-3 piani

Volume 1165 mc

Tipo di proprietà Misto privati-società

Numero proprietari 4



DATI

FRAZIONE : FELETTTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 940

Superficie territoriale 1120 mq

Superficie coperta 20% ; 87 mq da recuperare

Densità 1.2 mc/mq

Altezza 3 piani

Volume 1368 mc di cui 523 mc da recuperare

Tipo di proprietà Società

Numero proprietari 1

Interventi su corti edificate private dismesse

I) Le “MICROCORTI”



DATI

FRAZIONE : FELETTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 442

Superficie territoriale 664 mq

Superficie coperta 60%

Densità 1.2 mc/mq

Altezza 2.5 piani

Volume 805 mc di cui 707 mc residenza disabitata

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 3



DATI

FRAZIONE : FELETTO

FOGLIO E MAPPALE f.28 m. 92-93-293-294-295-297
298-299-300-301-537-1532

Superficie territoriale 1607 mq

Superficie coperta 30% ; 229 mq da recuperare

Densità 1.9 mc/mq

Altezza 2.5 piani

Volume 3045 mc di cui 1253 mc da recuperare

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 7



DATI

FRAZIONE : FELETTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 38-42

Superficie territoriale 2301 mq

Superficie coperta 20%

Densità 1.1 mc/mq

Altezza 1-2-3 piani

Volume 2574 mc

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 2

Interventi su corti edificate private dismesse

2) Le “MACROcorti”

Caso opposto al precedente, nelle due frazioni ed in particolare nel tratto nord di via dei martiri a Feletto, si trovano grandi corti dismesse, con edifici e cortili di dimensioni tali da rendere il loro recupero molto oneroso per interventi di singole famiglie.

In queste situazioni si propone di attivare dei processi di riuso destinati a “Co-housing” (alloggi per giovani coppie o famiglie con servizi comuni) oppure “Co-working” (ambienti di lavoro con spazi e servizi condivisi) per agricoltura, artigianato e servizi.

Il Comune potrebbe assumere il ruolo di organizzatore e gestore del processo che coinvolga i diversi attori e proprietari.

E’ possibile cercare forme di finanziamento legate a progetti con queste finalità sociali.





Interventi su corti edificate private dismesse

2) Le "MACROCORTI"



DATI

FRAZIONE : ADEGLIACCO

FOGLIO E MAPPALE

Superficie territoriale 3439 mq

Superficie coperta 2598 mq 80%

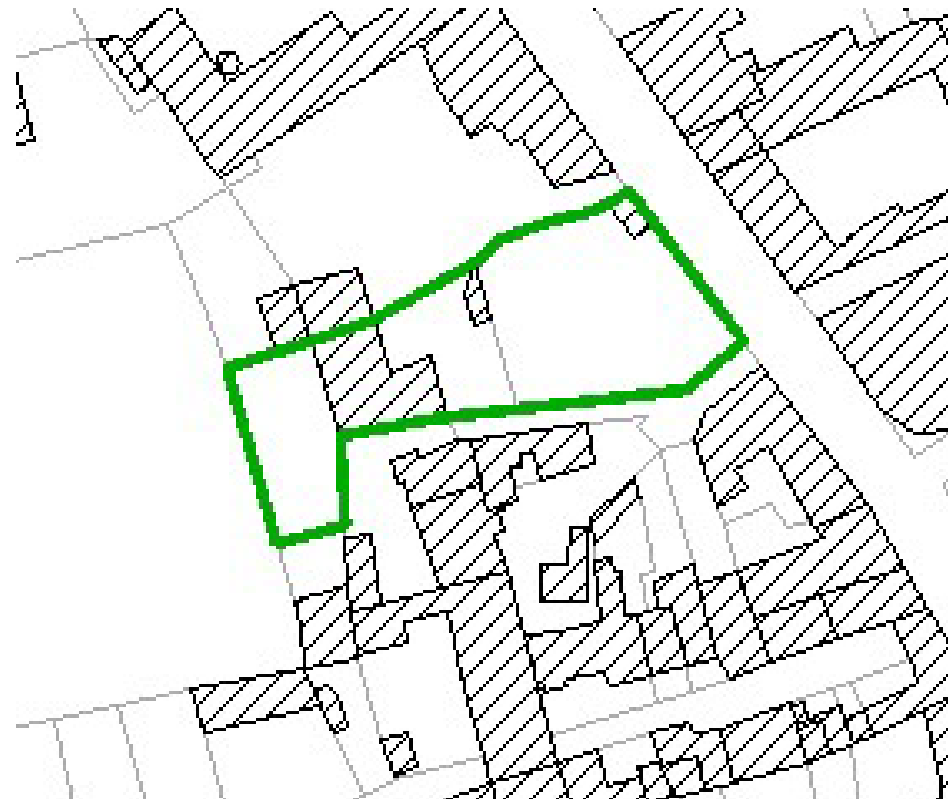
Altezza 2-3 piani

volume 15588 mc

Tipo di proprietà

Numero proprietari

Numero residenti



DATI

FRAZIONE : FELETTTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 567-568-843

Superficie territoriale 1201 mq

Superficie coperta 10%

Densità 0.8 mc/mq

Altezza 2 piani

Volume 910 mc

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 3



DATI

FRAZIONE : FELETTTO

FOGLIO E MAPPALE f. 28 m. 525

Superficie territoriale 1430 mq

Superficie coperta 50%

Densità 3.8 mc/mq

Altezza 3 piani

Volume 5416 mc

Tipo di proprietà Privati

Numero proprietari 2

Interventi su vani commerciali dismessi

3) Le VETRINE



Per gli spazi commerciali inutilizzati si propongono due forme di rivitalizzazione:

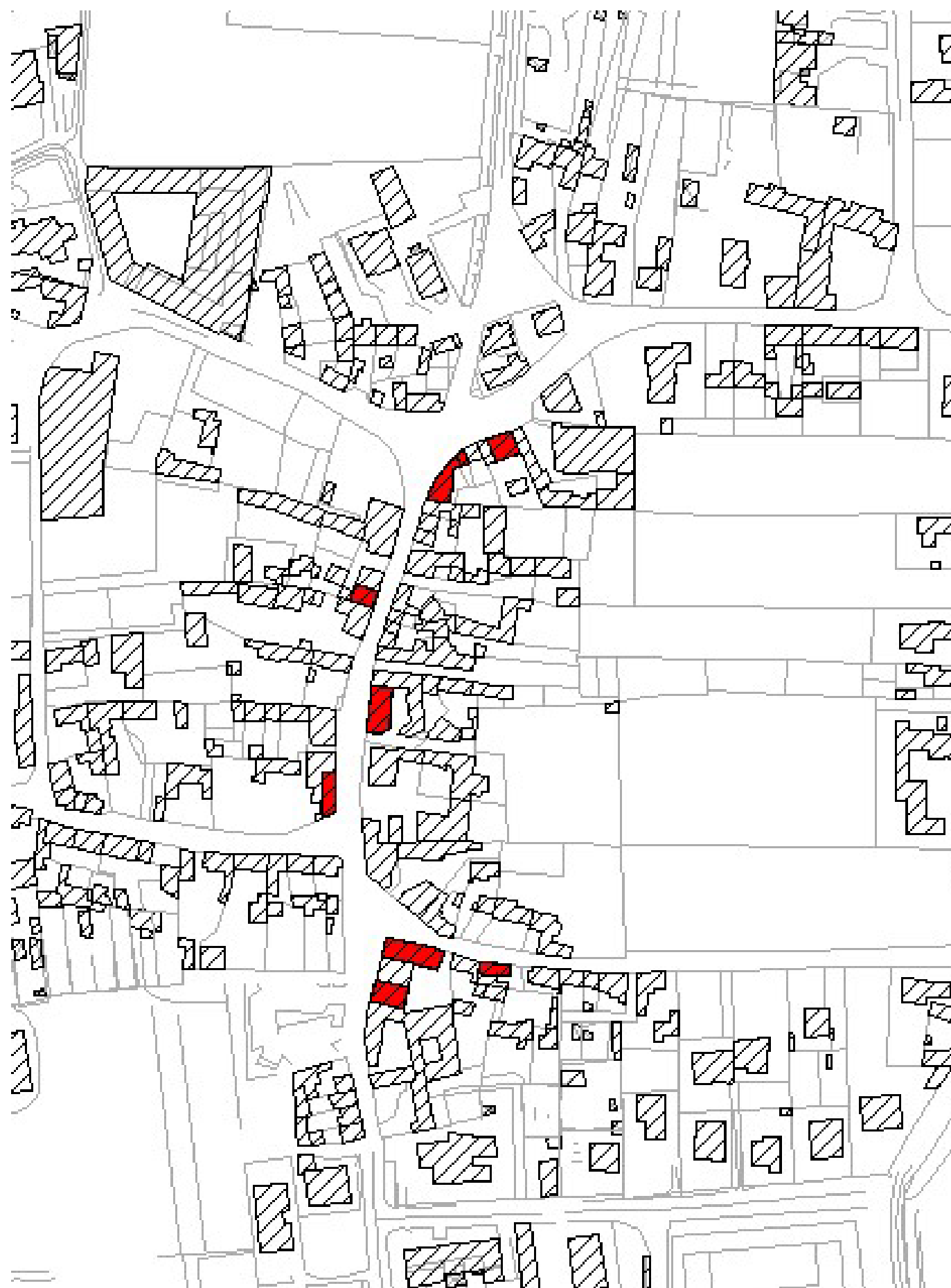
- 1) affitti agevolati per start-up innovazione, incentivi all'affitto (ad esempio coinvolgendo DITEDI)
- 2) nel tempo breve, anche subito: Eventi di rivitalizzazione

DATI QUANTITATIVI

Superficie vetrine Adegliacco
841 m2

Superficie vetrine Feletto
390 m2





Interventi sulle Norme dei Piani attuativi

Semplificazione normativa



Rispetto ai piani attuativi vigenti, si propone la modifica delle norme, poiché dall'analisi e dagli incontri con gli uffici è emerso che, innanzitutto, devono essere adeguate alle normative sovraordinate aggiornate (vedi allegato 2, Norme di attuazione modificate).

In secondo luogo all'analisi emerge un appesantimento del percorso di attuazione dovuto alla richiesta di parere preventivo per ogni ipotesi di ampliamento o nuova realizzazione, unita all'incertezza dell'esito per la mancanza di indicazioni localizzative precise per i volumi in aggiunta.

Questo permette di valutare caso per caso ogni progetto, con i vantaggi ma anche con gli svantaggi a ciò connessi, tra i quali l'incertezza e l'allungamento dei tempi.

Si propongono quindi tre strade possibili per una modifica azzonativa e delle modalità di attuazione dei piani vigenti, che mantenga la possibilità di adeguamento ai casi particolari, ma che dia già indicazioni condivise.



CERTEZZA DEL DIRITTO:

Cosa posso fare? Come lo posso fare? Dove lo posso fare?

POSSIBILITÀ

- 1_ Annegamento del Piano particolareggiato nel piano regolatore col mantenimento di piani attuativi SOLO per le zone di trasformazione pesante (PRG+PP)
- 2_ approfondimenti delle possibilità di intervento con regole divise per cortili (PRG+schede)
- 3_ approfondimento dei piani particolareggiati rivisti nei perimetri fissando le aree di concentrazione volumetrica (PP).
- 4_ il parere preventivo diventa obbligatorio SOLO per soluzioni alternative a quelle fissate dalla normativa.